令和 元 年 8 月 1 日提出 筑前(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社	
筑前(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司	印

鑑定評価額4,580,000 円1 ㎡当たりの価格23,000 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 10日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	A11 = 4 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工类体物	NVK.	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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		IVX P											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝	用倉郡筑前	前町依井 写	字宮崎98	6番29					地積 (m²)		199	法令上の規制等
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	接近	な交通施記 の状況	设との	(都) 1住居 (60,200)
1	:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い既	南東4 町道	m		水道、	高田2.	5 km		(その他)
														(60,160)
(2) 近	範囲		90 m、西		•	m、北	50 m		的使用	7 ~	住宅地			
隣一	標準的画地の形料		間口	約 14	l m、 奥行	元 約	15 m		-		210 m³₹		1	まぼ正方形
地域	地域的特性		特にない			街 基準道	方位北	4 m⊞Ţ	交通		沢 北方	2.5 km		(都) 1住居 (60,160)
		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測	中規模ではミ	一般住宅 二開発 <i>0</i>	ミが多い既)新興住宅	R成住宅地 Eの需要が	域で、地: 堅調であ	域要因り、こ	に変動I うした駅	影響も	あり地	価水準	は微増傾向	佳移す。 句で推り	ると予測する。周辺 移すると予測する。
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	位		+3.0
` '	定評価の手法		例比較法	1		2	3,000	円/㎡						
0)	適用	収益還		収益価			/	円/㎡	_					
		原価法		積算価			/	円/㎡	_					
		開発法			による価格		/	円/㎡		^ I-b	- 4			1-77-F
(6)巾	場の特性	り、主	な市場参	加者は、:	品圏は、巩 地縁性を指 好調であり	向するー)	次取得都	当が中心	いとなっ	っている	。不動	モ需要に、 産需要は、	新興分	は戸建需要が大半であ }譲地を中心として、
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	熟であ 準価格	る。この は、現実	ため評価 の市場に	に際しては	、収益還 した取引	元法のi 事例を	適用は断 基礎とす	:念し、 ⁻る実i	取引事 証的な価	■例比較 ■格であ	法による比 り、多数の	比準価格 D取引事	なく、賃貸市場は未成 各の試算を行った。比 事例より規範性の高い Eした。
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 8	標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	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	[]	I	100)			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	七 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	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		洛] / 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(削牛標準価格)() 円/㎡ ※に同一#	価 変格動			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	人口は	は概ね横	ばい傾向]であり、 <u>:</u>	土地需要	要はやや回復傾向にあ
基準札 準価記 地格	・ 2 基準地が共 東 である場合の検討		\衣信华地	→ ○ ○ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	形状	地域		₹道背後 上昇傾向				土地需要の[回復傾向	句に伴い、地価はやや
地倍 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+1.3	3 % 半年	円 / m² =間	女 因 % の	(個別的)要 因	⁵)"	固別的要	因に変	動はない	, I _o			

筑前(県) - 1

宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	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 形	画地 杉状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	筑前 0 1		含郡筑前町				更地	(不整)	整形	南西4.2	m町道			(都) (60,200)
b	- 70 筑前 0 1						更地			不東	整形	南西6 m	首			(都)
D	- 72		╡╬┸╬╂┦┉╻				文地	()	ENZ	南東1 m				(60,200)
С	筑前 0 1 - 70		含郡筑前町				更地	(ほ(i) 方形	 €正 ∮	南西4.7 南東9.5 北西4 m 三方路				(都) 1住居 (60,200)
d	筑前 3 1 D H	K 朝和	含郡筑前町				建付地	(長7	5形	北東5 mB	町道			(都)1住居 (60,200)
е	筑前 0 1 - 70		含郡筑前町				更地	(ほ!i	 ぼ正 ド	南西4.2	m町道			(都) (60,200)
NO	取引位 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推 (定価格 円 / ㎡)	地切の	山 域要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		國別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.7]	_100	_100			_100				街路		0.0	
b	14,	,027	100.0]	100 [100.4]	100	100		17,656	100	1.7]		20,84	45 安追 接近		0.0	21,500
D	16,	,629	[100.0]	100.4	[/]			17,574	[84			20,92			0.0	21,500
С	(770	100	[101.1] 100	100	100 [103.0]		22 220				22.20	画地	<u> </u>	3.0	22 000
d	(,778	100.0]	[100.9]	100	100		23,339	100			23,22	23 行政		0.0	23,900
	19,	,845	[100.0]	100	[100.0]			20,024	[88			22,65	52 2 0	D他	0.0	23,300
е	(19	342	100 [100 0]	[101.0] 100	100 [/ 1	100 [100.0]		19,535	100) 1.7]		23,06	34	[103 100		23,800
NO	ア事情	1月率	ウ標準化	 補正の内記		[100.0]		10,000				 の比較の		100		23,000
	の内容 類	变動率														
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 -4.0	環境	-10.0
	+	+0.12	画地	-20.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・指	 g近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	5.0	環境	-15.0
	-	+0.10	画地	 -5.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
С	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・排		環境			街路				班 -5.0	_	-2.0
	-	+0.12	 画地		- - - 行政		その		· 	 行政		i	 その他		- L	
d	正常 9	%/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路				挺 -7.0		-5.0
		+0.11			¦行政		その			 行政		i	 その他		- i	
e	正常 9	%/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・接		_ 環境	-10.0
			 画地		 行政		 その			 行政		i	へ <u></u> その他	0.0		-10.0
- + L				0.0	1	0.0	i	_	0.0			1				2 000 🗆 / 🗝 ን
1	北準価格決	述のは	主出										〔比準価	作 .	2	3,000 円 / ㎡)

														筑前	[県)	- '	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	1	既成	市街地内	こ存し	ており、±	土地(の再調道	主原価	の把握が困	対難では	あるた	め。	
(2))-2 造品	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用か	で可能な	3場合(の価格										
j	造成事例番	号				-		所在及	び地番									
3	素地の取得		事情補	ìŒ	時点修正	Ξ	の価料	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı, j	標準	化補正	時点	修正		正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	<u>[</u>	1						<u>1</u> (00]	<u>[</u>]			
	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)							費用の補修 の価格 (円/㎡)	育 除	i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因σ)比 個別 比較	的要因	の 拝	事調達 <i>(</i>	京価 円/㎡)
											%)	[00]	<u></u>] 00			
}	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内	訳							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	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	域要因の比	較		街道	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1	
(3))収益価格算	章定内	訳															
(3))-1 収益還	元法(直接法)の)適F	月又は収益還	 元法が	適用で	きない場合	今の理	<u> </u>								

(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	既存の一般住宅を中	心とする地域で、賃賃	貸市場は未成熟であり、	収益性に馴染まない	ため。									

(4)開発法	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									
収入の	現価の総和	支出のヨ	見価の総和	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	9)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発法に	こよる価格			F	円 (円/㎡)								

令和 元 年 8 月 1 日提出 筑前(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株:	式会社	
筑前(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	大西 克則	印
鑑定評価額		5,610,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		24,400 円/㎡
1 甘木的市话						

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/㎡
	ATI = 7 0 0 044	7 / 5 / 7 + 4 0 1 5 * 4 5	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 24	∃ (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 i	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	がに朝	倉郡筑前	町篠隈字	롣鴨牟田 2	25番1	1 5				地積 (㎡)	.	230	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	1路の料	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	供給 処理施 设状況		な交通施設の状況	足との	(都) 1低専 (40,60)
	1:1	住宅 W 2			主宅の中に- られる住宅 ^は		西4.6 m 町道		-	K道、 F水	津古4.	3 km		(その他)
(2)		東 10	0 m、西	30 m.	南 30	m、北	50 m	標準的	 的使用	低層化	住宅地			
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 15	i m、 奥征	行 約	16 m、	規模	 莫		240 m³₹	呈度、	形状(まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性		が 筑前町中心 れた住宅サ		に形成さ		6 m町道		交通	西鉄津 4.3 km	計駅	北東方		(都) 1低専 (40,60)
	 地域要因の将 来予測	一般住						 も現状						╎ る。ミニ開発分譲地 多すると予測する。
(3)聶	景有効使用の判定	低層住		074X JT C	J 100 5 100	У.С.	C m & C		(4)対 の	対象基準)個別的	地 な		9 C JE	
. ,	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	2	4,400 F	9 / m²	医	3				
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格		/ F	9 / m²						
		原価法		積算価	格		/ F	9 / m²						
		開発法	,		による価格	•		9 / m²						
(6)市	万場の特性	性を有する 、既存のf	る地元住 主宅地の	民等である	。開発素はても緩やだ	地の取引す かながらり	5見ら; 也価の	れるよ 回復傾	うにな 向が続	り、小 いてい	規模な宅地 る。需要の	:開発に)中心と	「る一次取得者や地縁」 よる住宅需要も堅調 なる価格帯は、土地 引程度。	
· /核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	な価格を	である。j られず、j	■建住宅: 賃貸市場:	を主とした が未成熟な	自用目的 地域であ	での取引が るため収拾	が中心: 益還元:	であり 法は適	、公法 用しな	上の規 かった	制等からア 。従って、	パート 取引す	5場を反映した実証的 -等の収益物件はほと 5場を反映した実証的 :おり決定した。
示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 排 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準		<u>'</u> / m² .	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	24.10	0 円 / ㎡	価 変									 地開発を前提とした素 地需要は堅調に推移。
象標基準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地			成 況	地域								は中古住宅やミニ分譲 間で推移している。
地格 の等 前か	公示価格	+1 2	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的	I	的要因	因に変動	動はない	١.			
					- 1 -	1								

V0	取引事 例番号	ļ	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	顶地 彡状	接面道路 状況	多の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	筑前 0 1	C 朝:	倉郡筑前町				建付地	(台形)	,	東6 m町道			(都)1低専(40,60)
b	- 90 筑前 0 1 D H		倉郡筑前町				建付地	(長方	形	北東6 ㎜	道		(都)2低専
	- 90		△ 110 fee ≥ 6 mT				777/1			() 17(,	=- mT*			(#7)
С	DH		倉郡筑前町				建付 地	(台形)	<i>,</i>	東8 m町道			(都) (60,200)
d	- 01	_	倉郡筑前町				建付 地	(長方	形	南東4.1 m	町道		(都) (60,200)
e	- 7′ 筑前 0 1 - 70	C 朝	倉郡筑前町				更地	(ほほ) 方形		南西4.7 m 南東9.5 m 北西4 m 三方路			(都)1住居 (60,200)
VO	取引信		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		定標準価 円/㎡)	個別!	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(24	, 495	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		24,789	<u>10</u>	02.0]		24,303	街路交通・	0.0	24,300
b	(22	,102	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	_100		22,323	_10			24,317	接近環境	0.0	24,300
c	(,039	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	_100		23,131	_10			24,686	画地	0.0	24,700
d	(,725	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		22,725	_10	-		24,435	一 行政	0.0	24,40
e	()	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100		23,339	_10			24,567		[100.0]	24,60
10		イ月率	ウ標準化							工地域	要因(の比較の内	訳		
 a		% / 月 +0.12	街路		交通・接		· 環境 -			街路			通・接近 	0.0 環	 境 0.(
			画地 街路		行政 		¦その 理培		0.0	行政 ——— 生 略		0.0		0.0	l e
U		+0.11			 交通・接 一		- 環境 - - - その			街路 行政		+2.0 ¦ × 0.0 ¦ 국	通・接近 の他	0.0 ¦環 0.0	^現 -10.(
c	正常(% / 月	街路		¦ ∵交通・接		- 環境 			 街路			通・接近	0.0 環	-9.0
		+0.10	画地	0.0	 行政	0.0	\ 	他	0.0	行政		اً 0.0	 の他	0.0	
d	正常(街路	0.0	交通・接		· 環境		0.0	街路			通・接近	0.0 環	境 -7.(
		0.00	凹地		行政		その			行政		0.0		0.0	
e		% / 月 +0.12	街路		交通・接		· 環境 			街路 			通・接近 <u>-</u>	0.0 環	境 -5.0
		12	画地	+3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0 ∤ح	の他	0.0	

														-70133	(>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	既	成市往	地のた	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	合の価値	格										
ì	造成事例番	号			-		F.	折在及び	地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		也の補値 価格 (円)	多正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正	追修	延後(事費の補 D価格 円/㎡)
			100 []	100							10 [0]	<u>[</u>]			
1	寸帯費用		帯費用の 後の価格		有股份	i効宅地化率 さした価格	ぎで	地域:	要因のは	北 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原	京価				
	(円/	m²)				1151	(円)	ਬ / mੈ)	ਸਿਹ	でに価格 (円/n	n³)	¥X		LL#X			(F	9/m³)
						(%)]	<u>L</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	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	各	交	通・接迫	丘		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由					
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 後の純収益		還元利回	IJ
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g	J)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であり、賃貸	貸市場が未成熟なため。					

(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	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 1 日提出 筑前(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社	
筑前(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司	印

鑑定評価額5,330,000 円1 ㎡当たりの価格25,500 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 10日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
(2)常业资本口	A11 - K 0 - 0 0 0	/ F) /#+b o 1f*5	工党/正+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 26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		か女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに朝	倉郡筑前	前町山隈 写	⋜西三丁牟Ⅰ	⊞158	3番7()			地和 (㎡)		209	法	令上の規	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		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(都 (60,		
1	:1	住宅 W 2			莫の一般住3 主宅地域	宅が建ち	北6 m 町道			水道、 下水	山隈1	50 m		(そ	の他)	
(2)		東9	90 m、西	50 m.	. 南 60	m、北	65 m	標準	■●	月戸建	L 住宅地	1				
近	標準的画地の形料	大等	間口		•	亍 約	15 m	規	模		210 m		形状(まぼュ	 三方形	
隣 - 地 域	地域的特性	特記	持にない			街基準町道		比6 m	交通	山隈縣	沢南野	東方150 m	法令	(都 (60,		
- 33		事項				路			施設				規制	 		
	地域要因の将 来予測				既存の分譲ੴ ■も微増傾					発の建	て売り	分譲が増	えてい	る。信	主宅需要:	も堅調
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	集地 た 内要	111				
` '	定評価の手法		例比較法	1		2	5,500	円/㎡								
()	適用	収益還		収益価			/	円/㎡	_							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_							
/a>	18 - 4+ 1/1	開発法		1	による価格	-	/ ~	円/㎡		\ <u> </u>	. 7 /-	- ウ悪悪に	01171	1 = 7±	表示 4/1	W-75 +
(6)巾	場の特性	るため 労世帯	、主な市 等が考え	場参加者 られる。	給圏は、筑 は、地縁性 不動産需要 ,市場の中	を指向すは、新興	る個人や 分譲地を	朝倉市中心と	等の際 : して即	舞接市町 死成住宅	「とのし の取引	(較におい も比較的	て町内で	での取	得を検討	する勤
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	の適用市場に	は断念し おいて生	、取引事 起した取	中心の地域 例比較法に 引事例を基 し、指定基	よる比準値とする	価格の記 実証的な	ば算を行 に価格で	ゔった。 ゔあり、	比準個 規範性	i格は、 の高い	基準地が \試算価格	存する」 が得ら∤	」隈地 ıた。	区周辺の	現実の
(8) 公規(i 示準t	代表標準地 面標準地番号 各	標準	準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			ſ 1	100	100	ſ	1			補	–		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	-] 100				ĪĒ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -4.0 -4.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価 ,700 円	_	[101.3]	100 [100.0]	100	[100		2	5,500	補正		0.0 0.0 0.0	因 <i>:</i>	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の	削牛標準価格			00 円 / ㎡	価 変化 動							あり、郊外 への住宅需	住宅地域			
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(作標準地	弋表標準地	等と同一地 -	形 状	地域						閑静な住環 句で推移し			いる。住	宅需要
地格 の等 前か	公示価格	+2.0) % 半年	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	句 個	別的要	因に変	動はな	, I _°					

	取引事 例番号	F.	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道状况	道路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	筑前 0 1 C		含郡筑前町	•			建付 地	(不整 	那	北東6.5	m町道				(都) (60,200)
b	- 70 ² 筑前 0 1 C		含郡筑前町	-			建付地	,		不整	那	南4.2 m	町道			_	(都) (60,80)
	- 719	9						(,							(00,00)
С	筑前31k	く 朝倉	含郡筑前町				建付 地	(長方)	形	南西6 m	道路				(都) (60,200)
d	- 904 筑前 0 1 0		今那 <i>约</i> 前町	-			建付			不整	7Π%	北西4.5	m町道			\dashv	(都)
L	· 712		含郡筑前町				地	()	≧π∕	10E4.0	順」足				(60,200)
е	5 712 筑前 0 1 C D H		含郡筑前町	-			建付 地	(長方	形	南東5.5	m町道				(都)準工 (60,200)
	- 902	2															
10	取引価(円/		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		住定標準((円/㎡		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
э	(14,4) 433	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [75.0]		19,513				25,9	48 杰	路 通・	0	0.0	25,900
5	()	100	[100.8]	100	100		·	_100)		-,-	接	_	0	0.0	·
:	16,2	297	100.0]	100 [101.9]	100.0]	100		17,292	100			22,9				0.0	23,000
-	21,	558	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		21,968	[84			25,9	画: 67 行:			0.0	26,000
t	(19,8	833)	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [90.3]		22,139				26,6		の他		0.0	26,700
е	()	100	[100.5]	_100	_100		· ·	_100)		,		10	[100.0	H	
				100		[100.0]		23,489				26,0			100		26,000
.0	ア事情 1の内容 変			補正の内記	π					土地映	(安囚	の比較の	小小叭				
э	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	-6.0	環境	
	+(0.16	画地	 -25.0	 行政		その		0.0			0.0	と		0.0	Ĺ	
)	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-20.0
	+(0.16	 画地		 ¦行政		その		0.0				と		0.0	L	
=	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0				交通・			環境	
			 画地		¦行政		として		0.0				 その他		0.0	L	
t			街路		 交通・接		環境		0.0				交通・		-5.0	環境	
		0.12			¦行政		¦その		0.0				¦ その他		0.0	L	
- 1					交通・接		環境		0.0				交通・技			理性	5.(
į	正常 %	/月	街路	\cap	义地 按		-46-70		() ()			11 11			-5 11	* ************************************	

											70133	(> <)	`	,	-6-6-0
(2)積算価格算定内]訳														
(2)-1 原価法が	「適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で再	再調達原	原価の把握	星が国	困難であ	るため	0				
(2)-2 造成宅地	内等に存	し原信	画法の適用が可能	能な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番									
素地の取得価格	事情補	ì正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造/	成工事費 (円 / n	o ²)	標準1	化補正	時点個	修正	造修	正後0	事費の補 D価格 日/㎡)
(円/㎡)				<u> </u>	(117 111)		(117)	')						(1	J / III /
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	<u>L</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	※で		要因の比		的要因(D A	調達原	原価
(円/㎡)				止後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	า๋)	較		比較			(P]/m³)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格			F	円 / ㎡		•		
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率逐	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	} }	交通	・接近		環境			行政			その他	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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	分譲住宅地域で、共	は同住宅がなく賃貸市は	易が形成されていない	ので、収益還元法を適	用しなかった。	

(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	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 1 日提出 筑前(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社	
筑前(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司	ED

鑑定評価額4,620,000 円1 ㎡当たりの価格13,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 10日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = # 01	Пооп	(C) /T-ta co (F-47	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	月 26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	2000年													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉積	郡筑前町	当所字	宮ノ前23	38番2					地 (㎡		335)	ì	去令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の種	利用の状	接面道	直路の1		供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との		,200)	
	不整形 2:1	住宅 W 2			宅と農家信 既成住宅地		西5 m 町道			水道、 下水	山隈4	1.8 km		(7	その他)	
(2)	範囲	東 0 m	、西	60 m、	南 30 i	m、北	160 m	標準的	的使用	戸建	住宅均	<u>b</u>				
近	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	20	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	 莫		300 m	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 - 5 m 路 -	町道		交通施設		訳 北	方4.8 km	法令規制	¦(60	邹)),200)	
-	地域要因の将 来予測	当該地域に は現状維持				 昆在する[既成住宅			1	域要团	目に特段の			けられず	, 当面
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅均	_						(対象基準 の個別的 因	準地 月 的要					-2.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比		比準価村		1;	. ,	9 / m²	•							
U	D適用	収益還元法	-	収益価材			-	9 / m²								
		原価法		積算価村				9 / m²								
(6) r	市場の特性	開発法 同一需給圏 が利便性の する個人等 ている。	 の範囲 かや劣る	は、筑前 る地域で	、また周i	司辺市町(辺には農 ^り	D住宅地域 では多く	見られる	る地域	ずである	らことが	いら、需要	要者の中心	י לגוע	也縁的選如	子性を有
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格は 反映した実 は未成熟で の均衡にも	証性の語 あり、「	高い価格 収益性に	stである。⁻ ニ馴染まなし	ー方、収記 ハため適用	益価格は、 用しなか・	当該 [」] った。「	地域カ	が農家住	È宅、-	-般住宅を	E中心とす	「る!	也域で、賃	賃貸市場
(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	地域駅 因の比 較		の		基準地 基価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/n	1 [1	00	100	100	100	1			祖正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑前(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の		基準地 書価格 / ㎡)	榜 内 部 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +10.0 +47.0
基の 準検 地討	則中指正基準	地の価格 ,700 円/n	1-	01.3]	100 [103.0]	100 [160.1]	[98.0	0]	1:	3,700	祖		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 2 基準地が共	通地点(代表	13,800 標準地等と		価 変 格 動 形 状	地域	ョ」 る。 t \ 一般	设住宅、	農家	住宅の	ほか、	向であり、 農地も多	く見られる	る地類	或である。	
準価 地格 の等	標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	可入 個別			地価は動はな		まりの傾[りて推移し	<i>)</i> (ା ତ _ି	
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間		% の		-									

10	取引事 例番号		析在及び地 ・等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o の Ŧ	画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交 設の状		法令上の規 制等
a	筑前 0 1 0		含郡筑前町				更地	(,	不墾	整形	南西4.7	m町道			(都) (60,200)
 b	- 715 筑前 0 1 0		含郡筑前町				建付			長7	5形	北東5 ლ	IT道			(都)
	- 706		3 Hr > 160 - 1				地	()	3712	北西4 m	,,~			(60,200)
c	筑前 0 1 0	朝倉	含郡筑前町				更地	(,	長7	5形	北西4.6	m町道			(都) (60,200)
d	5 701 3 701 3 701	朝倉	含郡筑前町				建付地	(,	 不整 	整形	西5.4 mm	打道			(都) (60,200)
e	- 902 筑前 0 1 (朝倉	含郡筑前町				建付地	(,	 不墾)	 整形	南東4.3 北東2.5 角地				(都) (70,200)
10	- 907 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 		 住定標準個 (円/㎡)		國別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
a	(),	100	[100.0]	100	100		10.010	100			40.04	街路		0.0	40, 400
 b	7,	450	100.0]	100	100	100		10,643	100			12,31	8 交道 接边		0.0	12,100
	16,	715	[100.0]	100	[100.0]			16,387	[106			15,35			0.0	15,100
С	(12,) 134		[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]		12,267	100			13,36	3 画均	也	-2.0	13,100
d	()	100	[100.0]	100	100			_100)			行政		0.0	
e	9,	927	100.0]	100	100.0]	100		12,256	100			14,80)2 7 0		0.0 98.0]	14,500
_			[100.0]	100	[100.0]	[81.0]		10,832	[75	5.0]		14,44			00	14,200
10	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内訓	7				-	工地均	或要因	の比較の「	为訳			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	·····································	.0 環境	 ^竟 10.0
		0.00	 画地	-30.0	L ¦行政		` て の			 行政		0.0	 その他		.0	
b	正常 %	/月	街路		 交通・排		 環境 			街路				·····································		 ^竟 +10.0
		0.00	 画地		 ¦行政		¦その			 行政		i	 その他		.0	
	正常 %	/月	街路		文通・持		環境		0.0	街路				·····································		
		0.12	 画地		_ ¦行政		¦その			 行政			 その他		.0 .0	
 d	正常 %	/月	街路		交通・持		 環境		0.0	街路				·····································		
		0.00			└ └ ├行政		 そ の			 行政			 その他		.0	-10.0
 e	正常 %	/月	街路		交通・排		環境		0.0	街路		1		·····································		
-		0.00			 行政		そ の		0.0			L	へ <u>。</u> その他			-15.0
			טיים	-19.0	1172	0.0	00	ت.	0.0	, J L/X		0.0	- 37 15	0	.0	

													()		
(2)積	算価格算定	内訳													
(2)-1	原価法	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地内	に存し [.]	ており、ニ	土地(の再調達原	価の打	把握が困	難であ	るため	か。
(2)-2	2 造成宅	地内等に存	すし原信	画法の適用が可	能な場合	の価格									
造历	成事例番号			-		所在及	び地番								
素均	他の取得価格		補正	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	ìŒ	時点値	多正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		10	0]	100						<u>100</u>	<u>-</u>	<u>[</u>]		
付持	帯費用	標準作	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/m²))			上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/r	'n)	較		比較			(円/m²)
		<u>10</u>]	100				(%)	<u>100</u>		<u>[</u>			
熟历	成度修正	[]	/ 100			積算個	西格			F.] / m²			
内訳						-									
	写情の 月	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 街路					交通・接近 環境 行政 その他					1					

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	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	一般住宅、農家住宅	を中心とする地域で、	賃貸市場は未成熟であ	5り、収益性に馴染ま	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 1 日提出 筑前(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社	
筑前(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大西 克則	ED

鑑定評価額3,630,000 円1 ㎡当たりの価格29,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) (1) (1) (1) (2) (3) (1) (3) (1) (4) (3) (1) (4)	月] 円/㎡
(1) (1) (1) (2) (2) (3) (4	1.1 倍
(2)美地調査日 マイル 元 年 6月 24日 (5) 1回格の種類 正常回格 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		ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝]倉郡筑前	ī町二字さ	ī堤120₹	番12					地和 (m²)		124	注	令上の規	制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との		ß) 1住 ,200)	居
1	: 1.2	住宅 W 2			見模一般住 ³ 5ある国道に 域		東4.3 m 町道	1		水道、下水	筑紫1	.8 km		Ì	5の他)	
(0)	空 田	_	O	20	± 50	مالد	FO	1#F 3/E	± 55 /± 5					(60	,172)	
(2) 近	範囲 煙油の形と		0 m、西 │ 闘□	20 m		m、北 〒 約	50 m		≢的使F	-	住宅地		TICALE I	エロゴ	E→™	
隣一	標準的画地の形料		間口		,		12 m、		見模 │ 		120 m		形状			
地 域	地域的特性		国連背後1 域。	上形成され	た住宅地	街 4 . 路	3 m町道	1	交通 施設	1.8 k		北東方	法令 規制	(60	郡) 1住 ,172)	活
	地域要因の将		※の即げ	<i>/</i> → □ +		L .	日本の台	- T== 1== ·			σ k 3	'油 ナ ァ	170.10	1	おままれ	+ 4 ウ
	来予測											別する。 調で推移				白仕七
(3)最	有効使用の判定	低層住							(4)	対象基準 の個別的 因	隼地 <i>⋆</i>					
(,	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	格	2	9,300	円/m	า้							
の:	適用	収益還:	元法	収益価	格		/	円/m	า้							
		原価法		積算価	格		/	円/m	า้							
		開発法	_	開発法	による価格	ž	/	円/m	1							
(6)市	場の特性	的選好'	性を有す。 、既存の	る地元住 住宅地のI	民等である 収引におい	。開発素だても緩やだ	地の取引 かながら	も見ら 地価の	られる。 D回復(ようにな 頃向が緩	にり、小 記いてに	まか周辺市へ N規模な宅が Nる。需要の) ~ 2 , 0	池開発に の中心と	:よる :なる	を住宅需要 る価格帯に	も堅調
)検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	熟にあ を反映	る。従っ した実証I	て、収益i 的な価格	還元法の適 であり、多	用は断念 数の取引	し、取引 事例より	事例比 規範性	比較法に 生の高に	こよる試 ハ試算値	∜算を行 □格が得	パート等のだった。比 だった。比 ないた。し この通り決力	準価格に 以上より	は、身	₹際の不重	加産市場
(8) 公規仰 示準格	代表標準地 計標準地番号 各	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		園の│	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			г 1	100	100	ſ	1			補	–		因	行政	
格し をた	27/IM/II	円	/ m²	100	[]		100	_			ĪĒ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		③の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 -22.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円	_ [-	[101.3]	100 [103.0]	100	[100.	0]	2	29,200	補正	画地	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>2</i> 象標 <i>0</i>	削牛標準価格		,	0 円 / ㎡	価 変 格 動							増傾向で推	 移。宅 ^は			
基準榜 準価計 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討		代表標準地 [:]	等と同一地 -	脱 形 状 现 要	地地						。周辺にお ながら上昇:				譲地の
^{地格} の等 前か	公示価格 変動率 年間	+1.4	- % 半年	円/m² 間	要 因 % の	(個別的)要 区	句	別的要	因に変	動はな	l 1 ₀					

- 5

(1)比準価格算定内訳 取引事 NO 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 型 (m^2) の形状 状況 設の状況 制等 朝倉郡筑前町 東3.8 m町道 (都)1住居 筑前 0 1 C 建付 ほぼ長 地 (60, 160)方形 909 筑前31K 朝倉郡筑前町 北西6 m町道 (都) 建付 長方形 地 (60, 200)719 筑前 0 1 C 朝倉郡筑前町 不整形 北6 m町道 (都)1低専 建付 地 (40,60)南西2 m 二方路 915 北東6 m町道 (都) d 建付 筑前 0 1 C 朝倉郡筑前町 台形 (60, 200)地 724 (都) (60,200) 朝倉郡筑前町 北東4.1 m町道 e 筑前 0 1 C 建付 長方形 地 722 取引価格 標準化 地域要 NO 事情補 時点修 建付減 推定価格 推定標準価 個別的要因の 查定価格 (円/㎡) īF īF 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [101.0] 100 100 100 街路 0.0 а 28,945 [100.0] [100.0] [99.0] 29,530 [100.9] 29,267 29,300 交通・ 0.0 b [102.4] 100 100 100 接近 100 [100.0] [100.0] 24,660 [100.0] 100 25,252 [85.9] 29,397 29,400 環境 0.0 [100.9] c 100 100 100 100 画地 0.0 20,765 [100.0] 100 [100.0] [85.9] 24,391 [83.8] 29,106 29,100 行政 0.0 d 100 [100.6] 100 100 100 [91.8] 26,629 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 26,789 29,182 その他 0.0 29,200 100 100 100 e 100 [100.5] [100.0] [100.0] [100.0] 28,199 [95.0] 29,683 100 29,700 28,059 [100.0] 100 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO ア事情 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 %/月街路 交通・接近 正常 交通・接近 環境 環境 а 街路 0.0 0.0 0.0 -2.0 0 0 +3.0 +0.12 画地 その他 その他 行政 行政 -1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 -15.0+0.20 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 -17.0+0.15 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -14.1 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 -10.0 +0.10 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 e 正常 %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -5.0 +0.10 画地 その他 行政 その他 ¦行政 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 才比準価格決定の理由 〔比準価格: 29,300 円 / ㎡)

														筑前	(県)	- :	5	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原作	ーニング 西法が	 適用でき ⁷	ない	場合その理由	1	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	で可能な	3場合(の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番									
win	素地の取得		事情補	ίŒ	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	道	》正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			100 []	<u>L</u>	1						<u>1</u> (00]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	,補正	E 時点修]	Ξ	正後0	貴用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 耳	9調達 (原価 円 / ㎡)
			100 []	100	1				(%)	<u>1</u>	00]	1]			
j	熟成度修正]]	/ 100				積算值	価格				円/m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月習	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比	·····································		街路	各		交通・	・接近	·	環境			行政			その他	b	
(3)	収益価格算	定内	訳															
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の)適用	用又は収益還	元法が	適用で	きない場合	 今の理F	±								

(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 純収益		収入期間修正 の純収益	ì	還元利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(F		(円)		(r-g)
法							()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)		•			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	心の地域であ	り、賃貸	貸市場が未成熟なため。					

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 筑前(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式?	<u></u> 会社	
筑前(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 大國	西 克則	印
鑑定評価額		4,530,00	00 円 1 m²	 当たりの価格		22,300 円/m²

1 基本的事項 (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 5日 路線線価又は倍率 [平成31年1月] 円/㎡路線線価又は倍率 (2)実地調査日 令和元年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価格種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝倉郡筑	前町中牟田	字野中 1:	56番1				地積 (㎡)	(203	法令上の規約	制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 な交通施 の状況	没との	(都) 2低县 (50,80)	7
	1.2:1	住宅 W 2		対譲住宅が	\	北東6 m 町道		水道、下水	津古3.4	l km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m、	南 100	m、北	50 m	票準的使	」 用「低層	住宅地				
近 7*	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行		13 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状	まぼ正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 中牟田小 た旧開発 事項 [†]		形成され	街·基準 一町道 路-	方位 北6	m 交通 施設	五鉄 3.4 k		北東方	法令規制	(都) 2 低导 ¦(50,80)	身
	地域要因の将 来予測	当該地域は、- ミニ開発分譲 ^り											ける。
. , .	最有効使用の判定 かんしゅう	低層住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 方1 内要	̈́Ω			+1.0
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			22	2,300 円/		_					
0.		収益還元法 原価法	収益価値			/ 円/							
		開発法		^資 こよる価格	<u> </u>	/ 円/							
(6)市	万場の特性	同一需給圏は筑 的選好性を有す であり、既存の については画地	「る地元住目)住宅地の耳	マ等である。 ヌ引におい	。開発素均 ても緩やが	也の取引も身 かながら地位	見られる 西の回復	ようにな 傾向が続	い、小規 いている	見模な宅址 る。需要の	b開発に)中心と	よる住宅需要: なる価格帯は、	も堅調
ÌÉ	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、IE な価格である。 はほとんど見ら 実証的な比準値	戸建住宅を れず、賃貸	E主とした 資市場が未足	自用目的 ^つ 成熟な地均	での取引が「 或であるため	中心であ め収益還	り、バス 元法は遠	、路線が3 I用しな7	上要交通機 いった。従	と関です Éって、	プパート等の収記 取引市場を反同	益物件
示準	I	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑前(県)	号 - 1	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	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 0.0 +5.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 ,700 円/㎡	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [101.9]	100	:	22,100	補 正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	22,0	00 円 / ㎡	価 変	一般的要因							し開発を前提とし 地需要は堅調に対	
象標 基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	・等と同一地 -	格動形状成況								られ、住宅地の 多している。	需要は
の等前か	公示価格	+1.4 % 半年	円/㎡	要 因 の	要因		的要因に変	変動はない	, 1,				

10	取引		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	of	画地 形状	接面道状況	道路σ	シ 主 設(要交通だ の状況	施	法令上の 制等
э	筑前 0 1 D H		月倉郡筑前町	-			建付 地	(長7	方形	南東5.5	m囲T	道			(都)準工 (60,200)
		902	7. A.7. k.k	-			7-5-/-1				→ =	THO MT	· \ *				(±07) 4 (FT:
)	筑前 0	1 C 則]倉郡筑前町				建付 地	() 方:) 方:	ぎ長 形	北6 m町	旦				(都)1低 [፤] (40,60)
:	筑前0	1 C 朝	月倉郡筑前町	-			更地	(ほり 方記	 ぎ正 形	南西4.2	· m囲丁	道			(都) (60,200)
_		702	7.4.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.	-			7=1/-1			<u> </u>	-π /	±== 0	一				<u> </u>
k	筑前3]倉郡筑前町				建付 地	() 	方形	南西6 ㎡	迪 路				(都) (60,200)
_	5 筑前3	904 1 K 회	自己都筑前町	-			建付			長	 方形	北東5 m	町道				(都)1住/
	DH	904	3/EL AI -70133- 3				地	()	3715						(60,200)
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	山 域要 比較		业推定標準作 作用 / ㎡		個別的 比較	力要因σ)	査定価格 (円/㎡
ı	(3,372	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,489	10	0 <u> </u>		21,9	52	街路	0	0.0	22,2
,	(3,312) 100.03	[101.3]	100.03	100.03		23,409	10			21,3	52	交通・ 接近	0	0.0	
	2.	4,593	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		24,913	[113	3.0]		22,0	47	環境	0	0.0	22,3
	(1:	9,342	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		19,535	10	0 3.2]		22,1	49	画地	+1	.0	22,4
	(- , -) _100	[101.9]	100	_100		-,	_10			,		行政	0	0.0	
	2	1,558	 	100	[100.0]	[100.0]		21,968	+ -	9.0]		22,1	90	その他		0.0	22,4
•	1!	9,845	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,024	<u>10</u>			22,2	49		[101 .	נ ט	22,5
)	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			-	
	正常	% / F	1 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	+7
		+0.1	0	0.0	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	 ¦ そ の)他	0.0	L	
)	正常	% / F	目 街路		 交通・接		- 環境 			街路			<u> </u>	・接近	0.0	環境	+13
		+0.1	2 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		_ その			 行政		0.0	L		0.0	, L	
_	正常	% / F	1 街路		交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	40
		+0.1			 行政		 そ の			一 一 行政		-2.0 0.0	L			L	-10
	正常	06 / 5	引街路		!		!		0.0						0.0	理控	
	正帝	% / F	7		· 交通・接 		· 環境 - 			街路			L	・接近 	0.0	· 烬児 	0
			凹地		¦行政 - - - - 		その		0.0	行政		0.0	1		0.0	·	
•	正常	% / F +0.1	引 街路 ₁		_ 交通・接 		環境		0.0	街路			L	・接近 	0.0	· 環境 - 	-10
		TU. 1	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	¦そσ	他	0.0		

												巩削	(宗)	- (七地-	J
(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	既反	戈市街地σ	つため								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	큵			-		所在及	及び地番	ž.							
1	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素地 の価	の補修正復 格 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	n³)	標準化補正	時点的	修正	造修	記成工事費の裕 を正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補値	图 7	有効宅地化2	をで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の) Ā	調達原価	
	(円/n	n³)				上接	の価格 (円/㎡)		余した価格 (円/r	n)	#X	LLTX			(円/㎡))
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u> </u>				
7	熟成度修正		[]	/ 100	·		積第	価格			円/m²				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率	
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / F	1
地	或要因の比較	· 交		街路		交通	・接近		環境		行政		-	その他	1	_

$\overline{}$												
(3)	収益価格算定内訳											
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由								
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還	元利回り			
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	及の流もれ血	(円)		(r-g)			
法						()	() %			
	収益価格		円 (円/㎡)								
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由 自用の戸建住宅が中心の地域であり、賃貸市場が未成熟なため。											

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

令和 元 年 8 月 1 日提出 筑前(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新都市中央鑑定株式会社	
筑前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 税田 健司	ED

鑑定評価額30,900,000 円1 ㎡当たりの価格28,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	A11 = 4 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工类体物	NVK.	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 26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 朝倉郡筑前	前町依井字	3橋ヶ下4	9 0 番 1				地積 1 (㎡) (,088	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	多の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施 接近の状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	1:2.5	診療所 R C 2)店舗等が頭 新業地域	建ち並ぶ	北東10 m 県道、 背面道		水道、下水	甘鉄甘木1.9 km		(その他) 22条区域
(2)	範囲	東 50 m、西	180 m、	南 80	m、北	40 m - 村	票準的使	用低層	店舗地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 20	m、 奥行	亍 約	40 m、	規模	'	800 ㎡程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 空店舗や 路線沿い 事項		混在する	街 10	m県道	交通施設	1.9 k	才木駅 北西方 m	法令規制	(60,200)
	地域要因の将 来予測										」 われ需要は厳しい。 ものと予測する。
	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層店舗地						対象基準 の個別的 因			+1.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				9,000 円/					
J 0.	沙 迪用	収益還元法	収益価		2	1,900 円/					
		原価法	積算価			/ 円/					
(0)	-18 0 4 +14	開発法		による価格	-	/ 円/		♪ 『※ +☆ →		* 	ᆥᅎᅕᄀᅟᅕᆌᄼᆇᄢᅔ
(6) 1	5場の特性	は、主に地縁性	を指向して 型の大型に	つつ店舗併 5舗の影響	用住宅等の により、	の取得を検討 幹線沿いので	対する個 商業地は	人事業主 新規の商	や中小事業者が「	中心とホ	域である。市場参加者 考えられる。隣接市町 ある。このため、商業
` <i></i>	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	て生起した取引	事例を基局 、相対的に	こ査定した こ規範性は	実証的か 劣ると判	つ客観的な記 断される。以	式算価格 以上より	である。	一方、収益価格は	は、試算	或の不動産市場におい 章過程に想定要素が多 こ富んだ比準価格を重
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	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 因の比 較	要 個別的 と 要因の 比較	の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準 	地の価格 円/㎡	100	100	100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
象標 基準	対年ら 継続 新規 前年標準価格 28,400円/㎡ 多標の - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 標準地 標準地 成 況					∃	では繁華性	生の高い		業地でる	見はやや回復傾向にあ あるが、隣接市の大型 している。
地格 の等 前か	の等 公示価格 円/㎡ 因					因とは、自然に対しては、自然に対し、自然に対は、自然に対し、自然に対は、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対し、自然に対は、自然に対は、自然に対し、自然に対は、自然に対は、自然に対は、自然に対し、自然に対は、自然に対は、自然に対は、自然に対し、自然に対は、自然に対は、自然に対は、自然に対し、自然には					

筑前(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引導 例番号	事	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	Ø	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前 0 1		含郡筑前町	•			底地	(不)	整形	南西14 r 南東7 m 角地					(都)近商 (90,200)
b	- 9 筑前 0 1	10 朝	全郡筑前町				建付			不	整形	北東12 г	m国道				(都)
~	DH	04	⊟ HIYY #133~3				地	() '	-E/17	NON I					(60,200)
С	朝倉31		含市				更地	(長	方形	北東11 r 南東1.2 角地					(都)1住居 (70,200)
d	朝倉 0 1	26 C 朝和	含市				更地	(ぼ長 形	南西10 г	m市道				(都)1住居 (60,200)
	- 12	02															
e	朝倉31		含市				建付 地	() 形	ぼ台	南東17.5 г	m国道				(都) (60,200)
NO	- 12 取引 (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 / ㎡)	地因の	域要 比較	格	性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	(39	9,196)	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [99.8]		39,275	10	0	1	29,91	街		(0.0	30,200
b	()	100	[100.0]	_100	_100		· ·	_10	0		<u> </u>	接	通・ 近	(0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
c	(5,496	100.0]	100	100.0]	[95.0]		26,838	10	4.5 <u>]</u> 0		28,40	00 環			0.0	28,700
d d	25	5,664	[100.0]	100	100	[72.7]		35,725	+ -	6.3	l	28,28				0.0	28,60
u	32	2,700	[100.0]	[100.7] 100	[/]			32,929	10 [12	0.9	l	27,23	37 ~	の他		0.0	27,50
e	32) 2,727	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		32,923	10 [10		1	30,23	32		[101 .	0]	30,500
VO	ア事情の内容			補正の内記	R	1					_]の比較の					
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路	•	0.0	交通・	接近	+5.0	環境	+25.
		0.00	画地	-0.2	. L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	-10.0
		0.00	画地	-5.0	 行政 	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常	%/月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+7.0	· 環境	+18.0
		+0.11	画地	-27.3	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	适 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+7.0	- □環境 -	+13.0
		+0.06	画地	0.0	¦行政	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
е	正常	% / 月		0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-2.0	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		0.0		

										. ,		
(2)積算価格算定内]訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	ハ場合その理由	既反	 戊市街地であ	i)、i	再調達原促	 [の	把握が困難なたの	 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	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修	逐正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u>	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
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 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較 「四人婦人												
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				(円/㎡)	
<u>100</u> [] 100												
熟成度修正	[] / 100			積算(西格		P	∃ / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造	t			月率	^坚 変動率	付帯	標準化補正			月率変動率	
	% / 月 第 費	4				% / 月	費用				% / 月	
地域要因の比較	往	〕 路	交通	交通・接近環境				行政		その	D他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
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	6,796,200	1,351,700	5,444,500	4,365,900	1,078,600	(0.9742) 1,050,772	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	23,881,182	円 (2	1,900 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	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/㎡)				

型産業性の機関 一様異しの店舗を想定。	(3)-2 想	定建物の料	大況 大況									<u> </u>		七地-4
公法上の規制等 用注地域等 基準疑案等 規定符標率 基準管標率等 地和 第ロ・典行 前面遊路、幅員等 10.0 1 10.2 2 条向域 80 % 200 % 200 % 1,888 ㎡ 21.5 m × 53.0 m 前面遊路、野屋 10.0 1 所述直接は 70.0 1 元 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
対数性地域等	店舗					400.00	S	1	F				400.0	0
作用	公法上	の規制等				I								
20 % 200 % 1,088 m 21.5 m x 53.0 m 特定道線末の距離: 1	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	
	(都) 1 2 2 条区	1 住居 域	60	%	200 %	200 %		1,088 m²	21	.5 m × 5	53.0 m	1		10.0 m m
開催 用途 床面標	想定建	物の概要	一棟貸しの	正舗を想え	Ē.			1	1	00.0 %	一棟貸			
開議 保証権 有効 有効 有効 有数 有数 有数 有数 有数	(3)-3 総	心心炎的出血												
(㎡) (%) (㎡) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円				面積		有効面積			į F	月額支払賃	i料 a	保証金等(月数	故) a保証金等	(円)
1 - 1 后舗 400.00 100.0 400.00 1,500 600,000 3,000,00 (年額支払賃料 400.00 100.0 400.00 600,000 122万月 = 7,200,000 円 3,000,00 円 x 12万月 = 7,200,000 円 が x m x12万月 = 0 円 が x が x12万月 = 0 円 x が x x が x12万月 = 0 円 x が x x が x12万月 = 0 円 x が x が x12万月 = 0 円 x が x が x12万月 = 0 円 x が x x が x12万月 = 0 円 x が x が x12万月 = 0 円 x が x が x12万月 = 0 円 x が x が x x が x x が x x が x x が x x が x x が x x x が x	PH/E			(m²)		(m²)		-11		(円) t	·····································	牧) b権利金等	(円)
# 400.00 100.0 400.00 600,000 3,000.00 3,000.00 3,000.00 100.00 100.0 400.00 600,000 3,000.00 3,000.00 3,000.00 100.0 100 100 100 1,593 1,500 100 100 100 100 100 100 100 100 100	1 ~	店舗		400.00	100.0	400.00		1,500		600,	000	5.0	3,0	00,000
中間支払賃料	~	- 1												
## 400.00 100.0 400.00 600,000 400.00 600,000 400.00 600,000 400.00 600,000 400.00 7	~													
##	~													
##														
### ### ### ### ### ### ### ### ### ##	~			400.00	100.0	400.00				600,	000		3,0	00,000
四月㎡×								600	000	円 🗴 12-	 ケ日 =		7 200	000円
b共益費(管理費)の算出根拠 共益費を授受する慣行がないため、計上しない。 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 P 貸倒机損失(算出根拠、金額) - 時金により担保されているため、計上しない。 0 P 空室等による損失相当額(+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) + Px 6.0 % 以上計 + a+ (保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,000,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 28,200 P 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 円 × 94.0 % × 1.00 % = 28,200 P その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 × 94.0 % × 1.00 % = 28,200 P その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 × 94.0 % × 96 = 0 P との他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 円 × 96.796,200 円 (6,247 円/㎡) (3) -4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の募出根拠 (1) 内は支払賃料 取別監告 事例の実際 実質賃料(円/㎡) 正情補 正時点修 補産性 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準階の (円/㎡) 対象基準階の 月額要払賃料 1,506 円/㎡ 対象基準階の 月額要払賃料 1,506 円/㎡ 月額要払賃料 1,506 円/㎡ 月額要払賃料 (1,00.0 円/㎡) 日間の (1,00.0 円/㎡) <									, 000				1,200,	0円
登倒れ損失(算出根拠、金額)						共益費を授受	きする慣	行がないが	とめ、	計上した	٠ ١١٥.			
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(x空室率B(%))+ (+a)×空室率A(%)+(x空室率B(%))+ (x正金等の運用益(空室損失考慮後) 7,200,000 円 x	その他	の収入(駐	車場使用料等)			円	/台 ×		台 ×12	ケ月+		=	0 円
(+ a) ×空室率 A (%) + (×空室率 B (%)) + 円 × % = 432,000 P 以上計 + a+ 6,768,000 P 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,000,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 28,200 P 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) (費却年数(年) 運用利回り(%)	貸倒れ	損失(算出	根拠、金額)			一時金により	担保さ	れているだ	とめ、	計上した	<u>۽ ۱۱</u>			0 円
以上計 + a+ 6,768,000 円	空室等	による損失	夫相当額	穴完束 D	(04))	1	200,000			6.0				
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 3,000,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 28,200 円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(年) 運用利回り(%)	,			工主平口	(70))	+		円×			% =		•	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				書後)		3 000	000 円	× 94	0 %	. •	1.0	10 % =		
円 × % × = 0 P その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)			<u> </u>		(盧後)	1							20,	200]
総収益							円	×	%			= '		0円
(3)-4 1 m ³ 当たりの月額支払賃料の算出根拠				正主頂 /	(与思议)								円/㎡)	
Tool NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 正 市舗 正 市点修 標準化 建物格 差修正 因の比較 格差修正 査定実質賃料 (円/㎡) 基準地基準階の賃 本事階				の算出根	机	() 内は支						-, .	,	
b 朝倉 0 1 C (賃) 1,182 - 1401 100 [100.0] [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] <td>``</td> <td></td> <td>事例の実際 実質賃料</td> <td>等 事情</td> <td>補時</td> <td>点修 標準化</td> <td>建物</td> <td>勿格 地: E 因の</td> <td>域要 比較</td> <td>基準階格差修正</td> <td>查 (円</td> <td></td> <td>基準地基準階</td> <td>雪の賃料</td>	``		事例の実際 実質賃料	等 事情	補時	点修 標準化	建物	勿格 地: E 因の	域要 比較	基準階格差修正	查 (円		基準地基準階	雪の賃料
b 朝倉 0 1 C (賃) 1,182 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [100.0] 100 [90.0] 100 [90.0] 100 [100.0] 1,459 月額支払賃料 (1,500円/n C 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100			.	[100]									月額実質賃料	_
C <u>100 [] 100 100 100 100</u> 基準階 1 F E		0 1 C (1,182	100							-]	1,459	月額支払賃料	ŀ
	С	-	(1,130	_100							-]		基準階 1 F	В

15 口	-	 €額相当額	算 出 根 拠	
項 目	<i>₹</i>	ミ科伯当科 	异 讧 恨 拠	
修繕費		315,000 円	63,000,000 × 0.5 %	
維持管理費		288,000 円	7,200,000 × 4.0 %	
公租公課	土地	181,700 円	査定額による。	
ム性ム味	建物	441,000 円	63,000,000 × 50.0 % ×	14.00 / 1000
損害保険料		63,000 円	63,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		63,000 円	63,000,000 × 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用		1,351,700 円	(1,242 円/㎡) (経動	豊率 19.9 %
(3)-6 基本利率等		1,331,700]	(1,272 J / III <i>)</i> (======================================
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	0.9742
(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		63,000,000 円		設計監理料率
EIN TO VINITE IN			153,000 円 / ㎡× 400.00 ㎡× (10	
元利逓増償還率		0.0693	躯体部分	設備部分 0.0927 × 30 °
建物等に帰属する純収益		4,365,900 円		
×	(4,013 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			6,7	796,200 円
総費用			1,3	351,700 円
純収益 -			5,4	444,500 円
建物等に帰属する純収益			4,3	365,900 円
土地に帰属する純収益 -			1,0	078,600 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		1,0	050,772 円
×			(966 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %		
		23,881,182 円	(21,900 円/㎡

令和 元 年 8 月 1 日提出 筑前(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定権	朱式会社	
筑前(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士	大西 克則	ЕД
鑑定評価額		64,600,00	00 円 1㎡	当たりの価格		23,200 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 5日 路線価又は倍率 1.1 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 郷定誕価額の決定の理中の要旨

2 \$	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉	郡筑前町	高田字	下田25(08番1					地積 (㎡)	2	,783	法令上の規制	等
地	形状	敷地の況	利用の現	周迈 況	□の土地のラ	利用の状	接面	道路の次		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) 準工 (60,200)	
	台形 1:2.5	事務所兼寫	1		f、工場、創 る国道沿い		南10 m 国道、 三方路			水道、 下水	太刀洗5	550 m		(その他)	
							/							(70,200)	
(2) 近	範囲		`	280 m、		m、北	0 m		的使用	- 5 575	所兼倉庫				
)	標準的画地の形装		間口約	40	m、 奥行	5 約	70 m、	規模		, 	800 ㎡程		1	長方形 	
地域	地域的特性	特記 特に	こない			街 10	m国道			太刀流	駅 南頭	東方550 m	法令	(都) 準工(70,200)	
		事項				路			施設	İ			規制	 	
	地域要因の将 来予測				庫等が混る 需要は限2								よく現場	状維持と予測す	る。
(3)最	骨効使用の判定	事務所兼	倉庫地						(対象基準 の個別的 因		う路			+3.0
` '	監定評価の手法	取引事例	北較法	比準価村	各	2:	3,300	円/m²	_ l	싀					
σ	適用	収益還元法	去	収益価権	各	10	6,200	円/㎡							
		原価法	5	積算価 棒	各		/	円/m²							
		開発法			こよる価格			円/㎡							
(6)市	5場の特性	。需要者の は良好な	の中心は、 伏態が続い	地元の ハている)中小企業! らが、店舗	事業者や ^垻 ・営業所	也元の不 ・倉庫等	動産業 の利用	者等で に対す	である。 「る需要	低金利耳 は依然と	ጷ策を背景 ∶して限定	に不動 的であ	ぶ商工混在地域で 加産投資に対する 5り、地価は横に N状況である。	環境
· / 検	、算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	な価格でる ができずし	ある。自己 収益価格に	3利用目 は低位に	目的が中心の	の地域でる た。従っ ⁻	あり収益 て、市場	物件も 性を反	見られ 映した	≀るが、 ニ実証的	地価水準 な比準	≢に見合う 両格を重視	だけの し、収	5場を反映した実 0賃料を徴求する 双益価格は参考に 快定した。	こと
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b 較		団の	対象基 の規準 (円/	植格	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格] []	100	100]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/	m 1	00	[]	[]						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		団の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / m へ	内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [1	1 00	100	100	100	1			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	の検討 の検討 通地点(代表	23,200	円 / m [*]	価 変 格 動 状	一般的要。因	対象を	傾向の 道沿い	影響も の地域	見られ <i>?</i> である <i>7</i>	 共に微増 るが、幹 が、店舗	傾向で推移 線道路沿い 、営業所、)商業地 倉庫等	│ □背後住宅地の地 他への需要は限定 等としての利用に ↑傾向で推移。	的。
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地	6 半年間	- 円/㎡	成 況 要 因 の	 _ 個別的	4 ′			動はない		Z \ -CIMIC	~ 	TRAIT CIPIZO	

V 0	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	地状	接面道 状況	路の		要交通)状況	施	法令上の規 制等
a	筑前 0 1 0 D H		含郡筑前町				建付 地	(不整:	形	北東12 ㎡	国道				(都) (60,200)
b	筑前31	K 朝i	含郡筑前町				更地	(台形)		南東8 ㎜	町道				(都)準工 (60,200)
c		K 朝í	含郡筑前町				更地	(台形)		西10 m県 北東4.5 角地					(都) (70,200)
d	- 71 朝倉 0 1 D H	C 朝i	含市				建付地	(台形		南9.5 ml 西4.3 m 北4 m 三方路	国道				(都) (70,200)
e	_							()							
VO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付流価の補証		推 (上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	」 或要 北較	 指 格 (建定標準値 (円/㎡)	ti 1	固別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	(25,) , 496	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0			26,838	<u>100</u>	3.8]		22,59	— ^^	通・		0.0	23,300
b	(15,) ,105	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	100	100 [90.3]		16,895	100 [75			22,46	接i 37 環 _境			0.0	23,100
С	14,) ,240	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [103.0]		13,991	100 [61			22,67	画 [±]	也	+3	3.0	23,400
d	(18,) , 242	100 [100.0]	[<u>98.6</u>]	100 [100.0	100 [103.0]		17,463	100 [77			22,50	デー 行道)4 その	敗 D他		0.0	23,200
e	()	<u>100</u>	100	100 [100			100)					[103 .	o _]	
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						工地域	要因	の比較の	为訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	妾近	-1.0	環境	+20.0
		0.00	画地	- 5.0	 行政	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		0.0	交通・持	妾近	-6.0	環境	-20.0
		+0.10	画地	-9.7	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 		i	交通・持		0.0	 環境 	-37.0
		+0.12	画地		¦行政 		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
d		6 / 月 -0.16	街路 		交通・		│ 環境 └			街路 		i	交通・持		-3.0	□環境 □	-20.0
			山地		¦行政 -		\ - その		0.0	行政			その他		0.0	1	
e	9	6/月	街路 		交通・	接近 	· 環境 └			街路 			交通・持	接近 		_ 環境 └	
			画地		¦行政		¦その	他	1	行政		 	その他				

(2)	積算価格算	拿定内	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	 こめ								
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	O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0	費用の補修)価格 (円/㎡)		前効宅地化率 に した価格 (円 / m		地域!	要因のは	比較 世報	勺要因♂	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)]]		
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
地址	或要因の比	較		街路	各		交通・	·接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	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	10,202,760	1,958,000	8,244,760	6,209,280	2,035,480	(0.9742) 1,982,965	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	45,067,386	円 (16	5,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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/㎡)			

	用	途	建築面	ī積	(m²)	1	構造・阝	皆層	延	[床面	積	((m²)
事務所兼	東倉庫				1,000.00	S	1 F	:				1,000.0	0
公法」	この規制等												
用途地均	越 等	基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口・奥	 具行		前面道路、	幅員等	
(都)	準工	70 %		200 %	200 %	2,	783 m²	26.0 m	n× 65.0	m	前面道路:	国道 :での距離:	10.0 m
想定建	建物の概要	事務所兼倉庫	└────を想定。			I .	 有効率 理由	100.0	% 1 棋		のため	. C V DE ME	
(3)-3 %	※収益算出内												
	用道			 有効	有効面積	1㎡当た ***/ (手 //)	り月額	月額支	 赵 	a供	 R証金等(月数	女) a保証金等	(円
階層				率 (%)	(m²)	支払賃料(円)			(円)	b梢	在利金等(月数	(対) b権利金等	(円
1 ~	事務月	听兼倉庫 1	,000.00	100.0	1,000.00		900		900,000		6.0	5,4	00,000
<u> </u>													
~													
~												5,4	00,000
計		1	,000.00	100.0	1,000.00				900,000				
	支払賃料					円/㎡		000 円 ×	12ケ月			10,800,	
	費(管理費) 費(管理費)	の管出根拠			共益費等を授			ため針	m × 12ク	「月 =	:		0 円
		の舞山板)を 車場使用料等)			大皿貝寸では	円/台			×12ケ月	+		=	0 円
		根拠、金額)			敷金より担保								0円
	いっぱい ほうしょう ほうしょう かいしょう しょう はいしょう はいしょう はいしょ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう					300,000 円			6.0 %				
)×空室率/	A(%)+(×空	室率B(%))	+	円	×		%	=		648,	000 円
以上記	† + a+											10,152,	000 円
保証金	き等の運用記	益(空室損失考慮?	後)		5,400,	000円×	94.	.0 % ×		1.00	% =	50,	760 円
権利金	き等の運用 記	益及び償却額(空	室損失考慮	[後)	償却组	₹数(円 ×	í	≢) 運 %×	用利回り	(%) =		0 円
その他	の収入に係る	保証金等の運用益	(空室損失者	ぎ慮後)		円×		% ×			% =		0 円
総収記	<u> </u>	+ +				10,202,	760 円		(3,666	円/㎡)	
(3)-4 1	I ㎡当たりの)月額支払賃料の	算出根拠		()内は支持	公賃料							
10 事	例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補	〕 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域	或要 基 比較 格多	基準階 急修正		定質賃料 /㎡)	基準地基準階	皆の賃料
				[100	.0] 100	100	_100		00		871	対象基準階の 月額実質賃料	
		610	100 [100.0]	1		[100.0]	[70.	.0] [10	00.0			905	円/m
a 筑前 賃)	- 901 j 0 1 C ((607)		[100	.0] 100.0]	[100.0])1	00		839	月額支払賃料	: 円/m : : 円/m

			71°) (71°)		
(3)-5 総費用算出内訳					
項目	実	経額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		448,000 円	89,600,000 × 0.5 %	Ď	
維持管理費		324,000 円	10,800,000 × 3.0 %)	
	土地	379,600 円	査定額		
公租公課	建物	627,200 円	89,600,000 × 50.0 % >	14.00	/ 1000
損害保険料		89,600 円	89,600,000 × 0.10 %)	
建物等の取壊費用の積立金		89,600 円	89,600,000 × 0.10 %	<u> </u>	
その他費用		0 円			
総費用					
~		1,958,000 円	(704 円/㎡) (経費率	19.2 %
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÷建物等值	西格)	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(西格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 €
c :設備割合(設備価格÷建物等值	西格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 É
m:未収入期間		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					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		89,600,000 円	87,000 円 / ㎡× 1,000.00 ㎡×	設計監理	
元利逓増償還率		0.0693	躯体部分 仕上部分	(100%)+	設備部分
			0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % +	0.0927 ×	30 (
建物等に帰属する純収益 × (6,209,280 円 2,231 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>			
総収益			1	0,202,760	円
総費用				1,958,000	円
純収益 -				8,244,760	円
建物等に帰属する純収益				6,209,280	円
土地に帰属する純収益 -				2,035,480	円
未収入期間を考慮した土地に帰属す	する純収益			1,982,965	円
×			(713	円/m
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %			
		45,067,386 円	(16,200	円 / m