鑑定評価書(令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 赤(県) - 1 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定	
赤(県)	- 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦	ED

鑑定評価額 5,510,000 円 1 ㎡当たりの価格 6,900 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 22日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	<u></u>	/ Γ / (亜+タ の 4手 米五	工学体技	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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	艦定評価額の決定	の埋田()要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川	郡赤村:	大字赤字	居屋敷43	3 4 7番					地積 (m²)	(799)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	別況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	都計外
	1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅力 対住宅地域	が建ち並	北4 m 村道、 東側道			水道	油須原	.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 100	m、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形物	犬等	間口約	勺 20	m、 奥行	方 約	30 m	規模	摸		600 ㎡積	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記特	記すべき	事項はな	L I	街 4 m	n村道		交通	km	京駅 南	西方1.2		都計外
		事項				路			施設	1			規制	I
	地域要因の将 来予測	人口減少 と予測す		と等によ	る過疎化が	が進行し、	、未だり	也価下落	客に歯	止めが	かからす	「、当面に	すい 溶り	頃向は継続するもの
	有効使用の判定	戸建住宅	5地							対象基準 の個別的 因	集地 角地 内要	也		0
(, -	定評価の手法	取引事例		比準価			6,900	円/㎡	_ '	=				
0	適用	収益還元	法	収益価			/	円/㎡						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法			による価格 		/	円/㎡		- 12 111	1.5		>	
(6)市	場の特性	する者が、農地及	ほとんと び林地の	であり、 取引でa	さらに人	口の減少。 の土地取り	から新規 引は少な	の需要	は少な 要者も	い。村	内の不動	加産取引の	大部分	がは、当村に地縁を 対は、公共用地の買り 対選好性が強い。土地
ìó検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	けられず 益還元法	収益性を の適用は	追求して 断念し <i>t</i>	て、取引価値	格が決定 [・] 比準価格 [・]	する状況 を重視し	には至	ってし	いない。	賃貸市均	易は未成熟	、なまま	で、アパート等は見きであることから、「 をであることから、「 を準地価格の比較検
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		因の	の規準		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ı]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
格し をた		円/	m² L	100	1		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 因の比 較	更 個別 比 要[比 比	因の	の比当	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準] ,	1	100	100		1			補 正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円/	m	100	[]	[]	100					その他		
(10) 対年 象標(カー 削牛標準価格			円/㎡	価 変 よ、格 動	要因						、地価は概落は継続し		夏基調にあるが、村₽ る。
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	x保华地寺	- 回一地 -	成 況						とする地 している		各形成要	要因に格別な変動はな
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.4	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要認	因に変	動はない	, I _o					
	1 1		1		1	1								

宅地-2 赤(県) - 1

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通が 没の状況	色	法令上の規 制等
a	大任町 0 C		川郡大任町	•			建付地	() 方:	ぼ正 形	東4 m町i 南7 m 角地	首			隼都計 (80,200)
b	- 1109 香春 0 1		郡香春町	-			更地			1=	ぼ正	西5.7 mB	T.省		3	 準都計
J	- 1020		I. 프로 타마I				<u></u>	(方		ДЗ.7	·) <u>LE</u>			(70,200)
С	添田 0 1		郡添田町	-			更地	((不)	整形	北西2.8	m町道		((都) (70,200)
	- 1130															
d	添田 0 1		川郡添田町	•			更地	((ま) (方)	ぼ長 形	北西8.1 南東4 m 二方路	m町道			(都) (80,200)
e	- 1029 添田 0 1	_	 郡添田町				建付			不	整形	北東4 mB	T道			(都)
•	- 1029		. I HEVON PAGE - 3				地	()		10210	,~_			(70,200)
NO	取引仰(円)	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円/㎡)		域要 比較		上 推定標準値 (円/㎡)		別的要因の 蛟)	査定価格 (円/㎡)
а	(8) ,157	<u>100</u> [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		7,877		0 2.7]		7,67	街路		.0	7,670
b	()	100.0	[99.6]	100.0	100		7,077	_10			7,07	70 交通 接近	. 0	.0	7,070
	7	,000	[100.0]	100	[/]			6,972		5.6]		6,60)2 環境	0	.0	6,600
С	(5	(,085	<u>100</u> [100.0]	[99.2] 100	100	100 [95.0]		5,310	<u>10</u>	<u>00 </u>		6,64		0	.0	6,650
d	(672	100	[98.8]	100	100		7 505	10			6.70	── 行政)1 そのf		.0	6.70
e	(,672 (100.0]	100	100	100		7,505	10	2.0] 0		6,70	71 701	ը Մ [100.0	.0 1	6,700
	6	,505				[98.0]		6,571				6,99	90	100		6,99
NO	ア事情の内容の			補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	为訳			
а			街路	0.0	交通・技	 _{妾近 0.0}	環境	:	0.0	街路		0.0	 交通・接近		環境	+7.0
		-0.10	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
b			街路		 交通・打		- 環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-10.0
		-0.07	画地	0.0	- - 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
С			街路		 交通・打		- 環境			街路			交通・接近		環境	-25.0
		0.12	画地	 -5.0	 ¦行政		- そ の			行政		i	 その他	i		
d			街路		 交通・打		┆環境			街路			 交通・接述		環境	-3.0
		-0.10	画地		¦行政		- そ の		-	行政		i	 その他	i		
e	正常 9	6/月	街路		 交通・持		┆環境			街路		1	 交通・接近		環境	0.0
		-0.10	画地		_ ¦行政		その			行政			 その他	0.0		
— オ・	 比準価格決	定のす	 理由		1		1		-			- 1	 〔 比準価格			

														- 	(県)	- 1	l 	宅地-3
(2))積算価格算	定内部	R															
(2)	-1 原個	 [法が』	<u>ー</u> 多用で	きない	場合その理	由	既成	市街地の	のため									
(2))-2 造成	宅地内	り等に	 こ存し原	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									
19	素地の取得	価格	事作	情補正	時点修.	Œ	素地の個材	- の補修正 格	:後 造	成工事費		標準	化補正	時点	修正		5成工事 8正後の	事費の補 D価格
	(円/)	m²)				\perp		(円/㎡	i)	(円/m	์) 							9/m)
				100									00	L				
_	 付帯費用] 準化補』	100 E 時点修	_		費用の補	修右		 な <i>で</i>	l tht哉] 要因のb		00 的要因σ		調達原	三/冊
	(円/1	m²)	1示→	午107冊1	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		正後0	買用の補 の価格 (円/㎡	除	対土地化学 した価格 (円/m		較	安凶い.	比較	1)女凶v.	/ +-		ռոպ ∄ / m²)
				100	I 100	ュ				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>				
Ī	熟成度修正		[,] / 100				積算值	 西格				円 / m²				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率変	 §動率	^医 造 成	標準化補正				月率	整変動率 変動率	付帯	標準化	 補正				月率変	ᢓ動率
			%/	月事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	—— 較		街道	 路		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ	
(3))収益価格算	定内部	R R															
(3)	-1 収益還	——— 元法(『	——— 直接 法		 用又は収益還	 }元法;	 が適用て	きない	———— 場合の理由	————— 由								
	総収益			総費月		純	収益		建物に 純収益	帰属する	T	土地に帰 純収益	帰属する	未収	入期間(純収益	修正	還え	元利回り
直接		(F.	9)		(円)			(円)	₩₽₩	(円))	ም ር ዛ አ <u>ጠ</u>	(円)	" к ъч∧ш. ((円)		(r-g)
法														(,)	() %
	収益価村	各				円	(円 /	/ m²)				'			-	
	収益価 できなが 合その現	かったナ																
	収益還元法 できない地 理由			自用の	戸建住宅が中	心の関	 死成住宅	地域で、	賃貸物件	はほとんど	なか	いった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(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/㎡)			

赤(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産	鑑定	
赤(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平	2 良邦	ED
鑑定評価額		3,670,00	00 円 1 ㎡	 当たりの価格	5,000 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 22日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATR = # 0		(=) /T+5 = 15*F	T-144 /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	蓝定評価						

2 \$	艦定評価額の決定	この理由の要旨	·									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡赤	村大字内田	3字揚田45	5 1番3				地積 (m²)	.	734)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	主要接近	で な交通施 で が で が で が で が で が で が で の 状 の 状 の で り で り で り で り の り の り の り の り の り の	設との	
	計形 1.5∶1	住宅 W 1		の中に農家住		北9 m 村道		水道	赤1.2	km		(その他)
(2)	範囲	東 100m、西		南 100 г	m、北	100 m - 村	標準的使	□ 用 戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 35	i m、 奥行	京 約	20 m、	規模		700 m²	程度、	形状	まぼ台形
隣 - 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	1 13	街 9 m	村道	交通	赤駅	比方1.2	km	法令	都計外
域		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	人口減少、高 と予測する。	齢化等によ	る過疎化が	が進行し、	未だ地価	下落に歯	重止めが	かから	ず、当面Ⅰ	は下落の	頃向は継続するもの
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準の個別的		:61		
` '	定評価の手法	取引事例比較沒	比準価	格	;	5,000 円/	′ m²	因				
(D)	適用	収益還元法	収益価			/ 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	地縁を有する者	がほとん。 ひび林地の	どであり、る の取引であり	さらに人[り、民間の	コの減少から の土地取引に	ら新規の は少なく	需要は少 、需要者	ない。	村内の不動	助産取引	受者の中心は、当村に の大部分は、公共用 で地縁的選好性が強
\ ´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 原の決定の理由	収益性を追求し	ノて、取引 ノた。よっ [*]	価格が成立す て比準価格を	する状況Ⅰ を重視し、	こは至ってい	いない。	賃貸市場	は未成	熟なままで	であるこ	- ト等は見受けられずことから、収益還元法 るの比較検討のうえ、
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	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 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	- <u>[]</u>			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
を (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 個別的	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(り 前年標準価格	5,1	00 円/㎡	価 変 (よ)格動	一般的 要 因)、地価は 下落は継続		 夏基調にあるが、村内 3。
基準標準価額 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標準均標準地	Ŀ寺⊂同 ^{──™} -	形状况要	要 医	持して		喜地域で.	. 価格用	が成要因に	格別な変	受動はなく、現状を維
の等前か	公示価格 変動率 年間	-2.0 % 半年	円/㎡ 手間	タ 因 の	(個別的)要 因		要因に変	を動はな	, I _°			

赤(県) - 2 宅地-2

VO	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)	o j	画地 形状	接面道状況	1路の	主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大任町 0 C	1 田	川郡大任町				更地	(ほり 方が	ぎ長 形	北5 m囲丁	 道				集都計 70,200)
1-	- 1109 1109	_		,							→ —	T - 7	mT\ *				# ±0 ÷ l
b	香春 0 1		川郡香春町				更地	() 方)	ぎ正 形	西5.7 m	可坦				隼都計 70,200)
c	添田 0 1	C 田.	川郡添田町				更地	(世等 也等	南東8.9	m県i	道		((都) (70,200)
d	- 1130 添田 0 1	_	川歌表の町				建付			- T- E	整形	北東4 m	町治				(都)
u			川郡添田町				地	()	全水	7 0Ж4	m) le				(167) (70,200)
e	- 1029 添田 0 1	_	 川郡添田町				更地			131	ぎ 台	西4 m町	 道				(都)
	- 1029						~ 3	()形	о. <u>Д</u>		-				70,200)
10	取引仰(円)	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		性定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	() ,077	100 [100.0]	[98.6] 100	100	100 [100.0]		4 020	10			4.6		街路	(0.0	4 604
 o	()	100.0]	[99.6]	100	100.0		4,020	10	5.7] 0		4,6		交通・ 接近	(0.0	4,69
	7	000	[100.0]	100	[/]	[100.0]		6,972	[128	8.3]		5,4		環境	(0.0	5,43
2	5) .084	<u>100</u> [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [93.0]		5,423	10	0 1.0]		4,8		画地	(0.0	4,89
d	()	100	[99.0]	100	_100		•	_10	0		•		行政		0.0	<u> </u>
	6	505	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		6,571	+	1.9]		5,3	90	その他		0.0	5,39
е	4	, 976	100 [100.0]	[<u>99.1</u>] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [97.0]		5,084	[102			4,9	84		[100 .	L O	4,98
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
э			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通	・接近	-4.0	環境	-7.0
		0.10	画地	0.0	├	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その	 也	0.0	L	
 o	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境		0.0	街路					+15.0	環境	+15.0
		0.07	· 画地		` ¦行政		- - その			 行政		i		 也		<u></u>	
	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 			街路					+11.0	環境	0.0
		0.12			 ¦行政		_ て の			 行政		i			0.0	L	
- -	正常	6/日	街路		交通・接		環境		0.0	街路			1		-6.0	一環境	
			画地				- 			一 一 行政				 也		L	+30.0
			街路		1		 		0.0						+5.0	· 福+幸	
=		% / 月 ·0.10			· 交通・接		·環境			街路		i	L		-5.0 	· 烬児 	+13.0
		,	画地	-3.0	行政	0.0	¦その	1世	0.0	仃政		0.0	その	也	0.0		

														93,	(> <)	-	-	- L-E 0
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用がす	可能なり	場合(の価格										
逍	5成事例番	号			-			所在及	び地番									
茅			事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正		逐正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	L10]			
尓	帯費用		標準化	/補正	時点修正	何	寸帯費	費用の補修		効宅地化率	で		要因の		的要因(の 再	調達原	原価
	(円/㎡)					П	上後の	D価格 (円/㎡)	阿	≹した価格 (円 / n	n³)	較		比較			(1	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟			[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内部	7																	
	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	各	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1	

$\overline{}$														
(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)) (r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円/㎡)										
	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	・ I心の既成住宅地域で、	賃貸物件はほとんどな	こ いった。									

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

鑑定評価書(令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 赤(県) - 3 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定	
赤(県)	- 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦	ED

鑑定評価額2,290,000 円1 ㎡当たりの価格3,900 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 22日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = # 0 0 05 0	/ C > /#-ta o 15***	T-W/T-16	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 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	で理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田)	川郡赤村	大字赤字	大原屋敷	2023	番1ほか	1筆			地積 (m²)	(588	法令上の規制等
地	形状	敷地σ 況)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	主要接近	- な交通施設 の状況	足との	都計外
	台形 1:1.5	住宅 W 1		農家住宅地域	主宅等が建? 或	5並ぶ住	南7 m 村道		7	水道	油須原	3.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 350	m、西	400 m、	南 400	m、北	300 m	標準	 的使用	戸建	 住宅地			
近	標準的画地の形料	大等	間口約	勺 20	m、 奥行	亍 約	30 m、	規	 模		600 ㎡程	建度、 :	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない			街 7 r	n村道		交通	油須原km	京駅 南	東方3.5	法令	都計外
13,		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	人口減少と予測す		化等によ	る過疎化な	が進行し	、未だ坩	也価下落	客に歯	止めが	かからす	ず、当面に	は下落の	頃向は継続するもの
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住宅	官地 (1)						1 0	対象基準 の個別的 対		, 1		
	監定評価の手法	取引事例		比準価	格		3,900	円/㎡		의				
0	D適用	収益還元	法	収益価				円/㎡	_					
		原価法		積算価				円/㎡	_					
		開発法			による価格			円/m²						
(6) ਜ	市場の特性	iする者が ス、農地及	ほとん。 び林地の	どであり、	さらに人 り、民間	口の減少 の土地取	から新 引は少	f規の需 なく、	要は少 需要者	ない。	付内の不動	直取引	著の中心は、当村に の大部分は、公共用 で地縁的選好性が強	
\ \ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	収益性を の適用は	E追求して は断念した	、取引(:。よっ ⁻	西格が成立	する状況 を重視し	には至っ	ていな	い。賃	貸市場	は未成熟	熱なままで	゙゙あるこ	- ト等は見受けられずことから、収益還元法 ことから、収益還元法 の比較検討のうえ、
示準		標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		削的 国の 交	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	一 ツンボ1川が]]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/	/ m²	100	[]	[] 100				正。	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域の因の較		別的	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		, -	100	100	100	[] [100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価格	らのの ・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地番号	価格形成要	地。	或 既因 持	口減少 存の農 してい	は続き、 家集落 る。	、地価の地域で、	の下落は	継続してい	1る。	・ 調にあるが、村内の 受動はなく、現状を維			
の等 前か		-1.3	% 半年間	円/㎡ 引	因 % の	要(因	別的妾	凶に変	動はない	, I _o			

赤(県) - 3 宅地-2

NO	取引	1	所在及び出	 b番並びに		取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要交通施	布	法令上の規
10	例番		」等	SH TO IC	正/日代/	点点	型	761R	(m²)	の押	形状	状況		設の状況		制等
а	赤010	田.	川郡赤村				建付地	,	,	ほ が 形	ぎ整	北西6.5 西2 m	m村道		:	都計外
								(,) //-		角地				
b	- 10 ² 香春 0 ²		川郡香春町	-			更地			1=1	 ぎ長	北5 m町道	<u>+</u>			 準都計
D			川即百合山				文地	()	方那		APO IIIM I E	₫			平旬6 (70,200)
	- 102 添田 0	_		•			建付			1313	ず整	西5 m私道	i i			(都)
•	7,3,4,14, 0		, , i Hissamma-1				地	(,) 形	3.1E	H =				(70,200)
_	- 114										***		7,14			
d	添田 0 1	1 C 田.	川郡添田町				更地	()	ほほ 形	ぎ整	北東6 m県	漫道			(都) (70,200)
	- 113	_									•		->>			
e	添田 0 1	1 C 田.	川郡添田町				更地	()	ほほ 形	話台	東4.5 ㎜	〕			(都) (70,200)
	- 102				/ I >-	17774	10		14.1			10 -t- 1 = 2 t- 7 =		DIA TO -		
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	域要 北較		惟定標準価 (円/㎡)	個 比	別的要因の 較)	査定価格 (円/㎡)
a	() 2,423	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		2,416	100 [64			3,74	街路		.0	3,740
b	(2,423	100.0	[100.0]	100.0	100.0		2,410	100			3,74	0 安通 接近	Λ	.0	3,740
	;	3,587	[100.0]	100	[/]	-		3,587	[90			3,98	6 環境	0	.0	3,990
C	() 2,462	100 [100.0]	[<u>99.8</u>] 100	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [90.0]		3,900	100 [101			3,82			.0	3,830
d	()	100	[99.0]	100	_100		-	_100)			行政		.0	
e	(7,931	100.0]	100 [98.6]	100	100.0]		7,852	[178			4,40	4 その	他 0 [100 .0	0.0	4,400
_		2,654				[100.0]		2,617				3,72	8	100.0		3,730
VO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地域	或要因]の比較のア	为訳			
a	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路 		0.0	交通・接i	近 _{+17.0}	環境	-35.0
		-0.10	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-15.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 +2.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路	-10.0	交通・持	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 -1.0	環境	+5.0
		-0.05	画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	%/月		0.0	交通・排		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	近 +16.0	環境	+35.0
		-0.15	画地	0.0	 ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	+15.0	L	
e	正常	% / 月		0.0	交通・排	· 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	近 +16.0	環境	-35.0
		-0.10	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	-5.0	L	
 + I	 比準価格:	決定の	埋由									· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	〔 比準価桁	 各:		3,900 円 / ㎡

																赤	(県)	- 3	3	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳																	
(2)	-1 原(西法が	適用	できな	はい:	場合その理	±	既成	市街地	のため										
(2)	-2 造店	成宅地	内等	こ存し	ン原 [・]	価法の適用	が可能	能な場合	の価格											
ì	造成事例番	号					-		所在	及び地種	E									
-	素地の取得	価格	事	情補	正	時点修	E		⊥ 2補修正	後	 造成工事	費		標準	化補正	時点側	多正			費の補
	(円/	m²)						の価材	音 (円/m	ĵ)	(円	/ m²)					19	E正後の (F)価格 ∃/㎡)
	(131	,		100		[]							1(00	[]			
]]	100								[]	10	00			
1	付帯費用		標	準化	補正	時点修	E		費用の補 の価格	修	有効宅地 除した価	格		地域 較	要因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原	
	(円/	m²)							(円/m	ĵ)	(円	/ m²)						(F] / m²)
			_	100			J				(9	%)		00					
-	熟成度修正		L]	100				1主 急	` /≖ + / 2			[]	10	00			
			[]	/ 100				付具を	通価格				P.] / m²					
	訳- - - -																			
素地	事情の 内容								月	率変動率		付帯	標準化	補正				月率逐	变動率	
			0/ /		I						% /	日	費							% / 月
			% /	Н	事費								用							,3
地址	域要因の比	較			街路	各		交通	・接近		環境				行政		-₹	の他	!	
											1									
(2)	収益価格第	空中	≐ □																	
(3)		`	直接清			又は収益還			ごきない:							T				
直	総収益			総	費用		純	収益		建物I 純収i	こ帰属す 益		:	土地に炯 純収益	帚属する	未収	入期間修 純収益		還え	元利回り
接		(円)			(円)			(円)		(円)			(円)		(円)		(r-g)
法																()		() %
	収益価格 円			円	(P.] / m²)												
	収益価	格が討	算																	
	できな 合その		场																	
	収益還元	法が谚	新用	<u> </u>		= 7 + /→ 广 → ^ →		nπ (+) (→ c→	↓ ₩↓#~~	任代場	#1+1 - 1	/ 124	·>.4·	_ t						
	できない			日井	HUJF	■建住宅が中	ינטטוי	犹似任モ	地塊で、	頁貝彻	+ははと	いとな	ታ ፓን	つ に。						
	-																			

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

鑑定評価書(令和 元 年地価調査) 令和元年 8月 1日提出

赤(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定	
赤(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦	印

鑑定評価額 4,070,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月 22日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A 10	0000	(=) /T-10 = <-***	T 244 /TT 1.50		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						

2	艦定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡赤村	寸大字赤字	居屋敷47	786番				地積 (㎡)	(380	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	辺の土地のᅒ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な接近の	な交通施設 D状況	足との	都計外
	1:2.5	店舗 W 2		5舗、一般信 する地域	注宅等が	北6.5 m 村道		水道	油須原2	00 m		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	450 m、	南 50	m、北	 100 m 標	準的使用	目 低層	店舗地			
近四	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	m、 奥行	5 約	25 m、 5	規模	;	300 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない				5 m村道	交通	油須原	京駅 南西	5方200 m	法令	都計外
		事項			路		施設				規制	i I
	地域要因の将 来予測	当分の間、現れ で推移するもの			ものと予	測する。地位	が準に	t、人口	減少等に	伴う土地	需要(の減退により弱含み
(3)最	有効使用の判定	低層店舗地						対象基準 の個別的 因		1		
` '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	1	0,700 円/	m²					
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	開発法	による価格		/ 円/	m²					
(6)市	場の特性	者の中心は、店	舗併用住るの影響から	宅等を求める ら、厳しいī	る地縁を ⁷ 商況にあり	有する個人等 り、次第に繁	が想定: 華性等:	される。 が低位へ	当該圏域 移行する	ばは、現在 ものと予	、新興 ·測され	が低い商業地域。需要限の大型商業施設の進いる。土地取引の中心である。
ì 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	圏の範囲を広く	設定している。収益価格	事例を採用 各についてI	したが、 〔 は、地域「	各事例の軽重 性等を反映し	を吟味 て、賃1	して試算 貸市場か	҈しており 休成熟で)、説得力 であること	を有す	函難性等から同一需給 「る価格が求められた 且由により試算し得な こ。
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	地域勢 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 / m²	[]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 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	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討			100	[]	[]					一の他		
(10) 対年 象標(00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							夏基調にあるが、村内 上めがかかってない。
多信(基準/ 準価:	- 2 基準地が共 (対 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	等と同一地	A.A.) 格 動 形 状 成 況	1 1				在の地域 [・] 続してい		価格用	が成要因に格別な変動
地格 の等	標準地番号 公示価格	ı	- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 因		要因に変	変動はない	١, ١,			
前か	変動率 年間	-1.8 % 半年	F間 ———	% の		-						

VO	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	地 接面 状 状況	ī道路0 ₹	主要交設の状況	通施 兄	法令上の規 制等
a	香春 0 1	СШ	川郡香春町				更地	(ほぼ) 形	整 北9 m	 国道			準都計 (70,200)
<u> </u>	- 1050						= 11L				T. =0				¥± +/π ÷ l
0	香春 0 1		川郡香春町				更地	(長方 	形 東9 m	国 坦			準都計 (70,200)
c	香春 0 1		郡香春町				更地			ほぼ	台 南東9	.5 m国			準都計
								() 形					(70,200)
	- 1130	-													
b	添田 0 1	C 田)	川郡添田町				更地	(ほぼ 形	整 北東6	m県道	Ī		(都) (70,200)
	- 1130	02													
9								()					
10	取引信(円)	── 西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地力	 域要 比較	 推定標準 格(円/r		 個別的要 比較	国の	査定価格 (円/㎡)
э	()	100	[98.7]	100	100		10, 001	100		44	407	街路	0.0	44 400
 o	(,800	100.0]	100	100	[100.0]		13,621	100	9.2]	11	, 427	交通・ 接近	0.0	11,400
	7	,224	[100.0]	100	[/]	[100.0]		7,195		0.0]	10	,279	環境	0.0	10,300
2	(6	,050	 [100.0]	[98.7] 100	100	100 [99.0]		6,032	100 [58	0 3.3]	10	, 346	画地	0.0	10,300
d	()	_100	[99.0]	_100	100			_100				行政	0.0	·
	7	,931	100.0]	100	100	[100.0]		7,852	100	6.2]	10	, 304	その他 [10	0.0 0.0]	10,300
			[]	100	[]	[]			[]			10		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	5					工地域	要因の比較	の内訴	}		
э	正常(% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+2.0) 交通	通・接近 -16.	0 ¦環境	+30.0
		-0.15	画地	0.0	 ¦行政	0.0	とこっ	 他	0.0	 行政	0.0	- L) ¦その	 D他 +7.	0	
)	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 -2.	0 環境	· -30.0
		-0.07	 画地	0.0	 ¦行政		` そ の			 行政	0.0	- :) ¦その	 D他 0.	<u>`</u> 0	
	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			 街路			・接近 +1.		-30.0
		-0.18	 画地		 行政		` そ の			 行政			 D他 -20.	L	
 b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路		!		 0	
		-0.15	 画地		 ¦行政		し ¦その			 行政		´-└) ├そσ			
e	(% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路		+	 通・接近	- 環境	<u> </u>
			 画地		 行政		_ 	 他		 行政		-		L	

												93,	(기~)			ں تاری
(2)	積算価格算:	定内記	沢													
(2)	-1 原価	法がi	適用でき!	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地区	内等に存	し原	面法の適用が可能	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	3			-		所在及7	ゾ地番								
3	素地の取得値 (円/m		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点値		造 修	正後の	費の補 価格 / ㎡)
]	<u>[]</u> 100						<u>100</u> []	L10]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の		り要因の	再	調達原	価
	(円/㎡)					上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較			(円	/ m²)
									(%)	<u>100</u> []					
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			円/m²				
内記	沢						·									
素地	事情の り 内容	月率都	变動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補正				月率変	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	Х		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	-の他		

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 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	当該地域は賃貸用不動産が見当たらず、賃貸市場は成熟していないため、この方式からの検討は断念したものである。												

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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