令和 元 年 8 月 1 日提出 福智(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所		
福智(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士福山	節子	印

鑑定評価額4,600,000 円1 ㎡当たりの価格14,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	ATI = # 0 II 00	7 (5)/##2 015##	T-24/T-15	T`路´ 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28	∃ (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	i				

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	びに田	川郡福智	町金田 1	115番	3 ほか 1 🕯	筆				地積 (㎡)	(313	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供 処理 設状	施		な交通施設 D状況	その	準都計 (70,200)
1	: 1.2	住宅 W 2			莫一般住宅、 が多い住宅は		南東3.2 町道	m	水道	ŝ	金田270	m		(その他)
(2)	範囲	東 100) m、西	100 m、	南 30	m、北	100 m	標準的	使用 低	層住	宅地			
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約 15	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模		30	00 ㎡程	度、	形状	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記集	記なし				2 m町道		1	田駅	東方2	70 m		準都計 ¦(70,200)
		事項				路			色設				規制	I .
	地域要因の将 来予測													のまま推移するもの 予測される。
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(4)対象 の個別 因	基準: 引的:	地震ない	1		- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
` ′	定評価の手法	取引事例	引比較法	10		1-	,	9 / m²	ы					
0)	適用	収益還え	法	収益価				9 / m²						
		原価法		積算価				9 / m²						
		開発法	= /A F		による価格			9 / m²	1/2-d-1- E		111.1-	<u></u>		~
(6)巾	場の特性	縁を有るで宅地の	いる者が の取引は	殆どであ ^り 少なく、 ^り)、人口の	減少から。 性が強い。	新規の需 ・ 当該近降	要は少な 隣地域は	い。町内 生活利便	3の7 [性の	下動産取	7月の大部	分は、	音の中心は、当町に地 農地及び林地の取引 面水準は横這い程度で
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	性を追えるした。	えいて、 よって、	取引価格7 、比準価1	が決定する	状況には 置いて、	至っており 不動産の割	うず、賃 県給動向	貸市場に 及び地域	t未反	戈熟であ	ることか	ら、45	注宅等を建設し、収益 双益還元法の適用を断 引辺に所在する標準地
(8) 公規(示準	代表標準地 標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域翌 因の比 較		$\sigma \mid \sigma$	 象基準地 規準価格 円/m	引人		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格し をた	ムが幅行	円。	/ m²	100	[]		100	1			正	行政 - 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		$\sigma \mid \sigma$	象基準地 比準価格 円/m)	ᅪ		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 この他		因 行政 その他
(10) 対年)() 円 / ㎡	価 変	/ 一般的	· 勺〉 人[の増加、	消費動向		│ 帯、農林業の不振等に 河のまま推移している
象標の基準性 基準性 準価語	D - 2 基準地が共 (東 である場合の検討 大 代表標準地	通地点(代 標準地			形 状 成 況									書ち並ぶものの、新規 更性は良好な地域。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	0.0	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	個別的要因	句 個別	削的要因	に変動は	ない	0			
יטי נים	文	0.0	~ T+	1-0	,0 0)	1								

福智(県) - 1 宅地-2

NO	取引事例番号	3	所在及び ^地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の 形	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交 設の状況	通施元	法令上の規 制等
а	福智 0 1	C 田.	川郡福智町				建付地	((ほぼ) 方邪	ぎ長 形	南10 mm 西8 m	J道			準都計 (80,200)
	- 103	98										角地				
b	福智 0 1		川郡福智町				建付地	(方形	ぎ正 ド	東6.5 m	町道			準都計 (70,200)
_	- 103		.				ませ			7.8	5 0 Π /.	西6 m市	**			(都)
С	田川01		川市				更地	()	整形	南6 m 東6 m 三方路				(193) (80,200)
d	- 114		川郡福智町				建付			1=1:	ぎ長	北東5.5	m町道			準都計
u			川和神色町				地	(方形	ate 形	10米3.3				(70,200)
e	- 103	01								+						
-	_							()						
NO		 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / ㎡)	地対	 域要 比較	格	 住定標準(i (円/㎡)	E (国別的要因 比較	動 の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40.700				45.0	街路		0.0	45.00
b	(',241)	[100.0]	100	100.0]	[103.0]		16,739	10	1.3]		15,0	40 接边 接边		0.0	15,000
	14	,997	[100.0]	100	[100.0]			14,997		3.0]		14,5			0.0	14,600
С	() 771, (100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [83.2]		11,697	100	0 <u> </u>		14,0	59 画均	<u>t</u>	0.0	14,100
d	()	100	[98.8]	100	100		11,001	_10			,	行正	久	0.0	11,100
	10	,234	[60.0]	100	[100.0]	[100.0]		16,852		3.6]		14,8	35 そ の		0.0	14,800
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u>	[]			100 [<u>U</u>]				<u>[10</u>	0.0] 0	
NO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記						工地均	· 或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接	斑 +2.	0 ¦環 ^⅓	·····································
		0.00	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.		
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	挺 -1.	0 ¦環	
		0.00	画地	0.0	└ ├行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.	<u>L</u> 0	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		· 0 ¦環 [;]	
		-0.05	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		<u>i</u>	
d	その他	%/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		0 0 ¦環 [!]	 ^竟 +5.0
		-0.15			 行政		こと			 行政		i	へ その他	 0.	<u>i</u>	0.c +
e		%/月	│借路		文通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・持		U - 環 ¹	 竞
		, ,			 _ _ 行政	_	しここ			 行政		 	へ <u>。</u> その他	_	L	
	比準価格法						00					 	〔比準価			14,700 円 / ㎡

													届 智	(県)	-	1	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原促	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	すし、 :	土地の再訓	周達月	原価をす	対めるこ	とが困難	なため	٥.		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	とな場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番									
17.0	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	が補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	修正		修正征	[事費の補 後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u> [] 100 <u>100</u> []						<u>[</u>]								
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修	有:	効宅地化率	図で		要因の比		的要因(カ	再調	達原価
	(円/㎡)					止俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較		比較				(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	[<u>[</u>]				
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	插格			F	9 / m²				
内記	R						·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月至	率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月		
地地	域要因の比	較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政			その	他	
			_								_	_	_				
(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	自己使用目的が中心	いであり、収益目的の	建物は見受けられず、貸	賃貸市場が未成熟なた	ታ 。	

(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	D理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の	の総和	投下資本収益率	販売	も単価(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 福智(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事	務所		
福智(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	福山	節子	印

鑑定評価額 4,980,000 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 8日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
	A10 = # 0	П 00 П	/ F \ /#-ta @ 15*#	T-244/T-145		· 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6.	月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	監定評価						

乙 藍	正評 預切決正	-07/ - EM	の女日											I
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田	川郡福智	習町弁城	1164	番2					地利 (m²)	-	,106)	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 居	辺の土地	也の利用の	犬 接	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接迫	で 要な交通施 受の状況	設との	準都計 (70,200)
1	: 1.2	住宅 W 1			ば宅が建 家集落地	きち並ぶ既存 対	西4.5 町道、 南側			水道	金田3	.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 100)m、西	50 m	1、南 2	250 m、北	100 m	1 標準	丰的使用	用農家	住宅地	,		I
近 隣 —	標準的画地の形料	大等	間口	約 3	30 m、	奥行 約	35 r	m、規	模	1,	000 m²	程度、	形状丨	まぼ整形
地域	地域的特性	特記一月	対模な	農家集落	地域	街 4	. 5 m⊞	町道	交通施設		駅 北東	更方3.3 km	法令規制	準都計 (70,200)
	地域要因の将 来予測					があり、土は を と を と と と と と と と と と と と も と も り と も り と り と								と考えられ、また、
	ラ効使用の判定	農家住	宅地						(4)	対象基準 の個別的 因	準地 角的要	地		0.0
(5)鑑え の证	定評価の手法 適用	取引事例		比準(i			4,500	円/m 円/m	_	М				
		原価法	0/4	看算(i				円/m	_					
		開発法			milia 去による(価格		円/m						
(6)市均	易の特性	る者が列宅地の即	台どであ 収引は少	り、さら なく、需	に人口の 要者も農	D減少から	新規の需 及び親族	要は少な	よい。 縁的選	町内の不 好性が強	「動産取 触い。近	≀引の大部分 [隣地域の⊅	分は、農	は、当町に地縁を有す 農地及び林地の取引で 津は低位であるが、下
検討	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	性を追えるした。	求して、 よって	取引価格 、比準値	らが決定す 5格に重心	する状況に	は至って 不動産	おらず、 の需給重	賃貸i 前向及i	市場は未 び地域の	₹成熟で	·あること <i>!</i>	から、リ	主宅等を建設し、収益 X益還元法の適用を断 閉辺に所在する標準地
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準	· -	時点 修正	標準補正		比	固別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[]	100] [<u>[</u>	1 00			補正	–		因 行政 その他
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準補正)比 引	固別的 要因の 北較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	100	100] [] [1 00			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	 の検討	4.5	50 円 / ㎡	価	変 要								帯、農林業の不振等に 前のまま推移している
象標の 基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代 標準地			- A-A	動 状況 況	域)							新規参入は殆んどな 定が困難となっている
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円/m	要 i 因	個別	」 的	個別的要	関に変	動はな	l 1 _°			
前か	変動率 年間	-1.1	% 半年	‡間	% の		-							

00	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	道路σ !	シ 主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1 0	C 田/	郡福智町				建付地	(不整)	形 南西3.	.4 m囲丁	道			丰都計 70,200)
b	- 10303	_	川郡福智町				建付			不整	形 東3 mì	首			9	基都計
D	· 1060		「石が田白』」				地	(,)	ポイ m 北4 m 南2.4 三方路	m				80,200)
С	香春 0 1 0		郡香春町				更地	(,	ほぼ 方形		町道				準都計 70,200)
d	- 1020	_	郡川崎町				建付地	(,	ほぼう方形		 私道			((都) 70,200)
	- 1100	6														
е	_							(,)						
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		∟ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要比較	推定標準格(円/n		個別的 比較	 り要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(5) 059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]		5,110	<u>100</u>		4	409	街路	(0.0	4,410
b	()	100	[99.4]	100	100		·	_100)	·		交通・ 接近	(0.0	
	3,	103	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		3,799	100		4,	392	環境 画地		0.0	4,390
_	3,	587	[100.0]	100	[/]	[100.0]		3,587	[78		4,	599	一四地		0.0	4,600
d	(4,	451	<u>100</u> [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		4,438	100 [98		4,	510	その他		0.0	4,510
e	()	100	100	100	100			100)				[100 .	o]	
10	ア事情 イの内容 変	 「月率 い動変		 補正の内記		l J] [:		要因の比較®	の内訳		100		
_			街路			::F	. 1四+辛			 街路		一	,按诉		理培	
а		0.00			· 交通・接 		「環境 └			^{到品} 行政		- <u>-</u>	・接近 		· 埃·兄 	+15.0
	正常 %	6 / FI	街路		¦行政 ¦ ∵交通・接		¦その 理境		0.0	」以 街路		¦その - - 六選		0.0	理培	
D		0.09			L		└ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			^{到四} 行政		又地 その	・接近 		· 坂·兄 └ └	-7 .0
	正常 %	 6 / 日	街路		¦行政 ¦ 交通・接		1		0.0	」以 街路		-		0.0	押倍	
_		0.00			│ 文		□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			^{到四} 行政			・接近 他		ルス・プラ L	-25.0
4	正常 %	6 / 日	街路		┐」以 交通・接		環境		0.0	」以 街路		+	· IE · 接近	0.0	一冊培	
J		0.10			文題 19 行政		⁻			到四 行政		文地 その			~X*元 	+5.0
e	0,4	6 / 日	街路	0.0	「交通・接				0.0	」以 <u></u> 街路	0.0	1	・接近	0.0	環境	
_		· / /3	151년 画地		│	. 	¦ 塚呪 その			到吗 行政		文地 -			ペマプ L	
			땓건		 Χπ Γ L		1 500	ie.	1	I J LLX		1 5 02	TIES			

														(/		
(2)	積算価格算定	三内記	R													
(2)	-1 原価法	ちが通	適用でき;	ないは	場合その理由	既成	市街地に	存し、:	土地の再記	周達	原価を求	めるこ	とが困難	なため。	,	
(2)	-2 造成年	地内	り等に存	し原化	画法の適用が可	『能な場合	の価格									
ì	造成事例番号				-		所在及	び地番								
17	素地の取得価 (円/㎡		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準値	化補正	時点値	多正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	<u>L</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化™	枢で		要因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)					上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
									(%)		0]				
Ĭ	熟成度修正	·	[]	/ 100			積算化	西格			P	9 / m²			
内記	沢						1									
素地	事情の 月 内容	率変	変動率	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	也域要因の比較 街路						・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	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(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	自己使用目的が中心	であり、収益目的の	建物は見受けられず、賃	賃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 福智(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所	
福智(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子	印

鑑定評価額3,880,000 円1 ㎡当たりの価格11,400 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 8日	(6)	[平成31年1月]	円 / m²
/ 2 \ 中地河木口	A11 = # 0 = 00 =	/ 5 / 压力 の 紅毛 米五	工尚 /压捻	_`路 [°] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		<u></u>										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 田川郡福智	 野伊方 2	477番1	1 6				地積 (㎡)	(340	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現別況	四の土地の和	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	との	準都計 (70,200)
	1:1.5	住宅 W 1		関の一般住宅 関静な既成住		 南4.5 m 町道		水道、下水	金田3.8	s km		(その他)
(2)	範囲	東 80 m、西	100 m、	南 100 r	m、北	80 m - 標	準的使用	□ 用│戸建	住宅地			
近咪	標準的画地の形料	 	約 15	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		300 ㎡程	!度、 #	ジ状 に	まぼ長方形
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 4.	5 m 町道	交通	金田縣	訳 東方3	3.8 km		準都計 (70, 200)
域		事項			路		施設	į 			規制	(70,200)
	地域要因の将 来予測											る。地価水準を好転 ものと予測される。
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					` '	対象基準の個別的	準地 ない 的要	1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	格	11,400 円/㎡ 因							
0	D適用	収益還元法	収益価権		/ 円/m²							
		原価法	積算価格	格		/ 円/						
<u> </u>		開発法		による価格		/ 円/		101.1-B	- ==			·
(6) ī	市場の特性	が殆どであり、	人口の減り を形成し、	♪から新規の 田川直方ノ	の需要はク バイパスト	りない。近隊 こ近接するこ	弊地域はi ことから、	最寄駅か 、直方市	ヽら距離カ ゙゙・北九カ	があるが、 N市方面にI	福智町 向かう	新町に地縁を有する者「では数少ない一団の」 東両利用の通勤者に 程度と考える。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	性を追求して、	取引価格が 、比準価格	が決定する丬 各に重心を聞	伏況には₹ 置いて、₹	至っておらす 下動産の需給	「、賃貸す 合動向及す	市場は未 び地域の	₹成熟でa	あることか	ら、収	宅等を建設し、収益 対益還元法の適用を断 可に所在する標準地
(8)	代表標準地	! 標準地	時点	標準化	地域要			基準地	標	街路		地 街路
公規 示準			修正	補正	因の比 較	比 要因の 比較			内 準 訳 化	交通 環境		域 交通 環境
示学		-							訳化補	垣児 画地		安
格し	公示価格	T , 2	[]	100	100	$-\left \frac{[]}{100}\right $			正	行政		その他
をた		円 / m²	100	[]	[]					その他		
(9) 指か	指定基準地番	·号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	と 要因の	の比	基準地 準価格	標 内 準	街路 交通		地 街路域 交通
定ら		-			較	比較	(円	/ m²)	訳化	環境		要環境
基の	前年指定基準	世の価格	[]	100	100	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(10)		 』の検討			/ 一般的	 7 \ 人口の	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	 蘇幹者人			は停滞	↓ 帯、農林業の不振等に
対年	送ら 継続 新規 前年標準価格	11 3	00 円 / ㎡	価 変	要因							可のまま推移している
象標	[の] - 2 基準地が共	通地点(代表標準地		点) 格動 形状	/地 垣	龙、 最寄駅	までやだ	か距離の	あるが、	車両利用者	にはま	便性がよく、住宅団
基準準価	i討 代表標準地	標準地		形状成況	要因	11b 1 . 1						役の変化はない。
地格	標準地番号		- 円 / ㎡	要	/ 個別的	7、 個別的	要因に変	変動はなり	ا ا _م			
の等がか	·	+0.9 % 半年		因 % の	要因							

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)	の刑	画地 肜状	接面道版状况	路の ま	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1		郡福智町				建付 地	((ほぼ) 方邪	ぎ長 ド	南東6 ㎜	道			集都計 (70,200)
b	- 1110						更地			ほほ	託正	南東6 ㎜	道			(都)
	- 1100							(方那	li e	北西6 m				(80,200)
С	川崎 0 1		郡川崎町				更地	(不整)	整形	南4 m町道	1			(都) (70,200)
_	- 1150											-t- (m=1)				. .
d	川崎 0 1		郡川崎町				更地	()方形	ぎ長 ド	南4 m町道				(都) (70,200)
e	- 1150)5														
_	_							()						
NO	取引促		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 / ㎡)	地図の	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	個別比車	别的要因 <i>0</i> 交	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100		14 242	10			11 75	街路		0.0	11 900
b	(,242	100.0]	[99.4]	100.0]	[100.0]		14,242	10	1.2] 0		11,75	l 交通。 接近	. (0.0	11,800
	14	,700	[100.0]	100	[/]	-		14,186	[12	7.9]		11,09	環境	(0.0	11,100
С	11.	,700 ,700	<u>100</u> [100.0]	[99.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.0]		12,014	10 [10]	0 7.7]		11,15	画地	(0.0	11,200
d	()	100	[99.5]	_100	_100		· ·	_10	0			一行政		0.0	
e	11,	,999	100.0]	100	100	[100.0]		11,939	10	7.7]		11,08	5 そ の他	也 ([100 .	0.0	11,100
_	(100		[]			[]				100	<u> </u>	
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地均	或要因]の比較の内	訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	を通・接近	Í +10.0	環境	+8.0
		0.00		0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	こう ジェスティング ジェスティング とうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅう		環境	+13.0
		-0.10	画地	+3.0	└ ¦行政		くその		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常 9	% / 月	街路		 ┌交通・接		環境			街路			を通・接近		- 環境	-2.0
		-0.07	画地		¦行政		 その			 行政		<u>i</u>	 その他	0.0	Ĺ	
d	正常 9	%/月	街路		¦ ¦交通・接		環境			街路		-	こうしょう とうしゅう しゅうしゅう しゅう		環境	-2.0
		-0.07	 画地		¦行政		- その		-	 行政		<u>i</u>	 その他	0.0	Ĺ	
e	9	6/月	街路		交通・接		環境			街路		1	と通・接近		環境	
			L		└ ¦行政		ところ			 行政			 その他		L	

				備督(県)	- 3 3
(2)積算価格算定内訳					
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に存	し、土地の再調達原	原価を求めること	ヒが困難なため	00
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能が	な場合の価格				
造成事例番号 _	所在及び	地番			
素地の取得価格 事情補正 時点修正	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
(円/㎡)	(137)	(13,)			(13,)
100 [] 100			<u>100</u> []	100	
付帯費用 標準化補正 時点修正	付帯費用の補修	有効宅地化率で	地域要因の比	個別的要因の) 再調達原価
(円/㎡)	正後の価格 (円/㎡)	除した価格 (円/㎡)	較	比較	(円/㎡)
100 [] 100		(%)	<u>100</u> []	100	
熟成度修正 [] / 100	;	積算価格	F	/ m²	
内訳					
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容		月率変動率 付 帯	標準化補正		月率変動率
% / 月 事 費		% / 月			% / 月
地域要因の比較 街路	交通・接近	環境	行政	-	その他
(3) 収益価格質定内訳					

(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	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	自己使用目的が中心	いであり、収益目的の	建物は見受けられず、負	賃貸市場が未成熟なた	め。	

(4)開多	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)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 元 年 8 月 1 日提出 福智(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所		
福智(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永	、裕章	印
鑑定評価額		2,200,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		8,600 円/m²

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 10日 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 路線価又は倍率 1.1 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 25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) 所在及び地番並びに 田川郡福智町神			7	I -		1
基「住居表示」等	1崎1626番6			地積 (m²) (256)	法令上の規制等
準 地 形状 敷地の利用の現 況	周辺の土地の利用の状 兄	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通 接近の状況		準都計 (70,200)
1 · 1 5 W 2 世		北5 m 町道	水道	人見700 m		(その他)
(2) 範囲 東 80 m、西 50		80 m 標準的使用	 月 戸建1	 住宅地		
近標準的画地の形状等 間口 約	13 m、 奥行 約	19 m、 規模		250 m²程度、	形状	長方形
隣地 地域的特性 特記 特記すべき事項 域 事項	ildない 街 5 m 路	町道 交通 施設		南西方700	m 法令 規制	準都計 ¦(70,200)
	 して地域要因の大きなタ 、地価水準は今後も横l					進行等に伴う宅地需
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地		` ` (対象基準 の個別的 因	草地 ない		
л'ж П		3,600 円/㎡				
以血逐儿/公 以	益価格	/ 円/m²				
	算価格 発法による価格	/ 円/㎡ / 円/㎡				
(6)市場の特性 同一需給圏は、田川君の中心は当町周辺に地不動産取引は相続等を	部市の住宅地域を中心とで 地縁関係を有する最終需要 を契機とした処分目的が多る。取引は需要者の利用目	」 する範囲であり、特に 要者と判断される。当 多い。一方、低金利を	当町及び を背景と	周辺市町では した良好な住	住宅地の新 宅取得環境	新規供給は限定され、 竟から値頃感による割
、 / 検証及び鑑定評価	主宅地を主体とする既成(双益価格は試算できず、b 西格は実証的かつ妥当性で の関連にも留意して、上記	比準価格のみを試算し を有するものと思料す	った。比 する。鑑	準価格は、価	格牽連性を	を有する複数の取引事
(8) 代表標準地 標準地 時度 公規価 標準地番号 修宜 示準格 -		と 要因の の規準		標 街路 本		地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 [] 100 100	_ <u>[]</u>		補 画地正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時 R 指か 修 I 定ら -		と 要因の の比準	/m \	標 街路 本 交通 保 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 [] 100 100 100 I 100 I	_ [補 画地正 行政 その他		因 行政 その他
(10) - 1 対象基準地の検討 対年ら 解続 新規 前年標準価格 8,600 円/ 象標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同	₃ , 格 劃	減少等による住	宅需要0	慢やかな拡大基 で減退傾向が緩	調にある ^っ いている。	」 ものの、当町では人口 良好な住宅取得環境か
基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地番号 地格 公示価格 円/	成況 要 医 - 要 / 個別的	3 ら一定の住宅需 3 個別的要因に変	要がみら	られ地価の下げ		
前か 変動率 年間 0.0 % 半年間	- ※ の] /				

3 試算価格算定内訳 福智(県) - 4 宅地-2

10	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	of の	画地 形状	接面追状況	直路の	主 設 <i>0</i>	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1 0		川郡福智町				建付 地	(ほI) 方デ	 ぼ長 ド	南東6 m	町道				準都計 (70,200)
b	福智 0 1 0	_	郡福智町				建付地	(ほり 形	ぎ 台	東4 m農	道				準都計 (70,200)
	- 10397	7															
С	福智 0 1 0		川郡福智町				建付 地	(不整	整形	北東4 m	町道				準都計 (70,200)
d	- 10302 糸田 0 1 0	+	川郡糸田町				建付地	(台 开)	ß	西6 m町 南3.4 m 北東3 m					準都計 (80,200)
	- 10999	9										三方路					
e	_							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[99.0] 100	100	100		6 220	100			9.40	街		(0.0	0 400
b	(384	100.0]	[100.0]	[100.0] 100	100.0]		6,320	100	4.5] 0		8,4	SS 交 交 接	通・ 近	(0.0	8,480
	7,	468	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		7,468	[85	5.6]		8,7	24 環:	境	(0.0	8,720
C	5.:) 263	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		5,370	100	0 5.6]		8,1	86 画:	地	(0.0	8,190
d	()	100	[99.1]	100	_100			_100	0			— 行i			0.0	·
 e	10,	174	100.0]	100	100.0]	100		11,303	100	5.2] 0		9,0	28 ~	の他	[100.	0.0 0.1	9,030
_	(100		[]]]					100		
10	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
 a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	 近	環境		0.0	街路		±1 0 ¹	交通・技	 妾近	-3 0	環境	-24.0
	-(0.10	 画地		 ¦行政		_ - そ の			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	-10.0
		0.00			 ¦行政		 そ の	. – – – – –		 行政		i	と		0.0	 -	
	正常 %	/月	街路		交通・接		 環境		0.0	街路			交通・技			□環境	-31.0
		0.00			 行政		\ 			 行政		i	その他		0.0	L). اد -
d	正常 %	/月	街路		文通・持		- - - 環境		0.0	街路			交通・技			環境	.04.6
-		0.08			大 <u>地</u>		**** 0			行政		l	ス温) その他			 	+24.0
 e	0%	/日	街路	-10.8	「交通・接				0.0	街路			交通・技		0.0	環境	<u> </u>
_		, 73	1515日 画地		ļ 		⁻ ペポ その					ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	文 <u>過</u>			-4€*Σί 	,
			四九四		¦行政 '		1	ii.		行政		I I	してい他				

									ішц (2 (7)		•
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地に存	をし、:	土地の再訓	書達	原価が把握でき	ないため。	•		
(2)-2 造成宅地	!内等に存し原作	価法の適用が可能	な場合の	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	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	正	造成工事費の複 修正後の価格 (円/㎡	
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100	_]		
付帯費用	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	再調達原価	
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋)	較	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		i	円 / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率	
	% / 月 事 費					% / 月	費用				% / }	目
地域要因の比較	街路	3	交通	・接近		環境		行政		₹0	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			
+	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	持家を主体とした既 は殆どなく賃貸市場	成一般住宅地域に属し が未成熟なため。	ン、周辺では公営住宅団	団地が認められるもの	の、アパート等の収	益物件

(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	経法を適用する場合(の理由				
収	入の現価の総和	支出の現	間価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			•	円 (円/㎡)			

令和 元 年 7 月 12 日提出 福智(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	ED

 鑑定評価額
 3,550,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 14,300 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 1日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
/ 2 \ 中地河木口	ATI = # 0 F 00 F	(5)/平均の15*5	工类体	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 🕯	艦定評価額の決定	この埋田の要旨	ĺ									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福	智町赤池 9	70番39	9				地積 (㎡)	(248	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 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		な交通施設 の状況	} との	準都計 (70,200)
	1:1.2	住宅 W 2		関制 を見る できます できまる できない はいまい でく はい		北4.5 m 道路		水道、 ガス、 下水	ふれあし	1生力550 n	m	(その他)
(2)	範囲	東 20 m、	雪 20 m、	南 80	m、北	70 m 標	準的使用	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	亍 約	16 m、	規模		240 ㎡程	度、用	形状 信	まぼ正方形
地域	地域的特性	特記 特になし	,			. 5 m道路		m	5い生力雨	南西方550		準都計 ¦(70,200)
		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	熟成した住宅 する。需要は						今後と	も同様の)利用状態	が維持	持されるものと予測
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	^{集地} なん 勺要	1		
` ′	定評価の手法	取引事例比較沒	去 比準価	格	1-	4,300 円/	m²					
၂ တ	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)市	場の特性	心である。需要	要の中心とな ど響から不動	よる価格帯I 動産需要は9	は土地のる 弱含みの	みで200~ 伏況が続いて	300i いたが、	mで30 、当地域	0万円~	- 400万	円程度	土地縁のある個人が中 をである。福智町では 上住宅地域は他と比較
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	り、各補修正功	質目とも十分 り収益還元》	分に検討し まは適用不可	ている。 可能だった	なお、近隣地 た。従って、	!域は自! 比準価!	用目的が 格を標準	一般的な	よ戸建住宅:	地域で	川に基づき試算してお であり、賃貸市場が未 の推移や周辺における
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた	Δ // IM10	円/㎡	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		の比	/ 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	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	4 344 19 10		100	1			## 1%t+·	\		その他	·	
(10) 対年	前年標準備格		300 円 / ㎡	価 変	要因				か景気回る		心心のと	られ、住環境の良好な
象標(基準標準価語	D - 2 基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準均		格 動 形 状 成 況						要因はなく 概ね下げ止		記回復の影響も認めら こいる。
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円/㎡	要 因	個別的要別		U.					
前か	変動率 年間	0.0 % 半	年間	% の		-						

福智(県) - 5 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	地	接面道状況	道路の	主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
	別留で	5	」 立			ж	赤		(111)	υπ:	<i>21</i> Λ	1人/兀		直及り	ルルル		
а	福智 0 1	C 田	川郡福智町	•			建付地	(はほん		南10 mm 西8 m	叮道				準都計 (80,200)
								('		角地					
b	- 103		川郡福智町				更地			長方	-II/	北西6 m	肝道				 準都計
		СЩ					X 75	()	עו <i>ו</i> נ	ивщо ш	ir) <u>/</u> _				(70,200)
	- 106	07															
С	福智 0 1	C 田	川郡福智町				建付地			はほん		東6.5 m	町道				準都計 (70,200)
							16	() 3111	,						(70,200)
_	- 103						/-						m \-				N+ +0+ 1
d	福智 0 1	C 田	川郡福智町	•			建付地	(ほほ 方形		南東6 m	町道				準都計 (70,200)
	- 111	01															
e	- 111	01															
								()							
	-																
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推(定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		惟定標準((円/㎡)		個別的 比較	9要因の	ס	査定価格 (円/㎡)
_	,	,	100	[100 0]	100	100			100	1				 街路		0.0	
а	17	7,241	[100.0]	[100.0] 100	[100.0]			16,250		5.9]		15,2		交通・			15,200
b	() 3,393	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		13,393	100	0.0]		13,3		接近		0.0	13,400
c	(), 333	100.0	[100.0]	100	100.0		10,000	_100			10,0	— (環境 画地		0.0	15,400
_	14	1,997	[100.0]	100	[100.0]			14,849		3.0]		14,4	17	 行政		0.0	14,400
d	14) 1,242	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		13,963	<u>100</u>	5.7]		14,4	40	その他	(0.0	14,400
e	()	100	[]	100	100			_100	_					[100.	<u>o</u>] [
NO	ア事情	イ月率		100 補正の内記		[]			<u>l</u>] 工地垣	数要因]の比較の	 内訳		100		
	の内容				•												
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通	・接近	0.0	環境	-1.0
		0.00	画地	+6.1	└ ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	とここと	 也	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ☆通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0			0.0	環境	-1.0
		0.00	画地	0.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	└ ├ そのſ	 也	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			 街路				・接近		環境	+3.0
		0.00			_ ¦行政		その			 行政		0.0	L		0.0	L	
d	正常	% / 月			 交通・持		環境		0.0	街路				 ・接近		→ 環境	-0.0
-		0.00			大 <u>地</u>		、 その			55品 行政		+1.0 0.0	L			L	+3.0
_		% / 月		+2.0	1		+		0.0	1 J 政 街路			<u> </u>		0.0	環境	:
e		70 / 月			交通・接 		環境						 -	・接近 		· 塚児 L	
			画地		¦行政 '		その	1世	[行政			¦ その(也			

													福智	(県)	-	5 宅地-3	3
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	_め									
(2)-2	2 造成	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										
造/		号			-		所在及び	が地番									
素均	地の取得		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	時点値	修正	:	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)	
			<u>100</u> []	100						<u>10</u>]	<u>L</u>]			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯質	費用の補修	有	効宅地化率	をで		要因の比		的要因(⊅ ∶	再調達原価	
	(円/	m²)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]					
熟月			[]	/ 100			積算值	西格			ŀ	円 / m²				
内訳																	
	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	^坙 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月	1
地域	要因の比	較		街足	各	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
(3)収	7益価格算	定内	 訳														٦

(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		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	自用の戸建住宅が中	P心の既成住宅地域で、	賃貸物件はほとんど	見られないため。		

(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)		(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 福智(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所		
福智(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖別	〈 裕章	Ер
都 完		3 730 00	00 ⊞ 1 m²	当たりの価格		6 900 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 10日 (6)路線価又は倍率 円/㎡ 路線価又は倍率 (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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡福智	雪町市場 5	67番2局	まか 1 筆				地積 (m²)	(540	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の)現 周辺 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	」 な交通施 の状況	設との	準都計 (70,200)	
台: 1	形 : 1.5	住宅 W 2		主宅、一般は 中に散在する		南西5.5 m 町道		水道	市場30	O m		(その他)	
(2)	範囲	東 20 m、西	100 m、	南 200 г	m、北	300 m - 標	標準的使用	用 農家	住宅地				
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 20	m、 奥行	京 約	30 m、	規模		600 ㎡程	 程度、	形状(まぼ長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街 5.	5 m町道	交通	市場	沢 西方	300 m	法令	準都計 (70,200)	
域		事項			路		施設	ŧ ¦			規制	1	
	地域要因の将 来予測	農家集落的形態の減退が指摘る								少・高齢	化の進行	行等に伴う宅垣	地需要
(3)最有	与効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		形			0.0
	定評価の手法	取引事例比較法			(6,900 円/		М					
の通	 団	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/							
(6)市均	易の特性	同一需給圏は、 要者の中心は当 であり、不動産 る。取引は需要	町周辺に ^は 取引は公	也縁関係をで は取引を除り	有する最終 ハて殆ど	佟需要者と判 頃在化せず、	削断され 相続等	る。当町 を契機と	「及び周〕 : した資	辺市町でに 産処分目的	は住宅 ^均 りの取引	他の新規供給は	限定的
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	対象地は自用の 、積算価格及び 用し、求めた価 指定基準地との	収益価格I 格は実証的	は試算できる りかつ妥当り	ず比準価権 性を有する	各のみを試算 るものと思料	算した。 乳する。∮	比準価格 鑑定評価	は、価値額の決定	格牽連性で 定にあたっ	を有する っては、	る複数の取引事	例を採
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		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	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か	指定基準地番福智(県)		———— 時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別的	の比	/ m \	標 内 準	その他 街路 交通	0.0	域 交通	0.0
定ら 基の	` ,								訳化補	環境 画地	0.0	要 環境 因 行政	+14.0
準検 地討	前年指定基準8,	地の価格 ,600 円/㎡	100.0]	100 [100.0]	100 [124.1]	$-\left \frac{[100.0]}{100}\right $		6,930	正	175 行政 その他	0.0	その他	+10.0
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格	7,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医	3-13-11- A-A			緩やかな		にあるも	」 ものの、当町で	は人口
基準検 準価討 地格	- 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	:等と同一地 -	形状成況要	世 垣 要 因							く、高齢化や建 みで推移してい	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.4 % 半年	円/㎡	数 因 % の	要 医		要因に変	で化はない	, I _o				

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	ī地	接面道 状況	重路σ	シ 主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1	C 田/	郡福智町				建付 地	()	不整 	那 「	南西 3.4	m囲丁	道			隼都計 (70,200)
	- 1030	_															
כ	福智 0 1		郡福智町				建付 地	()	不整	野 庫	有西 7 m	町道				隼都計 (70,200)
2	香春 0 1		郡香春町				更地	()	ほぼ 方形		坘 5.7 m	町道				隼都計 (70,200)
d	- 1020 糸田 0 1		川郡糸田町				建付 地	()	ほほ 形	整直	雪 3.2 m	町道				(都) (70,200)
	- 1050)1															
9	-							())							
0	取引信(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 / ㎡)	地域因のは	或要比較		定標準作円/㎡		個別的比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
3	(, 059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [99.0]		5,110	100 [75			6,7	86	街路	(0.0	6,79
)	()	100	[99.2]	100	100		0,110	100			0,1		交通・ 接近	(0.0	0,70
	4	,824	[100.0]	100	[100.0]	[80.0]		5,982	[85			6,9	72	環境	(0.0	6,97
:	7	,000	<u>100</u> [100.0]	[99.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		6,972	100			6,9	03	画地		0.0	6,90
ł	(_)	100	[99.7]	100	100			100					行政		0.0	7.00
<u>-</u>	(,164	100.0]	100	100	[100.0]		8,928	100			7,2	29	その他	[100.	0.0 0 1	7,23
	`		1	100	[]	[]			[]					100		
С	ア事情 の内容 3		ウ標準化	補正の内記	7				-	工地域	要因の	比較の	内訳				
1	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		-4 0	交通	・接近	-2 0	環境	-20.
		0.00	 画地		 ¦行政		し ¦その			 行政		0.0			0.0	L	
_	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	-15.
		-0.10	 画地		 ¦行政		 その			 行政		0.0	L		0.0	L	-10.
_	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0					・接近		□環境	
•		-0.07	 画地		 行政		 そ の			 行政		0.0	L			L	0.
	正常	% / 月			 交通・接		- - 環境		0.0	「」以 ・ 野路				・接近	0.0	環境	
4		-0.08			文通 · 报 行政		坂児 その			- 行政		-5.0 0.0	L			ペマン元 	+30.0
_)6 / P			1		1		0.0						0.0	, I⊞+÷	
9		% / 月			交通・接		· 環境			街路 			 -	・接近 		· 環境	
			画地		行政		¦その	他	1	行政			その	他			

										(/		
(2)積算価格算定内	i訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	の農家住宅		 こ存し、 <u>-</u>	上地	の再調達原価が	把握でき	ないため) _o	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	価法の適用が可能	能な場合(の価格								
造成事例番号		-		所在及び	グ地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点傾	》正	造成工事 修正後の (円	
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>I</u>			
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで	地域要因のは		り要因の	再調達原	価
(円/㎡)			止俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較		(円	/ m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円 / ㎡	·		
内訳												
素 事情の 月率地 内容	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変	動率
	% / 月 事					% / 月	費用					%/月
地域要因の比較	街路	ž	交通	・接近		環境		行政		₹(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	持家を主体とした既	成農家住宅地域に属し	」、アパート等の収益物	9件は認められず賃貸	市場が未成熟なため。	

(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 7 月 12 日提出 福智(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	ED

鑑定評価額6,080,000 円1 ㎡当たりの価格6,100 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 1	日 (6)	[平成31年1月]	円 / ㎡
/ 2 \ 中地河木口	<u> </u>	/ F \ / T+0 \ \ 15 \ \ 7 \ \ 15 \ \\ 15 \ \ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\ 15 \ \\	工学/手格	N/A	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡福行	習町上野 6	38番ほか) 1筆				地積 (㎡)	(996	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道距	各の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	役との	準都計 (70,200)	
	不整形 1:1.5	住宅 W 1		i宅、一般信 『外の中規模 成		南5 m 町道		水道	赤池1.9	9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 90 m、西	110 m、	南 30	m、北	30 m	標準的值	使用 農家	住宅地		l		
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	対	40 m、	規模	1,	000 ㎡程	建度、 :	形状	まぼ整形	
隣 地	地域的特性	特記 旧来から	の農家集落	地域	街 5 m	町道	交	通一赤池	訳北東方	1.9 km	法令	準都計	
域		事項			路		施	i設 ¦			規制	 	
	地域要因の将 来予測	福智町中心部 土地利用が継				地域であり	、地域	戊内に特段	の変動	要因はなく	、今征	多当分の間に	は現状の
(3) 5	最有効使用の判定	農家住宅地					((4)対象基 の個別I	準地 なり 的要	١, ١			
' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価権	格	(6,100 円	/ m²	因					
0	D適用	収益還元法	収益価額	格		/ 円	/ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²						
		開発法		こよる価格			/ m²						
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は を有する者が中 り土地需要は低め需要の中心と	心であり、 調な状況 <i>f</i>	同一需給 が続いてい	圏外からの たが、景気	の転入はほ 気回復の影	とんど! 響によ	見られない り地価は概	1。都市i tね下げ」	部への人口 上まってい	流出や る。オ	高齢化等の 動産取引が	影響によ
\ \ \^	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	比準価格のみ おり、各補修正 未成熟であるた 、鑑定評価額を	:項目とも- :め収益還テ	ト分に検討 元法は適用	している。 不可能だ:	なお、近	隣地域Ⅰ	は自用目的	りが一般的	りな農家集	落地垣	【であり、賃1	貸市場が
(8) 公規 示準		標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較) の:	象基準地 規準価格 円/m)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	一 小元1冊格		[]	100	100	[]	-		補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100			-	その他			
(9) 指か 定ら	福智(県)	号 - 4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	0.0 +10.0 +30.0
基の 準検		地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	_	,600 円/㎡	100	[100.0]	[143.0]	100		6,010		その他	0.0	この他	0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因			売いていた 需要は回復			が認めら	られ、住環境の	の良好な
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	!等と同一地	形 状成 況				らいても特 概ね下げ止			(、景気	気回復の影響 そ	も認めら
地格の等前が	公示価格	0.0 % 半组	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		まし。						
או ווא	久劉平 牛 目	0.0 70 +1	디비	رن ا ۱۰									

(1)	比準価格算	定内														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画がの形?	地状	 接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福智 0 1 0	田川	郡福智町	-			建付 地	(,	不整形	形 南	西3.4	m町道			集都計 (70,200)
	- 10303	3														
b	福智 0 1 0		川郡福智町	•			建付 地	(ほぼ [方形	長 南	東6 ㎜	丁道			準都計 (70,200)
	- 11102		郡福智町				Z ⇒ /→			不整开	rk	西7 mm	T1X			 準都計
C			川却価省町				建付 地	()	15 円	<u>14</u> 7 III¤] 但			午旬日 (70,200)
d	- 11103	_	川郡福智町				建付			不整开	TK HE	東4 mm	T:首			準都計
u			川和神色門				地	()	72 46	**				(70,200)
<u>е</u>	- 10302	2														
•	_							()						
NO	取引価(円/	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 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	推定格(円	 標準価 / ㎡)		固別的要因 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0] 100	100	100 [99.0]		F 440	100			0.04	街路		0.0	C 020
b	(059	[100.0] 	[100.0]	[100.0] _100	_100		5,110	_100	1.9]		6,01	9 安证 接证		0.0	6,020
c	6,	384	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		6,384	100	3.0]		6,51	4 環境		0.0	6,510
_	4,	824	[100.0]	100	[100.0]			6,030		2.0]		5,91			0.0	5,910
d	5,) 263	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [98.0]		5,370				5,96			0.0	5,970
е	()	100		100	100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	100					[100		<u> </u>
NO	ア事情イ	月室		100 補正の内記		[]			L] 	要因のに	 Ł較の[为訳	100		
	の内容変	動率			•						~_~	012	J# (
а			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路	-	3.0	交通・持	卷近 +3.0	環境	-15.0
		0.00	画地	-1.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	+	1.0	交通・招	· 3.0	□環境	0.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路	+	2.0	交通・持	6近 0.0	環境	0.0
		0.00	画地	-20.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	_	1.0	交通・持	· +1.0	環境	-10.0
		0.00	画地	-2.0	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
е	%	/月	街路		 交通・接	·····································	環境		1	街路		1 :	交通・持	 接近	環境	
					 行政		その	· 他		 行政		<u>-</u>	 その他		_ L	
	上準価格決	マ かり	 		1		I					1	(比淮価	格:		

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 6,100円/㎡]

											価質	(乐)	-	7 七地-、	3
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	はい場	場合その理由	既成	市街地のた	め									_
(2)-2 造成宅地	内等に存し)原値	はの適用が可能	な場合の	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	Œ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	化補正	時点何	修正	货	造成工事費の報 多正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u>	_]	100						<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	(個別的 比較	的要因(の 拝	閉達原価 (円/㎡)	,
	<u>100</u>]	100				(%)		0]	<u>L</u>				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²				
内訳															
素 事情の 月率3 地 内容	变動率	成	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化補	補正				月率変動率	
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月	}
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	2	
(2) 収益価枚管定内	<u> </u>														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
<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	自用の農家住宅を中	心とした地域で、賃貸	貸物件はほとんど見られ	れないため。		

(4)開多	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)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 元 年 8 月 1 日提出 福智(県) 5 - 1 宅地-1

福智(県) 5 - 1 福岡県 福岡第 2 氏名 不動産鑑定士 沖永 裕章 印	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	Ť		
	福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	沖永	裕章	ED

5,030,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 18,900 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] 円 / m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 10日 令和元年 7月 1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 25日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 劉	監定評価額の決定	の埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川和	郡福智町	金田 9	3 3 番 1 :	3 ほか 1 🕯	É				地積 (m²)		266	法令上の規制等	Ē
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		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	準都計 (70,200)	
1	: 1.5	店舗兼事務	新		舗、銀行等 混在する商		北東7.5 県道、 南東側			水道	金田30	0 m		(その他)	
(2)		吉 100	<u> </u>	200	± 50	JV	FO	+冊 3#	= 66 /± 0	n rt. 4±	* #=	化宁地		(80,200)	
(2) 近	- 範囲 - 標準的画地の形線	東 100 m	1、四 <u>·</u> 閏口 約	200 m、 13		m、北 亍 約	50 m 20 m,		的使用	- 1	兼共同 ⁶ 250 ㎡和		π1	 まぼ長方形	
隣一			ョロ 約 けべき事			街 7.			交通			ェ及、 「方300 m		よはセクル ┌──── ┌準都計	
地 域	1673年744月末	事項:	。 9 ハ ご 事	当泊でんり	1	路-/.	3 III宗J	≛	施設		八一円宋	.∕⊒300 m	規制	(70,200)	
	地域要因の将	金田地区口				の既成商			が、繁	華性に				・高齢化等により	商
(3)最	来予測 有効使用の判定	圏及び商別店舗兼共同			ノ、地価ロ	は今後も:	弱含みて	:"推移"		対象基準				+	1.0
(5) 全欧	 定評価の手法	取引事例比	が注	比準価格	<u> </u>	1	9,300			の個別的 因	内要 / 3				
` '	適用	収益還元法		心辛iiiinii 収益価格	-			円/m ⁱ	_						
		原価法	-	るのでである。 積算価格	-		- ,	円/m ⁱ	_						
		開発法			<u>'</u> よる価格	<u> </u>		円/m ⁱ	_						
(6)市	場の特性	強い。需要	者の中は	心は当町 助産取引	周辺に地対 は公共取	縁関係を ² 引を除い	有する個 て少なく	人・中 、高齢	小法ノ	人等と判 半う相続	断され 等を契	る。福智町 機とした資	「及び周 資産処分	この代替・競争関係 閉辺市町では商業地 計目的の取引が見ら	とく
` ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格は、対象	は地の収記 であり、	益性を反 賃貸市	映した理説	論的価格 である。	であるが 濫定評価	、近隣 額の決	地域に	は商業地	として	繁華性に欠	?け、自	は価格である。収益 目用の店舗・事業所 収益価格を考量し	析利
(8) 公規fi 示準标	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3 因の比 較		園の	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	公示価格	円/n	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番			時点 修正	標準化補正	地域製の比較	更 個別	回の	の比差	/ m \	標内準訳 化	その他 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 / n	n² []	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標の 基準権	D 用午標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代表	19,300		価変格動 形状		国	少等に	よる商	業需要(──」 緩やかな の減退傾	な拡大基調に 傾向が続いて	ている。	」 5のの、当町では人 子性により商圏は限	
準価記 地格	付 代表標準地標準地番号	標準地		- 2	成 宏	== -	ੂ ਂ ਣ	れ、新	規出店		要は乏し			含みで推移している	
の等 前か	公示価格	-2.1 %	半年間	円 / ㎡ 	因 6 の	要是		עבני חניני	iii ⊂ ∕	.1010/61	' 'o				
					1										

3 試算価格算定内訳 福智(県) 5 - 1 宅地-2

		算定内			- n = ·							1				.,	
۷0	取引事 例番号	ļ ,	新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状况	道路の	主 設(要交通。 の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1	с ш	郡福智町				建付 地	(ほに) 方形	第 長 南	南西 5.5	i m町道				集都計 70,200)
	- 1030																
0	香春 0 1		郡香春町				更地	(不整 	≦形 身	東11 m国	国道				準都計 70,200)
-	糸田 0 1	_	郡糸田町				更地	(ほほ) 形	_ ₹	比15 m 56.5 m 角地					集都計 80,200)
	- 1140	01															
d	田川01		市				建付 地	(不整	整形 南	南5 m市	道				(都)商業 80,300)
g)	1148	99						()							
10	取引信(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 比較		定標準(円 / m²		 個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(13	,177	<u>100</u> [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u> [70.0]	100 [100.0]		18,693	+	7.0]		19,2	^	通・		0.0	19,500
0	(25	,362	 [100.0]	100	<u>100</u> [/]	100 [98.0]		25,673	100	0 <u> </u>		19,4	接 105 _语	近 境	(0.0	19,60
С	(13	, 684	100 [100.0]	[99.6] 100	100	100 [92.7]		14,703	100 [79	0 9.1]		18,5	画	地	+1	1.0	18,80
t		, 454	<u>100</u> [100.0]	[<u>98.5</u>] 100	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [90.0]		24,162	+	7.3]		18,9		の他	C	0.0	19,20
9	()		100	[]	<u>100</u>			100	0					[101 .	0]	
10	ア事情 の内容 3	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化								域要因の	比較の	内訳				
э		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		-0.15	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
0		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	0.0	環境	+26.0
		-0.14	画地	-2.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 ¦その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	+1.0	環境	-24.0
		-0.05	画地	-7.3	└ └ 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	L ¦ その他 '		0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	-1.0	環境	+30.0
		-0.15	画地	-10.0		0.0	その	他	0.0	行政		+2.0	L ¦ その他 '		0.0	L	
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境			街路			交通・	接近		環境	
			 画地		└		└ ¦その	 他		 行政			L ¦ その他			L	

(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	市街地に存	享し、	土地の再調	司達 [原価が抵	児握でも	きないため	۰.		
(2)	-2 造成	战宅地	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			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	遣	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100							<u>10</u>]	L10]		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正					正後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		i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0	D A	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地									月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 工事費									% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各	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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,974,086	559,520	2,414,566	2,260,230	154,336	(0.9746) 150,416	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,498,047	円 (1	3,200 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	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない 開	発法を適用する場合の	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	建物の状	 状況										届督(県) ———	<u> </u>	七地-4
	用	 途		建築ī	面積	(m²)		構造・阝	谐層		延床	 面積		(m²)
店舗兼共同信	主宅					120.00	L S	2 F	:				240.0	0
公法上の規	見制等													
用途地域等	20.03,	基準建蔽	率等	指定容和		基準容積率等	地積		間口	<u></u> ・奥行		前面道路、	幅量等	
		±12mx	, ,,	JAZZAI	X 1	TIDIXI (3	- OIR		1-5-1-	7(1)		前面道路:		7.5 m
準都計			80 %		200 %	200 %		266 m	13.0) m × 20	0.0 m		きでの距離:	m
想定建物の	D概要	1階部分リー向け	を店舗 共同化	舗(フロ 主宅と想	ア貸し) 定)、2階部分を		有効率 の理由	100	0.0 %	外階段	使用のため		
(3)-3 総収益	. 算出内	 N訳												
	用道	<u> </u>	床面	i積	有効	有効面積		たり月額	月	額支払賃	*	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				(m²)	率 (04)	(m²)	支払賃料 (円)	4		/ [権利金等(月	数) b権利金等	/==\
				(111)	(%)	(111)	(口)			1)	円) 1			
1 ~ 1	店舗			120.00	100.0	120.00		1,150		138,0	000	2.		52,000
1 1												1.		76,000 14,000
2 ~ 2	共同包	主宅		120.00	100.0	120.00		950		114,0	000	1.		14,000
														11,000
~														
~														
~														
				240.00	100.0	240.00				252,0	000		6	66,000
計				210.00	100.0	210.00								90,000
年額支払賃									000 円	x 125			3,024,	
a共益費(管		- 77.11.10.110					円/r	n ×		m ×	12ケ月	=		0 円
· ·		の算出根拠					m //	4		4 .40 F				о Ш
		車場使用料 根拠、金額	- /			敷金等にて充	円/f	∃ ×		台 x12ク	/ H +		=	0円
	-)				.⊒ 024,000 F	Т у		5.0	0/6			0 1 1
空室等によ (+ a)×5			×空	室率B(%))	+		5 ^ 9 ×			% =		151.	200 円
以上計	+ a+						·							800 円
	D運用記	益(空室損失	考慮很	美)		666,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =	6,	327 円
権利金等の	D運用記	き 及び償却額	預(空3	室損失考	憲後)	償却给			手)	運用利回		1.00 %)	-:	050 5
スの供の間	λ - /を マ	(日証令学の)	雷田共	(穴宗提件	老虎後\	390,	000円×		.0 %		0	.2563 = % =	94,	959 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 総収益 + + +							円 ×	4,086 円	70	<u>×</u> (11,181	円/㎡)	0 円
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)			手料の	首山坦地	1	<u> </u> ()内は支持		.,000 13		'		11,101	13/11/	
NO 事例番		事例の 実質賃料 (円/I	実際	事情补正		点修 標準化補正		各地地	或要 比較	基準階 格差修正	查()	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
		.,,,,									-		114 ++ W- RLL	
a 香春 0 1 賃) -	10701	1,3	20 266)	100 [100.0		II	100 [102.0			100 [100.0]		1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,203	· 3 円/㎡
b 田川 0 1	C (, .,_	/	400		. 0.1	400	100	$\overline{}$	400			月額支払賃料	_
賃)	10599	1,4		100 [100.0			100 [102.0			100 [100.0]		1,227	(1,150) 円/㎡)
С			,	100	r	1 400	100	400	\top	100			· 基準階 1 F	В
-		()	<u>100</u>] 100) 100	100	_ <u>100</u>]	[]				
		1 '	,	1			1				1		1	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠			
修繕費		164,500	円	32,900,000 × 0.	5 %		
維持管理費		90,720	円	3,024,000 × 3.	0 %		
() TO () MI	土地	8,200	円	查定額			
公租公課 	建物	230,300	円	32,900,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 100	0
損害保険料		32,900	円	32,900,000 × 0.1	0 %		
建物等の取壊費用の積立金		32,900	円	32,900,000 × 0.1	0 %		
その他費用		0	円				
総費用							
~		559,520	円	(2,103 円/㎡)	(経費率	18.8 %	6)
(3)-6 基本利率等							
r : 基本利率		4.7	%	g:賃料の変動率		0.4	%
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	ទ 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	停価格)	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		0.9746	
(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		32,900,000 F	9	400 000 FL / m²	設計監		04.)
二七小氏協學、黑安		0.0007		133,000 円 / m ² x 240.00 躯体部分 仕上部分	m² × (100%+	3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00	
元利逓増償還率 		0.0687			6 + 0.0921		0 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,260,230 F 8,497 円/					
(3)-8 土地に帰属する純収益	·		,				
総収益					2,974,086	8 円	
総費用					559,520) 円	
					2,414,566	6 円	
 建物等に帰属する純収益					2,260,230) 円	
 土地に帰属する純収益 -					154,336	5 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				150,416		
×				(565	5 円/	m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3	%				
		3,498,047	円	(13,200) 円 /	m²)

令和 元 年 7 月 12 日提出 福智(県) 5 - 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 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	ED

鑑定評価額 3,480,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,800 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	1日	(6)	[平成31年1月]	円/㎡
(2)常业资本口	<u> </u>	/ C) / E+2 O 15 * E	工 쓴 /巫+⁄2		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 		価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価						

2	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 田川郡福智	町赤池521番4	. 0				地積 (㎡)	(235	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の土地の 況	D利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設 D状況	その	準都計 (70,200)
	à形 1.2:1	店舗兼住宅 W 2	県道沿いに中規 用住宅、一般住 する近隣商業地	宅が混在	北西14 m 県道、 東側道		水道	赤池800	m		(その他)
(2)	公田	± 450	450 = 20	مالہ ۔۔۔ ۵		準的使用		C+ &+ / C+	2 / 24 m 1 lb		(80,200)
(2) 近	● 範囲 	東 150 m、西 大等 間口		0 m、北 !行 約	1.5.	見模	10.07	店舗住宅 240 ㎡程		1 米3	 まぼ長方形
隣	地域的特性	特記・特になし	MJ 10 111()			交通		沢北西方8			⊤ □準都計
地域											(70,200)
"		事項		路		施設				規制	i I
	地域要因の将 来予測		:商混在の近隣商業 ていたが、景気回							るも(のと予測する。需要
(3)最	有効使用の判定	低層店舗住宅供		112 07 30 1	<u> </u>	(4)		隼地 角地			+2.0
(5)鑑		取引事例比較法	比準価格	1	5,000 円/r	'n	因				
0	適用	収益還元法	収益価格	1	2,800 円/r	'n					
		原価法	積算価格		/ 円/r	'n					
		開発法	開発法による価格	格	/ 円/r	'n					
(6)市	場の特性	を有する個人事 続いていたが、	業主や地元中小企業	≹である。⊩ 折規の店舗⊦	町外の大型商 出店が一部見	業施設 られる [;]	こ顧客の など回復	流出が見 の傾向に	見られるこ は認められ	とからる。不	同一需給圏内に地縁 育業地需要は低迷が 動産取引が少ないた である。
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	に存する取引事 あるが、賃料水	例に基づき試算して	ており、各 学の将来予	補修正項目と 測において若	も十分ロ	こ検討し	ている。	収益価格	は収益	-需給圏内の類似地域 性に着目した価格で 近格を重視し、収益価
(8) 公規(示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	が 地域 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 []	_ <u>100</u>	[]			祖正	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 標準化修正 補正	グ 地域弱 因の比較	要 個別的 比 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	前年指定基準	地の価格	[] 100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100 []	[]	100			正	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標(り、別午標準価格	14,80	の 円 / ㎡	安 要 团	为 地価下落 国 回復傾向	客が続い 句にある	ハていた:	 が景気回		「認めら さってい	」 られ、商業地の需要も いる。
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 標準地	_{寺と同一地思り} 形 3 成 3	犬 / 一 地 地							をけられるものの、町 N状況が続いている。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 % 半年	- 要 円/㎡ 問 %の	(個別的)要 因	り 特になり	J.					
			l l								

3 試算価格算定内訳 福智(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引 例番	事	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 の形状	接面道 状況	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	福智 0 1	1 C 田	川郡福智町				建付 地	() [まぼ長 方形	南西5.5	m囲丁道	鱼			集都計 (70,200)
	- 103	304															
b	福智 0 ² - 103		川郡福智町				建付 地	() 7	まぼ長 方形	北東5.5	m囲丁道	当			隼都計 (70,200)
С	糸田0	1 C 田	川郡糸田町				更地	()	まぼ整 形	北15 m県 西6.5 m					隼都計 (80,200)
d	- 114	401						()							
e	-							()							
NO		価格 / 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 / ㎡)	地因の	域要比較		 推定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.1] 100	100	100		10 CEE	10		_	45.7		街路	(0.0	10 100
b	(3,177	[100.0] 	[98.6]	[70.0] 	[100.0] 		18,655	[11 _10		_	15,7		交通・ 接近	(0.0	16,100
	10	0,234	[60.0]	100	[100.0]	[100.0]		16,818	[11		[]	14,0	62	環境	(0.0	14,300
C	(1;) 3,684	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [92.7]		14,584	10 [10		-	13,8	90	画地		2.0	14,200
d	()	100	[]	100	100			10	00	_			行政 その他		0.0	
e	()	100	100	100	100			10	00]			てい他	[102.	0.0 0]	
	フまは	/ D 			[]	[]]] *b+######	 の比較の	. 		100		
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	リケ原学化	補正の内記	7					Т.	也以安亾	IO) LL #X O)	小小八				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 路	-8.0	交通	・接近	+3.0	環境	+25.0
		-0.18	画地	0.0	└ · ├行政		その		0.0	 行I	· 玫	0.0	その1	 也	0.0	L	
b	その他	%/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路	 路	-8.0	交通	・接近		環境	+25.0
		-0.18	画地		 ¦行政		その			 行正	· 玫	0.0			0.0	Ĺ	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路	 路			・接近		環境	0.0
		-0.15	画地		 ¦行政		その			 行正	· 玫	0.0	 その(也	0.0	Ĺ	
d		%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路	 路	 		・接近		環境	
			画地		 行政		その	· 他		 行I	· · 跂		その(也		L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接	 近	環境			街路	路	 	交通	・接近		環境	
			 画地		└ ¦行政		とこっ	 4h		 行正	 [h	 	 その1	 #h		<u>_</u>	

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合の	の価格									
ì	造成事例番·	号				-		所在及	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価料	の補修正後 各 (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 を正後の価格 (円/㎡)
100 [] 100 [] 100																	
┃															調達原価		
	(円/㎡)							(円/m²)	1.5	(円/n	n³)	, TA		DO+X			(円/㎡)
			100 []	100	1				(%)		0	<u>L</u>			
Ē	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢							-									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址		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											
直															
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	2,655,920	510,300	2,145,620	2,012,910	132,710	(0.9746) 129,339	(4.7 0.4) 4.3 %								
	収益価格	3,007,884	円 (1:	2,800 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

(4)開発法による価格算	定内訳							
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を	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	1 投	上下資本収益率	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/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	 況								福智(県)	5 - 2	宅地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	皆層	3	延床面積		(m²)
店部	浦兼共同信	 E宅				100.00	S	2 F	:			200.	00
2	 公法上の規	制等											
用追	金地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	前面道路、	幅員等	
準者	祁計		80 9	6	200 %	200 %		235 m²	16.0	m × 16.5	前面道路 m 特定道路	: 県道 までの距離 :	14.0 m m
九	思定建物の)概要	1 階店舗、 2 ㎡程度)の伊	階住居 (用建物を	ファミ! 想定し <i>t</i>	リータイプ、1 ≿。		有効率 D理由	100	.0 % 1 内 め	** はフロアー貸し	し、2階は外階	段のた
(3)	-3 総収益	算出内]訳							<u> </u>			
	階層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 <i>抗</i> 支払賃料	とり月額	月額	夏 支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	
				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	-	
	4	店舗		100.00	100.0	100.00		1,250		125,000	4.		500,000
	~ 1										2.		250,000
	~ 2	共同信	宦宅	100.00	100.0	100.00		1,000		100,000	1.		100,000
	~												
	~												
	~												600,000
	計			200.00	100.0	200.00				225,000			350,000
左	F額支払賃	影料						225,	000円	× 12ケ月	=	2,700	,000円
а	共益費(管	言理費)					円/m	ı̈́ ×		m² × 12ク	7月 =		0 円
		-	の算出根拠										
		•	車場使用料等)			#4. 0.1— 1.10	円/台	ì ×		台 ×12ケ月	+	=	0円
			根拠、金額)			敷金により充っ。	当 700,000 円	1 🗸		5.0 %			0 円
	≧室等に↓ + a)×≤			空室率 B	(%))	+) ×		%	=	135	,000円
Ļ	从上計	+ a+										2,565	,000円
俘	R証金等の	運用益	(空室損失考慮	後)		600,	000 円 ×	95	.0 % ×	(1.00 % =	5	,700 円
梢	重利金等 <i>0</i>	運用益	弦及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 ³ 350,	手数(000 円 ×	4 4 95	筆) .0 % ×	運用利回り (1.00 %) 0.2563 =	85	,220 円
		∖に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×	(% =		0円
	総収益		+ +					,920 円		(11,302	円/㎡)	
Ť			月額支払賃料			()内は支持							an
NO	事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情: 正	補 時,	点修 標準化 補正	建物格差修正	・ 因のに	或要 比較 格	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	田川 0 1 賃) -	C (1,402 (1,296	100	[100 [100		100 [100.0			100 [100.0]	1,335	対象基準階の 月額実質賃料 1,30	¥ 8 円/㎡
b	直方 0 1 賃) -	C (983 (979	100			100 [90.0			100 [100.0]	1,168	月額支払賃料 (1,25	¥ 0 円/㎡)
С	-		(100		<u>100</u> []	<u>100</u>)	100		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			1					
項目)	三額相当額			算 出	根 拠		
修繕費		146,500 円		29,300,0	000 ×	0.5	%	
維持管理費		94,500 F		2,700,0	000 ×	3.5	%	
Λ.1Π.Λ. ÷ Π	土地	5,600 円	査定額					
公租公課	建物	205,100 円		29,300,0	000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		29,300 円		29,300,0	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		29,300 円		29,300,0	000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.						
総費用								
		510,300 円	(2,171	円/㎡)	(経費率 ————	19.2 %
(3)-6 基本利率等								
r :基本利率 		4.7 %	g:賃料	lの変動率 				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	na:躯作	本の経済的耐用の	丰数			40 年
b : 仕上割合(仕上価格÷建物	等価格) ——————	30 %	n ♭: 仕_	上の経済的耐用 ^の	丰数			25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %	n c:設付	帯の経済的耐用の	手数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	(入期間を考慮し	た修正図	뚇 —————		0.9746
(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		29,300,000 円	,	142,000 円 / ㎡:		200 00 m	設計監 i̇̃×(100%+	
元利逓増償還率		0.0687	0.0529 >	躯体部分		仕上部分	+ 0.0921	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,012,910 円	0.0020 1	10 / 0	0.0002	. 00 /0	. 0.0021	00 /
×	(8,566 円/㎡						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							2,655,920) 円
総費用							510,300) 円
純収益 -							2,145,620) 円
建物等に帰属する純収益							2,012,910) 円
土地に帰属する純収益 -							132,710) 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						129,339	円
(2) 0 土地の収益(価格	·무그리다 ·	(* ~) 40 00	(550) 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り							
		3,007,884 円	(12,800	9 円/㎡

令和 元 年 8 月 1 日提出 福智(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定	所		
福智(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	沖永	裕章	ED
鑑定評価額		89,900,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			4,300 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)路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 で和元年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 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 (1) 所在及び地番並びに 田川郡福智町赤池474番100ほか3筆 地積 20,901 法令上の規制等

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田	川郡福智	町赤池 4	74番1	00ほか	3 筆				地積 (m²)		,901)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の班	見 周辺 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	で な交通施記 で で が で が で で で で で で で で で で で で で で	设との	準都計 (70,200)
	1.2:1	事務所、庫兼作第	 工場、倉	中規模区整然	莫工場が建 然とした内		北西10 町道、 四方路			水道	赤池2	km		(その他) (80,200)
(2)	範囲	東 70	Om、西	350 m、	南 500	m、北	100 m	標準	的使月	月 工場	地			
近四	標準的画地の形物	大等	間口	约 80	m、 奥	行約	130 m	、規	模	10,	000 m²	程度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特	詩記すべき	事項はな	:61	街 10	m町道		交通施設	1	訳 西方	72 km	法令規制	準都計 (70,200)
	地域要因の将 来予測	地域要[」 ず今後も			多と判	_ 断され		工場立地の 移するもの	」 D需要「	
(3)最	有効使用の判定	工場地							` ′	対象基準 の個別的 因	: = =	方路 .模		+2.0 -2.0
` ′	定評価の手法 適用	取引事例 収益還差	列比較法 元法	比準価 収益価			4,300	円/㎡ 円/㎡						
		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	。需要? 高速道路	皆は福智町 BIC <i>と0</i>	「に地縁で)接続は3	を有する地 おる。圏内	!元中小・ 需要者の	中堅企業 工業地′	≹が中心 ►の投資	的と判 意欲に	判断され こは慎重	ιる。対 逐勢が	象地は県道 みられ、需	負背後σ 需要はか	た替・競争関係が強い D工業団地に属するが Pや弱含みである。取 起出し難い。
\ 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	価格及で 本件でに	び収益価格 は対象地と	るは試算で :価格牽通	できず比準 連性を有す	価格のみ る筑豊地	を試算し 方の複数	った。比 女事例よ	ζ準価村 ∶り査え	各は、	実の取 なめた価	引価格から	が求めた と判断す	「支配的のため、積算 上実証的価格である。 「る。鑑定評価額の決 Eした。
(8) 公規(示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準 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	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因のし 較		別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	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		} <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 象標(りまたのである。) 円 / ㎡	価 変 よ、格 動									当町では企業の設備 ≯で推移している。
基準 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地等	手と同一地 -	形 形 成 況	地	或) 居 日) 壮	辺環境	など特 要圧力	段の要 は弱く、	因変動に 、地価に	は認められた はやや弱含a	よいが、 みで推移	周辺地域を含む工業 8している。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.1	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 [2]		別的要	因に変	化はなり	, I _o			

	比準価格算			TT 41 - : ":	,		3/-T	J 11. 47+		T -	- 121	14				
NO	取引事 例番号	, j	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	可地 彡状	接面道路 状況	部の自設	三要交通施 の状況	i 法令上(制等	の規
а	福智 0 1 0		郡福智町				建付地	(不整)	整形	南11 m町河南東6 m 南西4.4 m 三方路			準都計 (80,200)	
b	直方 0 1 0	_	 方市				建付			ほほ	援長	南7.4 m市			(都)	
	- 1109 ⁴	1					地	() 方形		西7 m 準角地			(80,200)	
С	田川 0 1 0		川市				建付地	(長方	那	南東12 mī 北東9 m 北西9.2 m 三方路			(都)工 (70,200)	—— 専
d	小竹 1 C	鞍	手郡小竹町				更地	(ほほ) 形	台	北8.7 ㎜	道		(都) (70,200)	
e	- 1252	2								+						
	_							()						
NO	取引価(円/	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/㎡)	地因の	域要 比較	格	推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価 (円/	
а	() 758	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [94.0]		7,132		0 <u> </u>		4,486	街路 交通・	0.		,490
b	()	100	[98.9]	100	100		7,102	_10	0		1, 100	接近	0.		, 100
c	6,	752	100.0]	100	100.0]	[86.7]		7,702	[16-	4.9]		4,671	環境	0.	·	,670
	4,	399	[100.0]	[99.6] 100	[100.0]			4,390		9.3]		4,016		0.	4	,020
d	(3) 941	100 [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		3,913	10 r 9	0 5.2]		4,110	─ 行政 - その他	0.		,110
e	()	100		100	100		0,010	_10	0		1,110		[100.0		, , , ,
NΩ	ア事情イ			100 補正の内証		[]			[大栗因	 の比較の内	<u> </u> <u></u>	100		
	の内容変			110777 421 71							√ ∠ ⊢	***************************************	ы			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0 S	通・接近	+5.0	環境 +	33.0
	-	0.12	画地	-6.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 の他	+15.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 S	通・接近	+10.0		33.0
	-	0.10	画地	-13.3	└	0.0		 他	0.0	行政		0.0	 -の他	+15.0		
С	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	-5.0	環境 +	15.0
	-	0.06	画地	-0.2	└	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		 環境 			街路			通・接近			-8.0
	-	0.10	 画地				 そ の			 行政			 の他			
e	96	/月	街路		 交通・接		- 環境			街路			通・接近		環境	
			 画地		¦行政		└ ├その'	 他		 行政		 ¦ र	 つ他			
	 比準価格決				İ		í					i	比準価格:		4,300 円	

												(,		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	造成	後、期間経	過によ	り熟成した	ŧΙ	業団地に	 字し、再	調達原価	が把握	できた	
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	び地番								
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	比補正	時点値	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	どで	地域要 較	要因の比	個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/㎡)			шк	(円/㎡)	Par	(円/n	n³)	+*		10+2			(円/㎡)
	100]	100				(%)]] 00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月ጃ	室動率	付帯	標準化補	甫正				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)	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					
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	自用の中小工場等の	多い工業地域であり、	賃貸市場が形成されて	いないため。						

(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	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 7 月 12 日提出 福智(県) 9 - 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 プライム評価研究所 北九州支所	
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一	印

鑑定評価額 36,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,500 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 1日	(6)路	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 28日	 (5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	, ,		ІЩ	倍率種別	

_		_ 42 - Z HI	~~															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田	川郡福智	智町伊方4735番6								地 (㎡		10	10,384		法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の現 周辺の土地の利況					利用の状	供給 処理施 設状況	接近の状況			ひとの) 準都計 (70,200)					
	不整形 1:1.5	工場			地域内工業区		 きされた	西10 町道、 三方i			水道	金田	2.3	km		(र	の他)	
(2)	範囲	東 110)m、西	200 m	、南	230	m、北	200 m	00 m 標準的使		用工場	・倉庫	車用:	地				
近隣	標準的画地の形容	犬等	間口	約 8) m,	奥行	ラ 約	125 r	n、 規	見模	10,	000 m	程	芰、 :	形状丨	まぼ虫	೬形	
地域	地域的特性	特記 内	陸型工	□ □業地域			街 10	0 m町ji	5.2		交通 ¦金田駅 		沢北東方2.3 km 法			準都計 ¦(70,200)		
	地域要因の将 来予測			載として< ○接近性 <i>が</i>) 他のI	工業均	也に比べ交通施	
(-,-	最有効使用の判定	工場・危								``	対象基 の個別 因	· : -	三方 形状	路			+2.0 -2.0	
` '	艦定評価の手法 D適用	取引事例		1				3,500		_								
	沙迪州	収益還え	C 法	収益価				/	円/n									
		原価法 開発法				る価格	, 13											
(6) ī	市場の特性	同一需約 や工場の は幹線道	D事業者 道路や高	囲は、福 が中心で 速道路へ	岡県 ^分 ある。 の接i	筑豊地 景気の 近性が	 区の内陸 の緩やか 劣る上、	型工業 な回復 福岡市	地域を により1 や北九/	── 範囲と 企業が 州市の	設備投資 市街地^	を再 へのア	開す クセ	る動きも スも悪い	見られ ことか	いるが Nら需	とする物流事業 、近隣地域一帯 要は依然弱含み 出しにくい。	
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	している	。なお	、近隣均	地域は	自用目的	りがー	设的	な工業地	域でも	51)	づいて試算して 賃貸市場が未成 にも留意の上、						
(8) 公規 示準		標準	地 -	時点 修正	1 21	票準化	地域: 因の 較	比	国別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 /m)	榜 内 第 訳 化	Ē	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	- 火元価格			[]	10	00	100	[]			補	_	画地		因	行政	
格しをた		円。	/ m²	100	[]	[] 10	00					行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら		·号	-	時点 修正	時点 標準化			比 星	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内準	Ē	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の	1 刚生指定县港	地の価格		[]	10	00	100	[1			補		画地		因	行政	
準検 地討	.	円。	/ m²	100	[]	[] 10	00			П		行政 の他			その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 総続 新規 前年標準価格							一般的 地方都市における企業の設備投資意欲は依					する	富縮小	傾向にある。			
基準準価地格	- 2 基字地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地		仅惊华地	- -		格形成要												
地位の等	/\=/≖+ / 2			円/m²		囡 因	/ 個別的 \ 特になし。											
前カ		-1 4	% 半年	 E問		თ	要	즤 /										

3 試算価格算定内訳 福智(県) 9 - 2 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)	Ø	画地 形状	接面道状況	直路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等	
а	福智 0 1		郡福智町				更地	(ほ う 方	ぼ長 形	南東10.6	m町道				準都計 (70,200)	
b	- 1061 福智 0 1		郡福智町				建付			不	整形	北10 m田	T道				準都計	
D	- 1069						地	()	正ル	北東8.7 南東5 m 三方路	m				(80,200)	
С	田川01		川市				建付地	(ほ) 形	ぼ整	南西17	m市道				(都)工専 (60,200)	
d	- 1140	03																
u	-							()								
е	_							()								
NO	取引信(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 / ㎡)	地域の	 域要 比較	格	 住定標準 (円/㎡)	西)	個別的 比較	勺要因σ		査定価格 (円/㎡)	
а	()	100	[99.7]	100	100		5.047	100			0.0			0	.0	0.00	
b	(,000	100.0]	100	100	100		5,247	[133			3,9		交通・ 接近	0	0.0	3,92	
	2	,971	[100.0]	100	[100.0]	[78.8]		3,710	[106	5.1]		3,4	97 3	環境	0	.0	3,50	
С	(3	,576	100 [100.0]	[99.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		3,569	100 [107	0 7.1]		3,3		画地	0	.0	3,33	
d	()	100		100	100		0,000	_100			- 0,0	1	宁政	0	0.0	0,00	
			[]	100	[]	[]			[]			_ -	その他		0.0		
e	()		100	<u>100</u> []	[]			100	<u>0</u>]					[100 .	0]		
NO	ア事情の内容を			 補正の内記								 の比較の	内訳					
					1 =		,					-				·		
a		%/月 -0.09			交通・接		環境		0.0	街路 		. <i></i> i			+3.0	□	+30.	
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			そのイ		0.0			
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+2.0	環境	+4.	
		-0.12	画地	-21.2	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その化	 也	0.0			
С	正常	% / 月	街路		交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通	・接近	-1.0	環境	+3.	
		-0.05	 画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その化	 也	0.0	L		
d	C	%/月	月 街路 交通・持							街路				・接近		環境	<u> </u>	
			 画地		 ¦行政	 		環境 -└ その他		行政		 		 也		L		
e	, c	% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		i	交通・接近					
						 その他				_ 行政			, スペースペー 					
			П.О		1		1 - 3			1320		İ	,					

														福智	(県)	9	- 2	2	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内部	R																
(2)	-1 原作	 西法が谚	 通用でき	ない	場合その理由		既成	 の工業地	であり	、再調達原	—— 京価(の把握 <i>t</i>	 が困難で	あるため)				
(2)	-2 造原	 戊宅地内	9等に存	し原	価法の適用が	が可能な	↓場合(の価格											
ĭ	造成事例番	号				-		所在及	ひ地番										
素地の取得価格			事情補正		時点修I			」 素地の補修正後 の価格		造成工事費		標準	標準化補正		時点修正			造成工事費の補 修正後の価格	
	(円/㎡)							(円/㎡))	(円/r	n')							(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						10]	<u>I</u>	1				
付帯費用 (円/㎡)			標準化補		補正 時点修正		正後の	豊用の補修 の価格 (円/㎡)	防	有効宅地化率で 除した価格 (円/㎡)		較		也 比較	個別的要因の 比較		再調達原価 (円/㎡)		
			100 [<u>) </u>	I100]				(%)	<u>10</u>	00]				
烹	热成度修正		[/ 100			積算価格					F	 ∃ / ㎡					
内記	R																		
素地	事情の 月率変動率 内容		 ∑動率	造標準化補正成						 率変動率	標準化	標準化補正					月率	変動率	
			% / 月	工事費						% / 月	帯費用								% / 月
地拉	域要因の比	· 較		街路	L 洛		交通	・接近		環境			行政			そ	の他	<u>β</u>	
(3)	収益価格算	金宝内部														_			
(3)		元法(直			用又は収益還			∵きない場 ─────				1 1161-11		+ 1177	\ + 0 8	- No.		\ <u></u>	
直 接	総収益(円)		総費用 純収 (円)			益	(円)	建物に純収益	建物に帰属する 純収益 (円)		土地に帰属する 純収益 (円		後の	未収入期間 後の純収益		止 引)	返	元利回り (r-g)	
法														()		() %
	収益価権	収益価格				円 (円/㎡)									
	収益価額 できなが 合その3	格が試算 かった場 理由	算場																

収益還元法が適用 できない場合その 理由

(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を	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	1 投	上下資本収益率	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/㎡)								

自己所有の工場が主であり、賃貸市場が形成されていないため。