令和 2 年 7 月 27 日提出 桂川(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザリー	
桂川(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕	ED

鑑定評価額 4,350,000 円 1 ㎡当たりの価格 19,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 6日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<b>△</b> 11 0 € 0 0 0 0	/ r \/無物の毛***	工学体物	W/V	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 嘉	穂郡桂川	町大字	:土居字:	大川日	⊞155≹	番28				(	地積 ( ㎡ )	(	224	注	5令上の規	制等
準地	形状	敷地(	の利用の	現別	周辺の土:	地の	利用の状	接ī	面道路(	の状況	元 供約	施		な交通施 の状況	設との	(者 (70	阝) ,200)	
_	1:1	住宅 W 2			見模一般( と然とした			南6 m 町道	1		水道	植	<b>≛</b> 川1.8	3 km		(₹	<del>[</del> の他 ]	
(2)	範囲	東 2	0 m、西	40 n	n、南	140	m、北	70 m	標	準的值	吏用 戸	 建住	宅地					
近	標準的画地の形物	犬等	間口	約	15 m、	奥行	亍 約	15 n	n、 ŧ	規模		23	0 ㎡程	度、	形状工	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	詩記すべる	事項は	ない。		一 街 基準 一 野道 路		北6 m		通 桂川	駅は	比東方1	.8 km	法令規制	( 【 【 【 70	<b>耶)</b> ),200)	
-	地域要因の将		因として	の特段	の変動Ⅰ	ま見り	_ <del>四;</del> られない。	ことか	、			も現	況程度	きで推移	1	くも		される
	来予測	一方、	新型コロ	ナの影	響等、全	今後(	の動向に:	も留意	を要す	する。								
` ,	最有効使用の判定	戸建住									4)対象基 の個別 因			立				+4.0
` ′	監定評価の手法		列比較法	比準化			1	-	円/									
0	D適用	収益還	元法	収益化				/	円/									
		原価法		積算		(TT   6		/	円/	_								
(0)		開発法	<b>人国は</b>		法による		i 飯塚市内Ⅰ	/ -=:	円/		N. ☆7 <i>*</i> *** ∧	Φ,≅	5 せんエル <i>に</i>	5.k4.1—88	レナルギ	F-M-1-		ロズキフ
(6) [	市場の特性	。需要有	者の中心 飯塚市	は、JF 内にあっ	R 博多駅 って利便	等へ	職場市内 の通勤者∜ 劣る地域; 万前後、約	等で、 からの	特急停 転入者	車駅も多し	である亅 ハ。住宅	R 地に	E川駅和 こおける	列用者が る需要者	多い。そ	の 洗	3、鉄道馬	尺のない
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	の取引がに試算	が主であ したもの	る。取引 である。	引事例比 本件で	較法 は、	分譲住宅」 しか適用 <sup>・</sup> 市場性を も踏まえ、	できな 気映し	かった 客観性	が、. をも	上記市場 有する比	の特準個	性やで格を	「域での   票準とし、	相対的地	位等	<b>穿を考慮し</b>	ノて適切
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準補具	準化 正	地域要 因の比 較	と 夢	国別的 更因の 比較	の	象基準地 規準価格 円/㎡)			街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	10.75.1111.64			[ ]	] 100		100	_ [	1				補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	] [	]	[ ]	10	00				4	その他				
(9) 指か 定ら		号	- 5	時点 修正	標準補具	準化 正	地域要 因の比 較	比 要	国別的 更因の 比較	の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内訳		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 -13.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,900 円	_	100	<u>]</u>		100	-	4.0]		19,400	)	補  正 	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		,	10 円/m	X×												R南域での 炎が見られ	
基準地格	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同一 -	地点)形成	; ; ; ; ; ;	地域										ごは地価の 等に注視。	底値感
地格 の等 前か	公示価格	-0.5	:   	(個別的 要 因		個別的	要因に	変動はな	۱. الد									

桂川(県) - 1

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)	0	画地 形状	接面道 状況	色路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	桂川 2 C		恵郡桂川町				建付地	(		ほ )形	 ぼ台	南6 m町西6 m	道				(都)2低専 (52,105)
		01	+ 2014 III mT				- III						m±\*	-			/ tu > 4 lu =
b	桂川2 C	<del>漏</del> 種	恵郡桂川町				更地	(		) 方:	ぼ正 形	北西6 m 北東6 m 角地				i	(都)1低専 (50,60) 高さ制限10m その他
c	桂川 2 C	_	恵郡桂川町				更地	(		(ほ ) 方:	ぼ長 形	北6.2 m 西2 m	 町道				(都) (80,200)
	- 9	02										角地					
d	桂川 2 C	嘉和	恵郡桂川町				建付 地	(		ほ ) 形	ぼ台	北西6.8	m町道				(都) (70,200)
e	- 9	03															
	-							(		)							
00	取引	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		惟定標準( (円/㎡)		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		10 225	10	0 <u> </u>		10 6		路	C	0.0	10 400
b	(	,808 )	100.03	[ 99.9]	100.03	100		19,225	_10			18,6		逐通・	C	0.0	19,400
	16	,458	[100.0]	100	[ / ]	[102.0]		16,119	[ 8	7.5]		18,4		境	C	0.0	19,200
C	21	,498	100 [100.0]	[100.0] 100	100	<u>100</u> [102.0]		21,076	10	0 <u> </u>		18,7		<b>ī</b> 地	+4	1.0	19,400
d	(	)	100	[ 99.8]	100	100			_10			,.	1 <del>-</del>	政	C	0.0	.0,.00
	25	,223	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		25,173	+	2.3]		19,0	27 -	の他		0.0	19,800
е	(	)	100 [ 1	100	100	<u>100</u> [ ]			<u>10</u>	<u>0</u> ]					[ <b>104</b> .	<u>o</u> ]	
10	ア事情の内容		ウ標準化								-	の比較の	内訳				
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	+5.0
		-0.12	 画地	 +2 0	├		その		0.0	 行政		0.0	 その他	. – – – ļ	0.0	L	
 o	正常	% / 月	街路		<u> </u> <sub> </sub> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	-7.0
		-0.01	    画地		 ¦行政		その			 行政		-2.0			0.0	L	-7.0
	正常	% / 月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路					-2.0	環境	+15.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			    交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+35.0
		-0.05			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路	0.0	  交通・接		環境		0.0	街路		ı	交通・			環境	
			    画地		 ¦行政		_   <del>そ</del> の			 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ا ا	 その他			L	
	             				I		I					i					

													111	( >   < )			ں قامی
(2)積算	算価格算:	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地の	ため。									
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格										
造成	事例番号	3			-		所在及	び地番									
素地	の取得値		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準1	化補正	時点何	修正	道修	征後(	事費の補 の価格 円 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	0 ]	1(	]			
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	ぎで	地域	要因の比	. 個別的 比較	的要因σ	) <sub>E</sub>	調達	京価
	(円/m	n³)					(円/㎡)	179	(円/n	n³)	T^		LOTA			(	円 / m²)
			100 [	]	100				(	%)	10 [	0 ]	<u>L</u>	00			
熟成	度修正	'	[	]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²				
内訳																	
素 事情地 内容	情のが容	月率	变動率	成	標準化補正			月習	<b>率変動率</b>	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	<b>Ż</b>		街路	3	交通	・接近		環境		1	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(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)
接法						( )	( )
	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		般住宅が多い住宅地域から、収益還元法は近	或で、自己使用を前提と 適用しなかった。	とした持家主体の地域	である。貸家の供給	はほと

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	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 2 年 7 月 27 日提出 桂川(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社	
桂川(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久	印

鑑定評価額 2,470,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,200 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 郷定誕価類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	鑑定評価額の決定	この理由の男	目													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 嘉穂郡	陸川町	大字土	師字集り2	2311	番 5					地積 ㎡)	(	174	法令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	]の土地のマ	利用の状	接面	面道路(	の状況	出 供紹 処理旅 設状況	<u> </u>		な交通施記 の状況	みとの	(50,80)	.専
	1:1.5	住宅 W 2			一般住宅の 見られる信		南5 m 道路			水道	桂	JI 3.7	'km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、	西	50 m、	南 50 i	m、北	40 m	標	準的侵	 使用   戸鎖	_ 建住年	官地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口約	12	m、 奥行	ī 約	16 m	n、	規模		190	m <sup>²</sup> 程	度、	形状!	 長方形	
地	地域的特性	特記 特にな	まし。			街 5.	0 m道	路	交:	通 桂川	駅	南東	<b>庁</b> 3.7 km	法令	(都) 2個	
域		事項 !				路 -			施	設!				規制	i` '	
	地域要因の将	当該地域は	、戸建	住宅が	建ち並ぶ即		地域で	ある。	比較	 的住環境	きに思	恵まれ	こているか	」 バ、地±	└──── 域全般の停滞	感から
	来予測	今後も弱含	* • -	移する	ものと予測	則される。	)									
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅地	!						(4	4)対象基 の個別	準地 的要	ない	. 1			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	較法 l		 各	1.	4,200	円/1	m²	因						
σ.	D適用	収益還元法	l	収益価権	各		/	円/1	m²							
		原価法	1	<b>積算価</b> 相	各		/	円/1	m²							
		開発法	-		こよる価格		/	円/ロ								
(6) ਜ	市場の特性	するサラリー ~400万	ーマン領 円程度、	等である 新築戸	。人口減り ■建で15	少を背景  00~2	こ戸建作 0 0 0 7	住宅に 万円程	対する	る需要は 中心的価格	弱含。 各带。	みでもとなっ	ある。市場 っている。 	の中心	ひは、飯塚市€ ひ価格帯は土±	也200
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	目用目的の 的の取引が 基準地価格	支配的で	であり、	賃貸市場が	が形成され	れてい	ないた	め、川	V益価格1	は試算	算せる	ず、単価と	=は皆無 :総額の	無であり、自己 )関連に留意し	己使用目し、指定
示準	****	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 図の ご較	のキ	象基準地 規準価格 円/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[	]	100	100	[	]				補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / ㎡	10	00	[ ]	[ ]	10	0					その他		20712	
(9) 指か 定ら	嘉麻(県)	号 -	5 5	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	のと	象基準地 比準価格 円/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +7.0 +5.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	1	98.2 <u>]</u>	100 [101.0]	100 [115.7]	-   <del></del>	0.0]		14,200		補 正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+2.0 0.0	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格		4,400 F	円 / mř	価 変 格 動	一般的 要 因		 人口減り 調に推り	少、高 侈して	齢化の進 おり、コ	ーー 行、 Iロナ	地域	 的衰退を受		」 上地取引は引き さや影響してい	き続き低 1る。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		準地等と	:同一地) -	形 状 成 況	1 1		持段の? みで推荐			の、	住環	境に恵まれ	ている	るが、地価はか	か弱含
地格 の等 前か	公示価格	-1.4 %	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的	要因に	変動はな	:11.						

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)	0	画地 形状	接面道距 状況	各の言	主要交通施 dの状況	法令上の規 制等
a	桂川2 C	嘉	穗郡桂川町				建付地	(		ほ )形	 ぼ台 :	南6 m町道 西6 m 西6 m	Ī		(都)2低専(52,105)
_	- 10		(+ 70 l + 111 - 7				<b></b> /1			<u> </u>			->		( trp )
b	桂川 2 C - 14(		穂郡桂川町				建付 地	(			ば長 形	北4.2 m町 西4.5 m 角地	追		(都) (80,200)
c	嘉麻 2 C H	_	 麻市				更地	(		台)	形	南6 m市道 東6 m	Ī.		準都計 (80,200)
	- 60	)2										準角地			
d	嘉麻 2 C H		麻市				建付地	(		台)	形	南東2.5 ㎡	私道		(都) (70,200)
e	- 6 <sup>2</sup> 嘉麻 2 C	_	麻市				更地	(		長)	方形	北西6 m市	道 道		(都) (70,200)
	- 80	ne						·							
NO	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 / ㎡)		 域要 比較		    住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の 	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[ 99.0]	100	_100			_10				街路	0.0	
b	(	,808 (	100.0]	100	100.0]	100		19,225	10	1.3	J	14,642	· 交通・ 接近	0.0	14,600
	11	,354	[100.0]	100	[100.0]			10,990		9.2	]	13,876		0.0	13,900
С	19	, 164	100 [100.0]	[ 98.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		18,345	10	0 8.8	1	14,243	画地	0.0	14,200
d	(	)	100	[ 99.4]	100	100		10,010	_10		1	11,210	行政	0.0	
	14	,250	[100.0]	100	[100.0]			14,165	+ -	1.7	]	13,928	その他		
e	13	, 985	100 [100.0]	[ <u>98.8</u> ] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		13,817	<u>10</u> [ 9		ı	14,393	3	[ <b>100.0</b> ]	14,400
NO		イ月率	ウ標準化				I					の比較の内	_		
а	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	İ	+1.0 3	<b>Σ通・接近</b>	0.0 環	<sup>環境</sup> +30.0
		-0.12	画地	+2.0	行政	0.0	しての	· 他	0.0	行政	 :	0.0	 -の他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路	†	-		+12.0 環	
		-0.05	画地	+3.0	 行政		   <del>そ</del> の			行政	 :	+2.0	 - の他	0.0	
c	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・接		<del> </del>  環境			街路	†			0.0 環	
		-0.20	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の			行政	 :	i	 <del>-</del> の他	0.0	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		-		+1.0 場	<sup>環境</sup> +5.0
		-0.20			 ¦行政		¦ <del>そ</del> の			 行政		<u>.</u> _	 <del>-</del> の他	0.0	+J.U
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			₹通・接近		環境 5.7
		-0.15			      行政		     <del>そ</del> の			行政		+1.0 		0.0   ~	<sup>灵児</sup> -5.( 
				0.0	1	0.0		-	U.U		•	0.0   \		0.0	

												11711	(> -)		•	0-60
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2)	)-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のな	ため								
(2)	)-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及:	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準化補ጔ	E 時点(	修正	貨修	证後0	事費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>[</u>	]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	≅で	地域要因 <i>0</i> 較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	京価
	(円/m²)					正按(	の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	¥X	LU#X			( P	g / m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	00			
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			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	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化補正				月率変	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	域要因の比	較		街路	各	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	ー 記記が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	涯	還元和	间り
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	戸建住宅を主とする	・地域であり、賃貸市は	場が未成熟であるため。					

(4)開発	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	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)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 桂川(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社	
桂川(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久	ED

鑑定評価額 4,970,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,500 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 1日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 郷定誕価類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	鑑定評価額の決定	『の理由の要	旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 嘉穂郡	桂川町大	字土師字	笹尾 2	28番39	9 0				地積 ( m² )		343	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用 況	用の現が		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	設との	(40,60)	専
_	1:1.5	住宅 W 2		現模一般 (区画整然 な			北西4. 町道	6 m		水道	桂川4.	5 km		(その他)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 100 m、	西 140	) m、南	60	m、北	60 m	標準	 善的使用	月戸建	住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間[	コ 約	16 m、	奥行		22 m	. 規	模	-1	350 m²₹	星度、	形状!	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	:U.			街·基準 一町道 路-	方位北	5 m	交通施設		訳 南東	方4.5 km	法令規制	(都) 1低 ¦(40,60)	· <b>.</b> 専
			戸建住:	字が区画	整		で住宅t	比域で			近にや	や難があり	1	」 域全般の停滞	感から
	来予測	、今後も引き							05 &	~~=1×	Z-10 (	( AE /3 05	J ( -0-	-W T 13 C 0 7 11 7 10	<i>.</i>
	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 的要	位			0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較		集価格 		14	1,500	円/㎡	_						
	- ~ · · · ·	収益還元法 原価法		益価格 算価格			/	円/m							
		開発法		早1四位 発法による	2.価セ		/	円/m							
(7)言	市場の特性 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価	するサラリー 500万円	- マン等で 日程度、新  双引が主で	である。人 所築戸建て 	、口減 :15 可信頼(	少を背景  0 0 ~ 2   性のある!	こ戸建住 000万 	宅に対 け円程度 上 リを収集	対する記 度が中心 集し得力	需要は弱い的価格 この価格	含みで 発帯とな (ート等	ある。市 <sup>均</sup> っている。  の収益物作	場の中心	いは、飯塚市等 い価格帯は土地 乗であり、自己 対連に留意し	也300 
	領の決定の理由	基準地価格と	この検討を	と踏まえ、	比準位	価格を標準	準として	鑑定記	平価額を	を上記の	とおり	,、 〒岡C 決定した。 	_ NU DR V.		, jake
示準	****	標準地	時点 修正		準化 正	地域要 因の比 較		引的 因の 跤	の規約		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	]	100	- [ 100	1			補上	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	点 居 相	準化 证	地域要 因の比 較		引的 因の 跤	の比差		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	+1.0 +7.0 +3.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,900 円/㎡	[ 98. 100	2] 100		100 [113.5]	[100		1	4,500	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	14	,700 円/	' m   *	画 変 各 動	一般的 要 因								上地取引は引き さや影響してい	
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 <sup>2</sup> 標準地	単地等と同	一地点)   	<ul><li> 状</li><li> 、</li></ul>	世 埋 要 因			E化はな 含みで		の、地域	全般の停	帯感を反	反映し、引き線	き地価
型格 の等 前か	公示価格	-1.4 %	円 / 半年間	′ mt [	更 因 D	(個別的 要 因		別的要	関に変	動はない	ν I <sub>°</sub>				

桂川(県) - 3 宅地-2

NO	取引 例番号	3	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	京 取引時 点	類型	地積	( m²)	の 形	画地 杉状	接面道 状況	望路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	桂川 2 K	<b>嘉</b>	穂郡桂川町	•			更地	(	,	台刑)	<b></b>	北5 m町	道			(都) (70,200)
_		06										11.750	mT \44			( to > 4 /m =
b	桂川 2 C		穂郡桂川町				更地	(	)	方別	ぎ正 ド	北西6 ml 北東6 m 角地	<b>則</b> 追			(都)1低専 (50,60) 高さ制限10m その他
c	- s 嘉麻 2 C H	01 D 嘉	麻市				更地	(		台刑	 号	南6 m市 東6 m	道			準都計 (80,200)
	- 6	04										準角地				
d	嘉麻 2 0	嘉	麻市				建付地	(	,	不整)	整形	北東8 m	国道			(都) (70,200)
 e		05	麻市				建付			台刑	· ·	南西10 г	~ 古语			 準都計
e	嘉麻 2 (	- 局	林巾				地	(	,	)   == #	5	東6.5 m				(80,200)
	- 6	02										角地				
10	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	 或要 北較		推定標準値 (円/㎡)		国別的要因 <i>0</i> 比較	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[ 98.6]	100	100		0.000	100			40.7	街路		0.0	40.000
b	(	9,000	[100.0]	100	100	100		9,926	100			13,76	67 交通 接近	(	0.0	13,800
	16	6,458	[100.0]	100		[102.0]		16,119	[112			14,36			0.0	14,400
C	19	) 9,881	100 [100.0]	[ <u>97.8</u> ] 100	100	100 [105.1]		18,500	100 [124			14,82	画地 24	ė c	0.0	14,800
d	(	)	100	[ 98.2]	100	_100		•	_100	)		,-	一 行政		0.0	,
e	13	3,134	[100.0]	100	100	100		16,971	100			14,54	42 その	)他 ( [ <b>100</b> .	0.0	14,500
_	16	5,518	[100.0]			[104.0]		15,676				14,63	37	100.		14,600
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	受け ウ標準化	補正の内部	₹					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常		街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 0.0	環境	-30.0
		-0.12	画地	-7.8	 ¦行政 '	0.0	その	他	-3.0	 行政		+2.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 0.0	環境	+10.0
		-0.01	画地	+2.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>   交通・打	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 0.0	環境	+20.0
		-0.20	画地	 +5.1	 ¦行政		その			 行政			その他	0.0	L	
d	正常	%/月	1 街路		    交通・ <u> </u>		環境			街路		!	交通・接		環境	+10.0
		-0.20	画地		¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政			 その他	0.0	L	
e	正常	%/月	街路		交通・技		環境			街路		!	交通・接		環境	j. 0.0
		-0.15			¦行政 ·		ところ			 行政		L	その他	0.0	L	
				<del>+4</del> .0	i	0.0	<u>i                                    </u>		0.0			1	〔比準価			<b>4,500</b> 円 / ㎡

														1-7.1	(>1<)	•		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 <sup>・</sup> (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 Næts	有	i効宅地化록 ≷した価格	で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				П	上1安()	D価格 (円/㎡)	1 170	、U/C1画作 (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u> </u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	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	 景元法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	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	戸建住宅を主とする	が地域であり、賃貸市均	場が未成熟であるため。					

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法	による価格			円 (	円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 桂川(県) - 4 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社	-		
ľ	桂川(県) - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士	松﨑	能久	ED
Ξ								,

鑑定評価額 3,170,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	  (4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 1日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)安地超木口		/ Γ ) (亜+2 の 延*5	工学体物	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 24日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	・ツ垤田	の女日																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 嘉	穂郡桂丿	川町大字	产土居	字戸石?	ケ坂 1	0 2	9番	9					也積 ㎡)	(	202	Ä	法令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況		土地の	利用の	冰状	接面	道路	 の状i	4	供給 処理施 殳状況			文通施 D状況	設との		郎) 1住 ,200)	居
	1.2:1	住宅 W 2				般住宅が 域	多い		画 南東4. 町道	2 m		기	×道	桂川	1.5	km		( र	その他)	
																		(60	,168)	
(2)	範囲	東 3	0 m、西	80 ו	m、南	70	m、爿	t	90 m	標	準的	使用	戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約	16 m	、 奥行	5 約		13 m	•	規模			210	m²程	度、	形状	麦方	形	
地域	地域的特性		寺になし。	•					方位北 町道	4 .			桂川馬	尺屑	南東方	51.5 km		(60	邹) 1住 ),200)	居
-		事項					路					色設					規制	1		
	地域要因の将 来予測		域は、戸 から、 <sup>4</sup>											件に	やや	難があ	り、地	或全	般の停滞	感もあ
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住	宅地										対象基準 )個別的		方位	Ĭ				+3.0
` , .	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			15	,700				4							
0	D適用	収益還	元法		価格				/	円/										
		原価法			価格				/	円/	_									
		開発法				ここ 価格			/	円/		<i>.</i>					±, = -L >			AZ 10-1-
	市場の特性	等へ通り地20	<b>動するサ</b> 0 ~ 4 0	ラリー 0 万円 <sup>5</sup>	マン等程度、	新築戸	。人口 建で 1	減少  5 (	ンを背景 ) 0 ~ 1	景に戸 2 0 0	建住 0万	宅に	対する 度が中	需要心的	は弱の価格	含みでる 帯とな・	ある。it っている	i場(	福岡市、カールの一体	帯は土
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	取引が		あり、1	賃貸市	場が形	成され	てし	ないけ	こめ、	収益	価格	は試算	ぜす	゛、単	単価と総額			自己使用 留意し、指	
(8) 公規 示準	代表標準地 個標準地番号 格	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正		標準化補正		域要の比	要	別的 因の 較	の			内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と格し	小元1冊/巻			[	] _1	100	100	)	]	]				- 1	補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	]	]	[	]	100	)					7	の他				
(9) 指か 定ら	嘉麻(県)	号	- 5	時点 修正		標準化補正		域要の比	. 要	別的 因の 較	の	象基  比準  円 <i>/</i>	価格	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 +7.0
基の 準検 地討	則年指定基準	地の価格 ,900 円	_	100	-1-	01.0]	100		[103			15	,700		補 正 そ	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ が続 新規 ・ 前年標準価格	の検討	15,9	00 円 / i	m <sup>r</sup>	価 変格 動	(要	般的		口減間に推	少、ii 移し <sup>-</sup>	高齢( てお!	<sup> </sup> との進行 り、コ	ーー 行、 <sup>‡</sup> ロナ・	也域的	内衰退を	受け、コ	_ _地E o や §	双引は引き 影響してい	続き低 る。
基準 準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同-	-地点) -	形 状 成 況	地要		ذ ا		:		1もの( して()		也域全	全般の停	滞感を原	映(	ン、地価は	:引き続
地格 の等 前が	公示価格	-1.3	% 半年	円/i 円/i 手間	m² %	要 因 の		別的		別的	要因I	に変動	前はない	, I <sub>°</sub>						

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)	) 0	画地 D形状	接面道 状況	箟路の	主 設(	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	桂川2 C	嘉	穂郡桂川町				更地	(			まぼ長 5形	北6.2 m 西2 m	町道				(都) (80,200)
	- 90																
b	嘉麻 2 C H - 60		麻市				建付 地	(		)	長方形	南6 m道	路				(都) (70,200)
С	嘉麻 2 C H	D 嘉	麻市				更地	(		)	 長方形	南西3.5	m市道				準都計 (70,200)
d	- 60 嘉麻 2 C		麻市				建付			(5	 まぼ正	南東8 m	 市道				(都)
	H - 60						地	(			5形	北5 m					(80,200)
e	嘉麻 2 C H	_	麻市				建付地	(		) [	 長方形	東6 m市	 道				(都) (70,200)
NO	- 62 取引値 (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 / ㎡)		1域要 )比較		         住定標準(     円 / ㎡ )		個別的 比較	ク要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.0]	100	100			10	00			往	路	0	0.0	
	21	,498	[100.0]	100	[ / ]	[102.0]		21,076		34.9	]	15,6	23 🕏	通・		0.0	16,100
b	17	) ,128	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17,025		0.0	-	15,4		近			15,900
c	(	)	100	[ 99.2]	100	100		17,020	_10		_	10, 4	~~~	境 ī地		).0 3.0	10,000
_	14	,518	[100.0]	100	[ / ]			14,402	+-	95.1	]	15,14	44	· 政		0.0	15,600
d	18	, 064	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		17,497		00  3.2	- ]	15,4	57 <del>7</del>	の他	0	0.0	15,900
e	(	)	100	[ 99.2]	100	100			_10						[103.	0]	
NΩ			[100.0] ウ標準化			[100.0]		13,222	[ 9			14,69  の比較の	_		100		15,100
	の内容			1977 02 L 2 H							U-7/SE	100 00 +200	r J H/ C				
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 各	+2.0	交通・	接近	-2.0	環境	+35.0
		0.00	画地	+2.0	└ ¦行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政	· 文	0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		│ │環境 │		0.0	街路	 各	- '			-2.0	環境	+10.0
		-0.20	 画地		- - -   行政		¦その			 行政			 その他		0.0	L	
<u></u>	正常	% / 月	街路		文通・接		;   環境		0.0	街路					-2.0	環境	0.0
		-0.20			    行政		     <del>そ</del> の			 行政		i	へ <u>~</u> その他			L	0.0
٦ 	正常	% / P	街路				!		0.0	街路					0.0	押培	
u		ルノ円 -0.20			. <b>.</b>		- 環境 - 					j			-2.0	· 烬児   	+10.0
			凹地		       <del>                               </del>		その		0.0	行政			その他		0.0	-m·-	
e		% / 月 -0.20	街路 		交通・接		<sup>ੵ</sup> 環境 └		0.0	街路 		i			-2.0	· 環境 └	-10.0
		0.20	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政	女	0.0	その他		0.0		

												作主ノロ	(木)		+	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	成市街地の	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	誰	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点的	修正	道修	₹正後ℓ	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]			
ſ	寸帯費用		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	<u> 『で</u>	地域要因の 較	)比 個別的 比較	的要因0	D #	調達原	原価
	(円/	m²)					の職権 (円/㎡)	Pyr	(円/n	ı̈́ )	₩X	LLTX			( F	9 / m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
Ź	热成度修正		[	]	/ 100	·		積算	西格			円/m²		·		
内記	iR															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	Ž	交通	・接近		環境		行政			その他	3	

(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 後の純収益	涯	還元和	间り						
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	戸建住宅を主とする	・地域であり、賃貸市は	場が未成熟であるため。											

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(	の理由						
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	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)	( m²)	(円/㎡)	( m²)			
開発法	による価格			円 (	円/㎡)						

令和 2 年 7 月 27 日提出 桂川(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱不動産アドバイザリー	
桂川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕	印

鑑定評価額6,050,000 円1 ㎡当たりの価格24,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 6日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地钮木口	<u></u>	/ 5 / 価投の揺漑	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 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

(4)	にたひがりませ	71- =1+27++		n et tom	m 1 2 1 来 C					0.4	9 法令上の規制等
(1)	所在及び地番並 「住居表示」等	200 100 11	川町大字豆	田子深町	Ⅰ3Ⅰ留□	0			地積 (㎡)	(	9 法文工の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	!の土地の	利用の状	接面道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設と の状況	(都) (70,200)
1	: 2	店舗兼住宅		小売店舗、 る商業地域		南7 m 県道、 東側道	7.	水道	桂川近接		(その他)
(2)	範囲	東 70 m、	 雪 150 m、	南 10	m、北		单的使用	□店舗	兼共同住	 宅地	
近	標準的画地の形	:状等 間口	約 11	m、 奥行			模		250 ㎡程		
隣     地   域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	, I <sub>°</sub>	街 7 m	l県道		·   桂川駅 	R北方15		t令 (都) (70,200)
		事項			路		施設	i i		規	見制
	地域要因の将 来予測	現在のところ の好調が見込									業地内の分譲住宅販売
(3)最	有効使用の判定	店舗兼共同住	宅地				0	対象基準 D個別的 B	事地 角地 り要	也	+5.0
` '	定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価村	各	2	4,300 円/n	n P	긔			
の	適用	収益還元法	収益価権	各	1:	5,400 円/n	n²				
		原価法	積算価村	各		/ 円/n	n²				
		開発法		こよる価格	-	/ 円/n					
(6)市	場の特性	推定される。	後継者不足並 備事業が進行	びに地域	経済の停済 、駅の南:	帯等から、商詞 化をつなぐ自E	業地の地 由通路の	価は下 設置等	落を続けて	tている。当 利便性の向	者は個人事業者が中心と 該地域においては、JR 上を見込んで駅南部では 推定される。
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	反映したもので	である。一方 生があること	、収益価 等から低	格は、その	の算出過程で想 られた。したが	想定要素 がって、	を含ん 本件で	でいるこ	とから相対	ので不動産市場の実態を 的に信頼性が劣り、また 有する比準価格を標準と
(8) 公規(i 示準k	代表標準均面 標準地番号	也 標準地	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		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 定ら	指定基準地積		時点 修正		地域勢の比較	更 個別的	対象基 の比準 (円/	価格	標内準 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	隼地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	100			補 正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標の 基準権	り - 2基準地が である場合の検	24 , 4 共通地点 (代表標準均 対	400 円/㎡ 也等と同一地;	形 状	地域	国	表存商業 D桂川駅/	地の価格	各は依然 構基本計i	として弱含み 画に係る道路	る個人事業者はほとんど で推移している。 新設等の利便性の向上を 動向に注視される。
準価語 地格 の等 前か	付 代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	- 円 / ㎡ 年間	成況 要 因 %の	(個別的) 要 因	为 \ 個別的要					

桂川(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	のみ	画地 形状	接面道状況	国路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	嘉麻 2 K		麻市				建付地	(		(ま) 形	<b>ぎ整</b>	西9 m国	道				(都) 70,200)
b	- 21 飯塚 2 C		<b>家市</b>				更地			    E	5形	東13.1	<b>※国治</b>				(都)近商
D	- 140		3V 1   J				文地	(		)	כונני	北3 m 西2 m 三方路					90,200)
С	飯塚2C	飯均	冢市				更地	(		台 <del>月</del> )	杉	北10.8 北東2.7 角地					(都) 1住居 60,200)
	- 141	1										用地					
d	_							(		)							
e	-							(		)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地対	 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		個別! 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.1]	100	100			_10					路	(	0.0	
b	17,	,624	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[ 95.0 ] 100		18,199	10	1.6] n		22,3	^	通・ 近	(	0.0	23,400
	20,	,607	[100.0]	100.0	[ / ]	[ 92.6]		22,254		5.5]		23,3		境	(	0.0	24,500
С	(	, 457	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [ 94.9]		32,094	10	0 5.0]		25,6		地	+5	5.0	27,000
d	(	)	100.0 J	100	100	_100		32,094	10			25,0	行	政の他		0.0	27,000
e	(	)	100	100	100	[ ]			<u>10</u>	0]					[ <b>105</b> .	<u>0</u> ]	
NO	ア事情の内容を	1月率 空動率		<u>100</u> 補正の内記		<u> </u>						  の比較の	 内訳		100		
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	0.0	環境	-20.0
	-	-0.17	 画地	 -5.0	└		その		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		環境			街路					-10.0	環境	+2.0
		0.00	    画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		として			 行政		. <i></i> i	 その他		0.0	<u></u>	
c	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路					-11.0	環境	+35.0
		0.00			    行政		-     <del>そ</del> の			行政		i	へ <u>~</u>  その他			L	+35.0
d	0,	6/月		-5.1	・交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・		0.0	環境	
-		- , , ,					その			行政		I	へ <u>に</u>  その他			L	
e	0,	6/月			文通・接	近	環境			街路			交通・			環境	
•		,,,	    画地		     行政	<del>-</del> 	-    その			行政		!   !	へ <u>~</u>  その他			L	
		·定のI			1		i										<b>4,300</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため。								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	3場合(	の価格									
ì	造成事例番 <sup>-</sup>	号						所在及	び地番								
113	素地の取得(		事情補	ÌŒ	時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造	造成工事費 (円/㎡)		標準位	化補正	時点値	<b>修正</b>	追	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
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																	
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)		0 ]	L10			
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		·	
内記	沢							1									
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	浦正				月率変動率
	% / 月 費																
地址	域要因の比	較		街路	i		交通	・接近	'	環境			行政			その他	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			
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	3,865,309	807,100	3,058,209	2,892,540	165,669	( 0.9750) 161,527	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,845,881	円 ( 1	5,400 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(	の理由							
収入の現価の総和	支出の現価の総	扣 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)	( m² )	(円/m²)	( m²)			
開発法による価格		円(			円/㎡)						

	用	逳	<u> </u>	建築ī	面積	( m² )		構造・	階層		延床面	 <b>五</b> 積	(	m²)		
店舗兼共	同住宅					150.00	L S	2 1	=				300.00	)		
公法上	の規制等	<b></b>								'						
用途地域	等	基	準建蔽率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、「				
(都)			80 %		200 %	200 9	6	249 m²	11	.0 m× 23	.0 m	前面道路: 特定道路ま <sup>-</sup>		7.0 n n		
想定建	物の概要	1	階店舗、2月	皆 3 L D	K 2 戸σ	)居宅を想定		有効率 の理由	10	00.0 % 5	小階段值	使用のため				
(3)-3 総	収益算出	内訳								,						
階層	F	途	床面	積	有効 率	有効面積	支払賃	当たり月額 [料	F.	<b>月額支払賃</b> 料	斗 a	保証金等(月数	) a保証金等	(円		
				(m²)	(%)	( m²	) (円)			(F	3) b	権利金等(月数		(円		
	店舗	ŧ		150.00	100.0	150.0	0	1,250		187,5	00	2.0		5,000		
~	1											1.0		7,500		
~	2 居3	5		150.00	100.0	150.0	0	980	147,0		147		7,000 2.0		28	94,000
~																
~																
~													66	9,000		
計				300.00	100.0	300.0	0			334,5	00			7,500		
年額支	 払賃料							334,	500 [	円 × 12ケ	月 =		4,014,0	000 円		
a共益費	貴(管理費	i)					円	/m² ×		m²x 1	2ケ月	=		0 円		
	慢(管理費					共益費を別			よいた							
			景使用料等)					/台 ×		台x 12ケ	月+	:	=	0円		
			』、金額)			敷金により			り計上					0円		
	による排 x 空室 <sup>x</sup>		当額 b)+( x 空	室率B(	(%))	+	,014,000	円 ×		5.0 %	⁄o ⁄o =		200. 7	700 円		
<u>`</u>		 a+ -						17 ^		7	· · ·		3,813,3			
			室損失考慮復	<b></b>		66	9,000円	× 95	.0 %	) X	1.0	0 % =		856円		
			び償却額(空室		慮後)	賞去	『年数( 7,500 円	4 :	年) .0 %	運用利回	]り(	1.00 %)		53 円		
その他の	収入に係	る保証	E金等の運用益	空室損失	考慮後)		円	×	%	×		% =		0 円		
総収益		+ +	+				3,8	865,309 円		(		15,523 円	]/m²)			
<del>``</del>			額支払賃料の				5払賃料					Т				
NO 事任	列番号		事例の実際 質賃料 (円/㎡)	事情	浦 時,	点修 標準作 補正	化 建物 建物		域要 北較	基準階 格差修正		定実質賃料  /㎡)	基準地基準階	の賃制		
a 桂川 C	(賃)2 - 14		969 967 )	100 [100.0	[100 ] 100	-				100 [100.0]		979	対象基準階の 月額実質賃料 982	円/m		
b 桂川 C	(賃) 2 - 14		970 950 )	100 [100.0	[100 ] 100					100 [100.0]		1,000	月額支払賃料	円/m		
		- (	930 )				_				-		基準階 2 F	В		

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	   	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		213,000 P	42,600,000 x 0.5 %	
維持管理費		200,700 ₽	4,014,000 × 5.0 %	
	土地	10,000 P	査定額	
公租公課	建物	298,200 ₽	42,600,000 × 50.0 % × 14.00 /	1000
損害保険料		42,600 P	42,600,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		42,600 P	42,600,000 × 0.10 %	
その他費用		0 P		
総費用				
~		807,100 P	( 3,241 円/㎡ ) (経費率 20	.9 % )
(3)-6 基本利率等				
r :基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率	0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物	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 0.9	9750
(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		42,600,000 円	設計監理料	
二红作品尚严		0.0070	`	.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0679	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,892,540 円 11,617 円/㎡		
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	I	
総収益			3,865,309	円
総費用			807,100	円
純収益 -			3,058,209	円
建物等に帰属する純収益			2,892,540	円
土地に帰属する純収益 -			165,669	——— 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		161,527	円
×			( 649	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %		
		3,845,881 円	( 15,400	円/m²

令和 2年 7月 27日提出 桂川(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱不動産アドバイザリー	
桂川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕	ED

#### 鑑定評価額 54,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 5,400 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 6日 路線 路線価又は倍率 1.4 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 嘉穂郡桂川	町大字吉隈字石川。	430番3	3			地積 ( ㎡ )	10,	,052	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の況						文通施設 O状況	ひとの	(60,200)	
	2:1	工場	中規模工場等が建 内陸型工業団地		建ち並ぶ 南西11.5 m オ町道、 背面道		水道	K道 桂川2.6 km				
(2)	 範囲	東 300 m、西	200 m、南 200			準的使用	田山田	模工場用	+#1		(70,200)	
近	 標準的画地の形料			*		見模		15工物内 000 ㎡程/		形状!	 長方形	
隣 地	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない。	街 11	. 5 m町道	交通		R北東方2		1	(都) 工専 (60,200)	
域		事項		路		施設	į			規制	i` '	
-	地域要因の将 来予測		模製造工場が多い。 されるに至っており								気を反映し団地内の	
(3) 晶	最有効使用の判定	中規模工場用地				` ′	対象基準 の個別的		路である	用なし 0.0		
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	5	,400 円/r	'n	因					
0	D適用	収益還元法	収益価格		/ 円/r / 円/r							
		原価法開発法	積算価格 開発法による価格									
(6) ਜ	市場の特性	」 川町及び周辺市町がの主体は、中小工場の主体は、中小工場であるものできます。	画格 / 円/㎡ │ 5町村を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ内陸型 ↑工場事業者等が中心である。桂川町を含む地方圏の工業地域においては公共 5ものの、大型の中古物件の取引は少ない。自社建設のニーズは高く土地購入 5個別性がみられることから、中心となる価格帯を見出すことは困難である。							いては公共主体によ るく土地購入を志向す		
<b>`</b> 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	した。比準価格に	は同一需給圏内の代 計性を反映し客観性	替性の高い	1事例から査	定しては	らり、各	補修正及	び要因比	(較も妥	☆還元法の適用は断念 そ当な範囲内にある。 弧の上、鑑定評価額を	
示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標内準訳 化	街路 交通 環境	掉	地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	小元1冊移	1	] 100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた	:	円 / ㎡	100 [ ]	[ ]	100			7	その他			
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化修正 補正	地域要 因の比 較		の比差		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	t	地 街路   域 交通   要 環境	
基の 準検 地討	│	地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 100	100	100			補  正   そ	画地 行政 の他		因 行政 その他	
(10) 対象基準価 地格	送続 新規 前年標準価格 - 2基準地が検討 である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地 である場合でも	5,400 通地点(代表標準地等	形 状 成 況 <sub>四 / 2</sub> 要	は 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大						E維持すると推定。 N工業地域であるが、		
の等 前か		0.0 % 半年	円/㎡ 因 間 % の	世		×111-2	_±//10./0.V	* *0				

10	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	1地 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	接面道状況	直路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	遠賀 2 C	遠貧	賀郡遠賀町				更地	(		不整)	图形	南西2.3	m囲丁;	道			(都) 600,200)
		53															
0	広川2 C - 50		女郡広川町				更地	(		(まほ) 形	整	南6.8 m	町道			(	(都) 70,200)
c	田川02		川市				更地	(		記載 ) し	<b>戈無</b>	南13 mi	 b道				(都) 70,200)
_	- 1151	4															
d	-							(		)							
9	-							(		)							
0	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	世別の	」 或要 北較		建定標準( 〔円/㎡		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
3	(	) ,191	100 [100.0]	[ 99.3] 100	<u>100</u>	100 [ 80.0]		7,685	100 [124			6,1	62	街路	(	0.0	6,16
 o	(	)	100.03	[101.0]	_100	100		7,005	100			0,1	03	交通・ 接近	(	0.0	0,10
	5	,093	[100.0]	100	[/]	-		5,144	[ 97			5,3	03	環境	(	0.0	5,30
2	5	,000,	<u>100</u> [100.0]	[ 99.8] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0]		7,129	100			5,3	24	画地	(	0.0	5,32
k	(	)	100		_100	100			_100					行政		0.0	
<u> </u>	(	)	100	100	100	100			100	]				その他	[100.	0.0	
	(			100		[ ]			[	]					100	<u>U</u> ,	
0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	要因	の比較の	内訳				
<b>a</b>	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		-10.0	交通	・接近	-1.0	環境	+40.
		-0.08	 画地	-20.0	¦行政		`   <del>そ</del> の			 行政		0.0	その	 ·他	0.0	<u></u>	
 o	正常 9	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・持		  環境 			 街路				・接近		環境	+1.
	-	+0.09	 画地		_ _ _   行政		 ¦その			 行政		0.0	L		0.0	L	
-	正常	% / 月			交通・接		;   環境		0.0	街路				・接近		環境	
		-0.05			      行政		\   <del>そ</del> の			  行政		0.0				L	+30.
 k	0	% / 日		-30.0	交通・接		環境		0.0					・接近	0.0	環境	
4	% / 月   街路			¦ 塚垸 └ └ その			街路 			文地     その			ペス・元   				
_		P			i	±:F	i			行政		- 1				「二面1本	
е		%/月			交通・持	₹Æ 	環境			街路 			  -	i・接近 		·環境 	
			画地		¦行政		¦その <sup>,</sup>	他	:	行政			その	他			

(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	<b>合その理由</b>	既成	既成市街地のため。									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	話法の適用が可能	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〕	Œ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準化補正	時点的	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
	<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
付帯費用 標準		補正	時点修正		費用の補修	有効宅地化率で		ヹで	地域要因σ				調達原価	
(円/㎡)					の価格 (円/㎡)	除した価格(円/㎡)		n²)	較	比較			(円/m²)	
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算個	西格			円/m²				
内訳														
素 事情の 月率地 内容		成	漂準化補正			月率	<b>変動</b> 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		

(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						( )	( )						
	U□ <del>&gt; /</del> /≖ + 6						%						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域内では工場 は困難と判断した。	等として操業している	るものは自己所有がほと	こんどで賃貸物件がな	いため、収益還元法	の適用						

(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	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	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)	( m²)		
開発	法による価格			円 (		円/㎡)					