令和 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 1 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所   |      |   |
|-----------|-----|--------|-----|-----------|------|---|
| 小郡(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 | z 忠人 | 印 |
|           |     |        |     |           | T    |   |

鑑定評価額 8,350,000 円 1 ㎡当たりの価格 50,600 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 38,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 7日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3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 銀定証価額の決定の理由の悪旨

| 2               | 鑑定評価額の決定   | この理由の            | の要旨            |              |                |                 |              |                 |  |                   |           |  |             |  |
|-----------------|--|------------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|--|-------------------|-----------|--|-------------|--|
| (1)<br>基        | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等  | びに 小津            | 郎市小板井          | 宇仙寺          | 牟田 2 0         | 7番17            |              |                 |  |                   | 地積<br>(㎡) | (                                      | 165         | 法令上の規制等  |
| 準地              | 形状   | 敷地 <i>0</i><br>況 | )利用の現          | 周辺<br>況      | 2の土地の          | 利用の状            | 接面           | 道路の             | 状況                                     | 供給<br>処理施<br>設状況  |           | _<br>な交通施設<br>の状況                      | 足との         | 1 住居<br>(60,200)                                   |
|                 | 長方形<br>1:1.5   | 住宅<br>W 2        |                |              | 宇のほか!<br>れる既成( |                 | 西5 m<br>市道   |                 |  | 水道、<br>下水         | 西鉄小       | 郡460 m                                 |             | (その他)  |
| (2)             | 範囲   | 東 120            | ) m、西          | 20 m、        | 南 60           | m、北             | 60 m         | 標準              | ■■□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | 用低層               | <br>住宅地   |  |             |  |
| 近隣              | 標準的画地の形料   | 大等               | 間口然            | 10           | m、 奥征          | 亍 約             | 15 m         | 、規              | .模                                     |                   | 150 ㎡和    | 建度、                                    | 形状          | 長方形  |
| 地域              | 地域的特性  |                  | 鉄小郡駅<br>する既成(  |              |                | 街 5 m           | 市道           |                 | 交通施設                                   |                   | ∖郡駅       | 南方460 m                                | 法令規制        | 1 住居<br>(60,200)                                   |
| -               | 地域要因の将<br>来予測  |                  | 郡駅近接の<br>役の影響等 |              |                | 、周辺既            |              |                 |  |                   |           |  | でに          | └<br>新型コロナ感染症に                                     |
|                 | 最有効使用の判定 かんしゅう   | 低層住名             |                |              |                |                 |              |                 |  | 対象基準<br>の個別的<br>因 |           | l I                                    |             |  |
| ` ′             | 監定評価の手法<br>D適用   | 取引事例             |                | 比準価権         |                |                 | 1,000        | 円/m             | <u> </u>                               | _                 |           |  |             |  |
| Ū.              |  | 収益還元             |                | 収益価権<br>積算価権 |                | 3               | 8,100        | 円/m             |  |                   |           |  |             |  |
|                 |  |                  |                |              |                | ζ               | /            | 円/m             |  |                   |           |  |             |  |
| (6)市            | 開発法 開発法による個<br>)市場の特性 同一需給圏は市中南部の住宅地域<br>第一次取得者で、他にミニ開発・<br>発住宅の分譲等が目立ち、住宅地<br>や異にするが、標準的規模の土地 |                  |                |              |                | 譲業者等            | も見られ<br>る需給に | いる。<br>t<br>依然緊 | 5中南部<br>≧調では                           | 部の既成<br>ある。既      | 住宅地成住宅    | 域において                                  | も住宅         | 8用地の取引やミニ開   |
| ì É             | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頁の決定の理由  | て求めた<br>おらず、     | :実証的価<br>賃料の遅  | 格で規範<br>行性やも | 簡性を有す<br>関定要素を | る。収益の含む点も       | 価格は理<br>雪めず、 | E論的個<br>相対的     | 断格です<br>対信頼性                           | あるが、<br>生は劣る      | 投下資       | 本に相応す<br>て、比準価                         | るほと<br> 格を標 | (意し、十分に検討し<br>(賃貸市場は熟成して<br>(準とし、収益価格を<br>)通り決定した。 |
| (8)<br>公規<br>示準 | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格  | 標準               |                | 時点<br>修正     | 標準化補正          | 地域3<br>因のb<br>較 |              | 別的<br>因の<br>較   | の規                                     |                   | 標内準 化     | 街路<br>交通<br>環境                         |             | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                               |
| 価と<br>格し<br>をた  | 公示価格   | 円。               | / m² _ /       | <u>]</u>     | 100            | 100             | <u>[</u>     | 1               |  |                   | 補正        | 画地<br>行政<br>その他                        |             | 因 行政 その他   |
| (9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地番   | 号                | -              | 時点<br>修正     | 標準化補正          | 地域<br>因の比<br>較  |              | 別的<br>因の<br>較   | の比差                                    |                   | 標 内 準 訳 化 | 街路<br>交通<br>環境                         |             | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                               |
| 基の<br>準検<br>地討  |  |                  | ,  -           | 00           | 100            | 100             | 100          | 1               |  |                   | 祖正        | 画地<br>行政<br>その他                        |             | 因 行政<br>その他  |
| (10) 対象基準価      | 終新規<br>前年標準価格の- 2 基準地が共<br>である場合の検討  | 円/㎡<br>と同一地。     | 価格動形状況         | 地域           | 園 │            | 認めら             | れず、<br>でも住   | 低金利等            | 等を背景                                   | に不動産市             | 場は依       | - 感染症の特段の影響<br>対、整調である。<br>- おいても需給は依然 |             |  |
| 地格<br>の等<br>前か  | 標準地番号  | 小郡<br>           | 49,000 半年間     |              | 5<br>要<br>因    | 個別的要別           |              | 象地は             | 地域の                                    | 標準的               | 画地で、      | 地域要因と                                  | :IBISI      | 同一傾向にある。   |

| ۷0 | 取引事例番号         | 를 /            | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表                  | 取引時点                             | 類<br>型                    | 地積                | ( m²)          | o            | 画地<br>形状 | 接面道<br>状況            | 路の                    | 主<br>設(   | 要交通施<br>の状況         |               | 法令上の規<br>制等               |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------|--------------|----------|----------------------|-----------------------|-----------|---------------------|---------------|---------------------------|
| a  | 小郡 3 C         |                | 郡市             |                |                       |                                  | 建付<br>地                   | (                 |                | 不)           | 整形       | 北東駅前                 | <br>前広場               |           |                     |               | 1 住居<br>60,160)           |
| b  |                | 36             | <del></del>    |                |                       |                                  | 7+1/-                     |                   |                | 4            | πи       | 南6 m市                | **                    |           |                     |               | <br>1 住居                  |
| D  | 小郡 3 C<br>- 12 |                | 郡市             |                |                       |                                  | 建付<br>地                   | (                 |                | )            | 形        |                      |                       |           |                     |               | 60,200)                   |
| С  | 小郡 3 C         | 小村             | 郡市             |                |                       |                                  | 更地                        | (                 |                |              | ぼ長<br>形  | 北4 m私                | 道                     |           |                     |               | 1 住居<br>60,160)           |
| d  | 小郡 3 C         | 小村             | 郡市             |                |                       |                                  | 更地                        | (                 |                |              | ぼ正<br>形  | 北4.6 m<br>東4 m<br>角地 | <br>市道                |           |                     | (             | 1 住居<br>70,184)<br>景観計画区域 |
| e  | 小郡 3 C         | 小村             | 郡市             |                |                       |                                  | 更地                        | (                 |                | 台)           | 形        | 北5.1 m               | ———<br>市道             |           |                     | (             | 1 中専<br>60,200)<br>景観計画区域 |
| VO | 取引             |                | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付洞価の補正               |                                  |                           | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域の            | <br>域要<br>比較 |          | 上<br>推定標準値<br>(円/㎡)  |                       | 個別的<br>比較 | 内要因の                |               | 査定価格<br>(円/㎡)             |
| а  | (              | )              | 100            | [103.8]        | 100                   | 100                              |                           | 5.4 5TO           |                |              |          | F0 7                 | 街                     |           | 0.0                 | 0             | 50 700                    |
| b  | (              | ,697           | 100.0]         | 100            | 100.0                 | 100                              |                           | 51,579            | 100            |              | l        | 53,72                | <u>28</u> 交<br>接      | 通・<br>沂   | 0.0                 | 0             | 53,700                    |
|    | 49             | ,598           | [100.0]        | 100            | [100.0]               |                                  |                           | 54,149            | [107           |              | I        | 50,5                 |                       |           | 0.0                 | 0 _           | 50,500                    |
| C  | (              | )<br>117,      | 100<br>[100.0] | [104.4]<br>100 | 100                   | 100<br>[ 96.0]                   |                           | 42.540            | 100            |              | ı        | 51,94                | 11 画                  | 地         | 0.0                 | 0             | 51,900                    |
| d  | (              | )              | 100            | [103.4]        | 100                   | 100                              |                           | 12,010            | _100           |              |          | 01,0                 | ·· 行                  | 政         | 0.0                 | 0             | 01,000                    |
|    | 47             | ,077           | [100.0]        | 100            | [ / ]                 | <u> </u>                         |                           | 48,196            | +              | 3.0]         | l        | 49,18                | 30 <del>Z</del>       | の他        | 0.0                 | _             | 49,200                    |
| e  | 48             | (<br>110,      | 100<br>[100.0] | [103.9]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ]   | 100<br>[100.0]                   |                           | 49,986            | 100<br>[ 97    |              |          | 51,0                 | 58                    |           | [ <b>100.0</b> ]    | ן             | 51,100                    |
| 10 | _              | イ月率            | ウ標準化           | 補正の内記          |                       |                                  |                           | ·                 |                | 工地           | 域要因      | の比較の                 | 内訳                    |           |                     |               |                           |
| a  | 正常             | % / 月          | 街路             | 0.0            | 交通・技                  | <del></del><br><del>接近</del> 0.0 | 環境                        |                   | 0.0            | 街路           |          | -3.0                 | 交通・                   | 接近        | -1.0   <sup>1</sup> | 環境            | 0.0                       |
|    |                | +0.48          | 画地             | <br>-2.0       | └                     | 0.0                              | ¦その                       | ·<br>他            | 0.0            | <br>行政       |          | 0.0                  | その他                   |           | 0.0                 |               |                           |
| b  | 正常             | % / 月          | 街路             |                | <del> </del><br> 交通・持 |                                  | <del> </del><br> 環境       |                   | 0.0            | 街路           | ,        | +2.0                 | 交通・                   | 接近        | -9.0 H              | 環境            | +5.0                      |
|    |                | +0.49          | <br>画地         |                | <br>¦行政               |                                  | <br>  <del>て</del> の      |                   | · <del> </del> | <br>行政       |          |                      | <br>その他               |           | +10.0               |               |                           |
|    | 正常             | % / 月          | 街路             |                | 交通・技                  |                                  | 環境                        |                   | 0.0            | 街路           |          |                      |                       |           | -4.0   <sup>H</sup> | 環境            | -12.0                     |
|    |                | +0.49          |                |                | <br>¦行政               |                                  | ゠゚゠゠゠                     |                   |                | <br>行政       |          | i                    | その他                   |           | 0.0                 |               |                           |
| d  | 正常             | % / 月          |                |                | 交通・技                  |                                  | 環境                        |                   | 0.0            | 街路           |          |                      |                       |           | -1.0   <sup>‡</sup> | 環境            |                           |
|    |                | +0.49          |                |                | <br> <br> 行政          |                                  | <br> <br>  <del>そ</del> の |                   |                | 一<br>行政      |          | i                    | へ <u>~</u><br><br>その他 |           | <u>i</u>            |               | 0.0                       |
|    | 正常             | % / 月          |                |                | !                     |                                  | !                         |                   | 0.0            |              |          |                      |                       |           | 0.0                 | 票1字           |                           |
| c  |                | % / 月<br>+0.49 |                |                | _<br>交通・持<br>         |                                  | ·<br>環境<br>-<br>          |                   |                | 街路<br>       |          | L                    |                       |           | -4.0                | <b>祝児</b><br> | 0.0                       |
|    |                |                | 画地             | 0.0            | ¦行政                   | 0.0                              | ¦その                       | 1만                | 0.0            | 行政           |          | 0.0                  | その他                   |           | 0.0                 |               |                           |

| (2) | 積算価格算        | 定内  | 訳          |            |        |    |      |                       |     |                       |     |           |     |       |      |            |                          |
|-----|--------------|-----|------------|------------|--------|----|------|-----------------------|-----|-----------------------|-----|-----------|-----|-------|------|------------|--------------------------|
| (2) | -1 原位        | 断法が | 適用でき       | ない         | 場合その理由 |    | 既成   | 市街地のカ                 | ため適 | 用困難                   |     |           |     |       |      |            |                          |
| (2) | -2 造原        | 戊宅地 | 内等に存       | し原         | 価法の適用が | 可能 | な場合の | の価格                   |     |                       |     |           |     |       |      |            |                          |
| ŭ   | 造成事例番        | 号   |            |            | -      |    |      | 所在及7                  | び地番 |                       |     |           |     |       |      |            |                          |
| 3   | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | 証          | 時点修正   |    | の価格  | D補修正後<br>各<br>(円/㎡)   | 造   | 成工事費<br>(円/m          | ว๋) | 標準位       | 化補正 | 時点側   | 多正   | 造修         | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |              |     | <u>100</u> | ]          | 100    |    |      |                       |     |                       |     | <u>10</u> | 0 ] |       | ]    |            |                          |
| ſ   | 村帯費用         | m²) | 標準化        | <b>公補正</b> | 時点修正   |    | 正後0  | 費用の補修<br>D価格<br>(円/㎡) |     | 効宅地化率<br>した価格<br>(円/m |     | 地域        | 要因の | 比例的比較 | ク要因の | ) <u>F</u> | 調達原価 (円/㎡)               |
|     |              |     | <u>100</u> | ]          | 100    |    |      |                       |     | (                     | %)  | <u>10</u> | ]   |       | ]    |            |                          |
| Ż   | 热成度修正        |     | [          | ]          | / 100  | ·  |      |                       | 積算  | <b>西格</b>             |     |           |     | 円/m²  |      |            |                          |
| 内記  | Я            |     |            |            |        |    |      |                       |     |                       |     |           |     |       |      |            |                          |
| 素地  | 事情の<br>内容    | 月率  | 変動率        | 造成         | 標準化補正  |    |      |                       | 月翌  | <sup>室</sup> 変動率      | 付帯  | 標準化       | 補正  |       |      |            | 月率変動率                    |
|     |              |     | % / 月      | 工事費        |        |    |      |                       |     | % / 月                 | 費用  |           |     |       |      |            | % / 月                    |
| 地均  | 域要因の比        | 較   |            | 街路         | 各      |    | 交通   | ・接近                   |     | 環境                    |     |           | 行政  |       | 3    | その他        | !                        |

| (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 | <b>還元法が適用できない</b> | 場合の理由          |                |                      |                    |
| _   | 総収益                         | 総費用        | 純収益               | 建物に帰属する<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益     | 還元利回り              |
| 直接  | (円)                         | (円)        | (円)               | (円)            | (円)            | (円)                  | (r-g)              |
| 法   | 1,900,601                   | 350,618    | 1,549,983         | 1,285,540      | 264,443        | ( 0.9753)<br>257,911 | (4.5 0.4)<br>4.1 % |
|     | 収益価格                        | 6,290,512  | 円 ( 3             | 8,100 円/㎡)     |                |                      |                    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |                   |                |                |                      |                    |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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 | 閉発法を適用する場合( | の理由       |         |        |       |
| 収入の現価の総和     | 支出の現価の総和 | 投下資本収益率     | 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) | ( m²) |
|              |          |             |           |         |        |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)      |         |        |       |

|               | 用  | 途        |              | 建築            | 面積            | ( m²)          |                     | 構造・                | 階層         |                                       | 延戌         | <b>下面積</b>          |        | ( r            | ที่)           |
|---------------|--|----------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|--------------------|------------|---------------------------------------|------------|---------------------|--------|----------------|----------------|
| 共同住宅          |  |          |              |               |               | 70.00          | L S                 | 2 F                | =          |                                       |            |                     | 1      | 40.00          |                |
| <br>公法上の      |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        |                |                |
| 用途地域等         |  | 基準建滿     | <b>被率等</b>   | 指定容           | <b></b>       | 基準容積率等         | 地積                  |                    | 間口         | コ・奥行                                  |            | 前面道路、               | 幅員等    |                |                |
| 1 住居          | <u>-                                      </u> |          |              |               |               |                |                     | 4052               |            |                                       | 10 0       | 前面道路:               |        | 5              | .0 m           |
| 1 注店          |  |          | 60 %         |               | 200 %         | 200 %          |                     | 165 m <sup>2</sup> | 10         | .4 mx                                 | 16.0 11    | 特定道路ま               | での距離   | :              | m              |
| 想定建物          | の概要  | 面積 3     | 5 ㎡、         | 1 L D K       | 、4戸を          | E想定            |                     | 有効率<br>の理由         | 1          | 00.0 %                                | 外階段        | 设のため                |        |                |                |
| 3)-3 総切       | 双益算出内  | <br>り訳   |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       | I          |                     |        |                |                |
| <br>階層        | 用道   |          | 床面           | ī積            | 有効率           | 有効面積           | 1㎡当<br>支払賃          | ー<br>作り月額<br>料     | F          | 月額支払賃                                 | <b></b>    | a保証金等(月数            | 数) a保証 | 金等             | (円             |
| ra/e          |  |          |              | ( m²)         | (%)           | (m²)           | (円)                 |                    |            | (                                     | (円)        | b権利金等(月数            | 数) b権利 | 金等             | (円             |
|               | 住宅   |          |              | 70.00         | 100.0         | 70.00          |                     | 1,158              |            | 81                                    | ,060       | 1.0                 | )      | 81             | ,060           |
| 1 ~           | 14.5   |          |              |               | 100.0         | 70.00          |                     | 1,100              |            |                                       | , 555      | 1.0                 |        |                | ,060           |
| 0             | 住宅   |          |              | 70.00         | 100.0         | 70.00          |                     | 1,172              |            | 82                                    | ,040       | 1.0                 |        |                | 2,040          |
| 2 ~           |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            | 1.0                 | )      | 82             | 2,040          |
| ~             |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        |                |                |
|               |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        |                |                |
| ~             |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        |                |                |
|               |  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        |                |                |
| ~             | +  |          |              |               |               |                |                     |                    |            |                                       |            |                     |        | 160            | 100            |
| 計             |  |          |              | 140.00        | 100.0         | 140.00         |                     |                    |            | 163                                   | ,100       |                     |        |                | 3,100<br>3,100 |
| 年額支払          | <br>仏賃料  |          |              |               |               |                |                     | 163,               | 100        | 円 × 12                                | <br>ケ月     | =                   | 1,     | ,957,20        |                |
|               | (管理費)  |          |              |               |               |                | 円/                  | m² x               |            |                                       | 12ケ月       |                     |        |                | 0 円            |
| b共益費          | (管理費)  | の算出根     | 拠            |               |               | 共益費を授受         | をする慣行               | 亍がない₫              | つで言        | 計上しない                                 | ١,         |                     |        |                |                |
|               | •  | 車場使用     |              |               |               |                |                     | 台 x                |            | 台x 12                                 | ケ月+        |                     | =      |                | 0円             |
|               |  | 根拠、金     | 額)           |               |               | 敷金にて充当         |                     |                    |            |                                       | . 0/       |                     |        |                | 0円             |
| 空室等に<br>+ a)x | よる損失<br>空室率 <i>P</i>                           |          | x 空          | 室率B(          | (%))          | 1,             | 957,200             | 円 x                |            | 5.0                                   | ) %<br>% = |                     |        | 97,86          | ю ш            |
|               | + a+   |          |              |               |               |                |                     | 17 ^               |            |                                       | 70 -       |                     | 1.     | ,859,34        |                |
|               | い 運用記  | 益(空室損    | 失考慮很         | <b>参</b> )    |               | 163            | ,100 円 ×            | : 95               | .0 %       | ×                                     | 1          | .00 % =             |        |                | 19 円           |
| 権利金等          | の運用記   | 益及び償去    | ₽額(空室        | 室損失考          | 慮後)           |                | 年数(<br>,100 円 ×     |                    | 年)<br>.0 % | 運用利                                   |            | 1.00 %)<br>0.2563 = |        | 39,71          | 12 🖽           |
| その他のし         | 収入に係る  | 保証金等の    | D運用益         | (空室損失         | 考慮後)          | 103            | ,100 [] x<br>円 x    |                    |            | × ×                                   |            | % =                 |        |                | 0円             |
| 総収益           |  | + +      | - ~          | (             | 3 112 12 )    |                |                     | 00,601 円           |            | (                                     |            | 11,519              | 円/m²)  |                | - 13           |
| (3)-4 1 m     | 1当たりの  | D月額支払    | (賃料の         | 算出根拠          | L<br>L        | <u></u> ( )内は支 | 払賃料                 |                    |            | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |            |                     |        |                |                |
|               | 番号   | 事例の実質賃料  | D実際<br>科     | 事情            |               | 点修 標準化         |                     |                    | 或要<br>北較   | 基準區格差修正                               |            | 全定実質賃料<br>円/㎡)      | 基準地基   | 基準階 <i>0</i>   | <br>D賃料        |
| 3 小郡 3        | C (賃   | (        | 799<br>782 ) | 100<br>[100.0 | [100<br>] 100 | -              | 100<br>[ 80.0       |                    |            | 100<br>[100.0                         | ]          | 1,051               | 対象基準降  |                | ——<br>円/㎡      |
| ) 小郡 3        | K (賃<br>1                                      |          | ,362         | 100<br>[100.0 | [100          |                | <u>100</u><br>[100. | 0] 100             |            | 100<br>[100.0                         |            | 1,390               | 月額支払   | 為賃料<br>1,172 F | 円/㎡            |
| С             |  | <u> </u> | /            | _100          | 1             | ] 100          | 100                 | 100                | )          | _100                                  |            |                     | 基準階    | 2 F            | В              |

|                      |        |                          |   | ,                                     |           |         |
|----------------------|--------|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------|---------|
| (3)-5 総費用算出内訳        |        |                          |   |                                       |           |         |
| 項目                   | j      | <b>ミ額相当額</b>             |   | 算 出 根 拠                               |           |         |
| 修繕費                  |        | 79,600                   | 円 | 19,900,000 x 0.4 9                    | 6         |         |
| 維持管理費                |        | 78,288                   | 円 | 1,957,200 x 4.0 9                     | 6         |         |
| /\/\±m               | 土地     | 13,630                   | 円 | 査定額                                   |           |         |
| 公租公課                 | 建物     | 139,300                  | 円 | 19,900,000 × 50.0 % ×                 | 14.00     | / 1000  |
| 損害保険料                |        | 19,900                   | 円 | 19,900,000 × 0.10 9                   | 6         |         |
| 建物等の取壊費用の積立金         |        | 19,900                   | 円 | 19,900,000 × 0.10 9                   | 6         |         |
| その他費用                |        | 0                        | 円 |                                       |           |         |
| 総費用                  |        |                          |   |                                       |           |         |
| ~                    |        | 350,618                  | 円 | ( 2,125 円/㎡ ) (                       | 経費率       | 18.4 %  |
| (3)-6 基本利率等          |        |                          |   |                                       |           |         |
| r:基本利率               |        | 4.5                      | % | g:賃料の変動率                              |           | 0.4 %   |
| a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等    | 等価格)   | 40                       | % | n a:躯体の経済的耐用年数                        |           | 40 年    |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等     | 等価格)   | 40                       | % | n ♭: 仕上の経済的耐用年数                       |           | 25 年    |
| c : 設備割合 ( 設備価格- 建物等 | 等価格)   | 20                       | % | n c : 設備の経済的耐用年数                      |           | 15 年    |
| m:未収入期間              |        | 0.5                      | ŧ | :未収入期間を考慮した修正率                        | 0         | . 9753  |
| (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            |        | 19,900,000 円             | 3 | 400 000 TH ( <sup>2</sup>             | 設計監理      |         |
| — 1小庄1克/除/雷·拉        |        | 0.0040                   |   | 138,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡x<br>躯体部分 仕上部分 | (100%+    | 3.00 %) |
| 元利逓増償還率              |        | 0.0646                   |   |                                       | 0.0908 x  |         |
| 建物等に帰属する純収益<br>×     | (      | 1,285,540 円<br>7,791 円/r |   |                                       |           |         |
| (3)-8 土地に帰属する純収益     |        | .,,,,,,,,                | , |                                       |           |         |
| 総収益                  |        |                          |   |                                       | 1,900,601 | 円       |
| 総費用                  |        |                          |   |                                       | 350,618   | 円       |
| 純収益 -                |        |                          |   |                                       | 1,549,983 |         |
| 建物等に帰属する純収益          |        |                          |   |                                       | 1,285,540 |         |
| 土地に帰属する純収益 -         |        |                          |   |                                       | 264,443   |         |
| 未収入期間を考慮した土地に帰       | 属する純収益 |                          |   |                                       | 257,911   |         |
| ×                    |        |                          |   | (                                     | 1,563     | 円/m²    |
| (3)-9 土地の収益価格        | 還元利回り  | (r-g) 4.1                | % |                                       |           |         |
|                      |        | 6,290,512                | 円 | (                                     | 38,100    | 円/m²    |

令和 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 2 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |   |
|-----------|-----|--------|-----|--------|----------|------|---|
| 小郡(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 | 友野 和憲    |      | 印 |

鑑定評価額17,100,000 円1 ㎡当たりの価格55,100 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日               | (4)鑑定評価日         | 令和 3年 7月 9日 | (6) | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
|------------|---------------------------|------------------|-------------|-----|-----------|-------|
| (2)安地超杰口   | <b>△</b> 10 0 € 0 € 0 € 0 | / Γ ) (亜+2 の 延米百 | 工学体技        | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 25日              | (5)価格の種類         | 正常価格<br>    | 価   | 倍率種別      |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価                |                  |             |     |           |       |

|                  | 鑑定評価額の決定                                    | -V/              | の女日          |                        |                                    |                 |              |               |                    |   |                  |                       |                |                   |                |                                       |                       |
|------------------|---|------------------|--------------|------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|--------------------|---|------------------|-----------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等                         | がに 小             | 郡市大仍         | 除字原口 1                 | 234番                               | 1 8             |              |               |                    |   | tt<br>( m        | b積<br>₁²)             | (              | 310               | 法              | 令上の規                                  | 見制等                   |
| 地                | 形状  | 敷地の              | の利用の         | 現別況                    | 辺の土地の                              | 利用の状            | 接面           | 道路の           |                    | 供給<br>処理施<br>設状況  | 接                |                       | \$交通施記<br>3状況  | 设との               | 1中<br>(60,     | 専<br>200)                             |                       |
|                  | 正方形<br>1:1                                  | 空地               |              |                        | 莫一般住宅 <i>危</i><br>已地域              | が多い既            | 南東6          | m             | ;                  | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 大係               | ₹280                  | m              |                   | ( <del>7</del> | の他)                                   |                       |
| (2)              | 範囲  | 東 100            | Dm、西         | 200 m、                 | 南 130                              | m、北             | 70 m         | 標準            | 的使用                | 戸建  | 住宅               | 地                     |                |                   |                |                                       |                       |
| 近                | 標準的画地の形ង                                    | <br>大等           | 間口           | 約 18                   | m、 奥行                              |                 | 18 m         | 、規            | ———<br>模           |   | 320              | m²程/                  | <br>芰、         | 形状工               | E方用            | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |                       |
| 隣<br>地<br>域      | 地域的特性                                       |                  |              | 分割した後<br>もが散見さ         | 建売分譲れる。                            | 街 - 6 m<br>路 -  | 市道           |               | 交通施設               | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- | 駅南西              | 5方28                  | 30 m           | 法令規制              | (60            | ·専<br>, 200)                          |                       |
| _                | 地域要因の将<br>来予測                               | 西鉄天              |              |                        | 位置する<br>を背景に、                      | 既存の戸            |              |               | 地域                 |   |                  |                       |                | ⊥<br>มี<、}        | 当面に            |                                       | 持と予                   |
| (3)量             | 最有効使用の判定                                    | 戸建住?             | 宅地           |                        |                                    |                 |              |               |                    | 対象基準<br>の個別的<br>因   | 準地<br>的要         | ない                    | ١              |                   |                |                                       |                       |
| ` ′              | 鑑定評価の手法<br>)適用                              | 収益還え             | 列比較法<br>元法   | 比準価<br>収益価             | 格                                  | 5               | 5,100        | 円/㎡           |                    | 4   |                  |                       |                |                   |                |                                       |                       |
|                  |   | 原価法              |              | 積算価                    | 格                                  |                 | /            | 円/㎡           | _                  |   |                  |                       |                |                   |                |                                       |                       |
|                  | 開発法   |                  |              |                        | による価格                              |                 | /            | 円/㎡           |                    |   |                  |                       |                |                   |                |                                       |                       |
| (6) ਜ            | 開発法<br>同一需給圏は<br>勤する一次取<br>も、市中心部<br>規模により異 |                  |              | 者層の個 <i>。</i><br>鉄道沿線で | 人である。<br>で最寄り駅                     | 市内の新規<br>への接近   | 規開発の<br>生が良め | D分譲住<br>子な地域  | 宅地のなどで             | )販売は<br>での需要  | は好調<br>とは堅       | な状<br> 調で             | 況であり           | )、既存              | をの住            | 宅地域に                                  | おいて                   |
| \ \ \ \          | ば算価格の調整・<br>競証及び鑑定評価<br>質の決定の理由             | で、収益             | 益価格は<br>て求めた | 試算しなが<br>ものであり         | 宅が多い住<br>かった。比<br>り、市場の!<br>記のとおり! | 準価格は、<br>実態を反   | 同一語<br>映した舞  | 標給圏内<br>見範性の  | の類似                | 以地域等  | で規               | 範性                    | のある耳           | 双引事例              | を収             | 集し、通                                  | り切に補                  |
| (8)<br>公規<br>示準  |   | 標準               | -            | 時点<br>修正               | 標準化補正                              | 地域要<br>因の比<br>較 |              | 別的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の規準<br>(円/  | <b>≢価格</b>  | 内                | 準                     | 街路<br>交通<br>環境 |                   | 地域要            | 街路<br>交通<br>環境                        |                       |
| 価と<br>格し<br>をた   | 公示価格  | 円                | / m²         | [ ]                    | 100                                | 100             | [ 100        | ]             |                    |   |                  | Œ                     | 画地<br>行政<br>の他 |                   | 因              | 行政<br>その他                             |                       |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 指定基準地番                                      | 号                | - 1          | 時点<br>修正               | 標準化補正                              | 地域要<br>因の比<br>較 |              | 別的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の比準<br>(円 / | ≢価格 │   | 内                | 標<br>準                | 街路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要            | 街路<br>交通<br>環境                        | -1.0<br>+3.0<br>-10.0 |
| 基の<br>準検<br>地討   | 47  | 地の価格<br>800 円    | _            | 105.9]                 | 100 [100.0]                        | 100             | 100          | <u> </u>      | 55                 | 5,100   |                  | Œ                     | 画地<br>行政<br>の他 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因              | 行政<br>その他                             | 0.0                   |
| (10)<br>対年<br>象標 | - 1 対象基準地<br>継続 新規<br>前年標準価格<br>の - 2 其準地が共 | )() 円/㎡<br>等と同一地 | 価 変格 動       |                        | 1                                  | 9傾向に            | あり、          | 住宅地位          | 価格は                | 不重<br>は上昇   | 加産需要に<br>昇傾向を約   | ま<br>は<br>整調で<br>維持して | こいる            | 0                 |                |                                       |                       |
| 基準<br>準価<br>地格   | 検 である場合の検討<br>討 代表標準地<br>標準地番号              | 標準地              | , 20 IM T-10 | -                      | 形状成況要                              | 一 要 因           | ਬੂ / ਬੁੱ     | る需要           | は堅調                | で、地位  | 価は_              |                       | 国は特にな<br>基調で推和 |                   |                | 的の任宅                                  | 地に対                   |
| の等<br>前か         |   | +5.0             | % 半年         | 門/㎡                    | 因<br>%<br>の                        | 要因              |              | 別的要           | 凶に変                | 当14人(人)   | ν I <sub>0</sub> |                       |                |                   |                |                                       |                       |

小郡(県) - 2 宅地-2

| (1) | 比準価格          | 算定内         | 訳                     |                |  |                |              |                    |             |                       |        |                               |                 |              |             |                  |
|-----|---------------|-------------|-----------------------|----------------|--|----------------|--------------|--------------------|-------------|-----------------------|--------|-------------------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------|
| NO  | 取引事 例番号       | <b>3</b>    | 所在及び地<br>」等           | 番並びに           | 「住居表示  | 取引時点           | 類型           | 地積                 | ( m²)       | 画りの形と                 | 地<br>状 | 接面道<br>状況                     | 路の              | 主要交通<br>設の状況 | 通施          | 法令上の規<br>制等      |
| а   | 小郡 3 C        |             | 郡市                    |                |  |                | 更地           | (                  |             | ほぼ <del>[</del><br>方形 |        | 南東4 m 北東2.5                   |                 |              |             | 1 中専<br>(70,160) |
| b   | - 小郡3C        | 22          | 郡市                    |                |  |                | 建付地          | (                  |             | ほぼ <del>(</del><br>方形 | 長      | 西4.3 m                        | 市道              |              |             | 1 中専<br>(60,172) |
| C   | -<br>小郡 3 C   | 17 / 小科     | 郡市                    |                |  |                | 建付地          | (                  |             | 長方形)                  |        | 西7.7 m<br>南6.3 m<br>角地        | 市道              |              |             | 1 低専<br>(50,60)  |
| d   | - 12·<br>小郡3C | 二小科         | 郡市                    |                |  |                | 更地           | (                  | ,           | ほぼ型<br>) 形            | 整      | 北5 m市:<br>東4 m<br>西4 m<br>三方路 | 道               |              |             | 1 住居<br>(70,200) |
| e   | - :           | 28          |                       |                |  |                |              | (                  | ,           | )                     |        |                               |                 |              |             |                  |
| NO  | 取引(           | 価格<br>/ m²) | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正  | 標準化補正          |              | <br>定価格<br>円 / m ) | 地域          | 或要<br>北較              |        | 建定標準値<br>(円/㎡)                |                 | 別的要因<br>較    | σ           | 査定価格<br>(円/㎡)    |
| a   | 54            | ,846        | 100<br>[100.0]        | [100.0]        | 100  | -              |              | 54,901             | 100         | 5.1]                  |        | 57,73                         |                 | •            | 0.0         | 57,700           |
| b   | 58            | )<br>3,552  | <u>100</u><br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0]   | 100<br>[103.0] |              | 56,847             |             |                       |        | 61,6                          | 接近<br>56 環境     |              | 0.0         | 61,700           |
| С   | (<br>53       | )<br>3,908  | 100<br>[100.0]        | [104.9]<br>100 | 100<br>[100.0]   | 100<br>[103.0] |              | 54,902             | 100<br>[104 |                       |        | 52,53                         |                 |              | 0.0         | 52,500           |
| d   | ( 49          | )<br>,500   | 100<br>[100.0]        | [102.4]<br>100 | 100  | 100<br>[103.0] |              | 49,212             |             |                       |        | 54,68                         | ── 行政<br>30 その  |              | 0.0         | 54,700           |
| e   |               | )           | 100                   | 100            | 100  | 100            |              | ,                  | 100         |                       |        | 0.,0                          |                 | [ <b>100</b> | <u>.o</u> ] | 0.,,,,           |
| NO  | ア事情の内容        | イ月率<br>変動率  | ウ標準化                  | 補正の内記          | R  |                |              |                    | =           | 工地域引                  | 要因     | の比較の                          | 内訳              |              |             |                  |
| а   | 正常            | %/月         |                       | 0.0            | 文通・接   | 挺 0.0          | 環境           |                    | 0.0         | 街路                    |        | -2.0                          | 交通・接            | 近 -2.0       | 環境          | 0.0              |
|     |               | 0.00        | 画地                    |                | ¦行政<br>-   |                | その           |                    | 0.0         | 行政                    |        |                               | その他             | 0.0          |             |                  |
| b   | 正常            | %/月<br>0.00 |                       |                | │<br>交通・接<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│<br>│ |                | 環境<br><br>その |                    |             | 街路<br><br>行政          |        | i                             | 交通・接<br><br>その他 | 近 -5.0       | _           | 0.0              |
| c   | 正常            | % / 月       |                       |                | 文通・接   |                | 環境           |                    | 0.0         | 街路                    |        |                               | 交通・接            | <br>近        | _<br>  環境   | +10.0            |
|     |               | +0.54       |                       |                | ¦行政  |                | その           |                    |             | <br>行政                |        |                               | その他             | 0.0          |             |                  |
| d   | 正常            | % / 月       | 街路                    |                | <br> 交通・接  |                | 環境           |                    | 0.0         | 街路                    |        | !                             | 交通・接            |              | _<br>  環境   | -10.0            |
|     |               | +0.48       | <br> 画地               |                | <br>  行政   |                | その           |                    |             | <br>行政                |        |                               | その他             | 0.0          | _           |                  |
| e   |               | % / 月       | 街路                    |                | <del>│</del><br>│交通・接  | 挺              | 環境           | :                  | í           | 街路                    |        | <br>                          | 交通・接            | 近            | 環境          |                  |
|     |               |             | <br>  画地              |                | └  |                | └<br>├その     | <br>他              |             | <br>行政                |        | L                             | その他             |              | _ L         |                  |

|                  |            |    |         |      |                 |     |               |      |                |          | ()   |     |                  |
|------------------|------------|----|---------|------|-----------------|-----|---------------|------|----------------|----------|------|-----|------------------|
| (2)積算価格算定内       | 訳          |    |         |      |                 |     |               |      |                |          |      |     |                  |
| (2)-1 原価法か       | 「適用できた     | い場 | 場合その理由  | 既成   | 市街地のた           | こめ  |               |      |                |          |      |     |                  |
| (2)-2 造成宅地       | 内等に存し      | 原価 | T法の適用が可 | 能な場合 | の価格             |     |               |      |                |          |      |     |                  |
| 造成事例番号           |            |    | -       |      | 所在及7            | ゾ地番 |               |      |                |          |      |     |                  |
| 素地の取得価格          | 事情補        | Ē  | 時点修正    | 素地(  | 」<br>刀補修正後<br>8 | 造   | 成工事費          |      | 標準化補正          | 時点       | 修正   | 造修  | 成工事費の補<br>を正後の価格 |
| (円/㎡)            |            |    |         |      | [円/㎡)           |     | (円/m          | ຳ )  |                |          |      | 211 | (円/㎡)            |
|                  | <u>100</u> | ]  | 100     |      |                 |     |               |      | <u>100</u> [ ] | -        |      |     |                  |
| 付帯費用             | 標準化        | 補正 | 時点修正    |      | 費用の補修           | 有险  | 効宅地化率<br>した価格 | ヹで   | 地域要因の<br>較     | 比個別的比較   | 的要因の | 再   | 調達原価             |
| (円/㎡)            |            |    |         |      | の価格<br>(円/㎡)    | 际   | (円/m          | า๋ ) | ₩X             | LLTX     |      |     | (円/m²)           |
|                  | 100<br>[   | ]  | 100     |      |                 |     | (             | %)   | <u>100</u> [ ] | <u>I</u> | ]    |     |                  |
| 熟成度修正            | [          | ]  | / 100   |      |                 | 積算個 | 西格            |      |                | 円 / m²   |      |     |                  |
| 内訳               |            |    |         |      |                 |     |               |      |                |          |      |     |                  |
| 素 事情の 月率<br>地 内容 |            | 成  | 標準化補正   |      |                 | 月率  | <b>巠変動率</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          |            | 街路 |         | 交通   | └<br>・接近        |     | 環境            |      | 行政             |          | 7    | の他  | ļ                |
|                  |            |    |         |      |                 |     |               |      |                |          |      |     |                  |

|     | U= 1/ /= 15 /= 1 +0         |                        |            |                |                |                  |       |
|-----|-----------------------------|------------------------|------------|----------------|----------------|------------------|-------|
| (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<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>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<br>できなかった場<br>合その理由 |                        |            |                |                |                  |       |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 当該基準地の属する<br>は採用しなかった。 | 地域は、居住の快適性 | 生を重視する戸建住宅は    | 也域であり、収益性に     | 馴染まないので収益        | 還元法   |

| (4)開発法による価格算 | 定内訳      |             |          |         |        |       |
|--------------|----------|-------------|----------|---------|--------|-------|
| (4)-1 開発法の適用 | する しない   | 開発法を適用する場合の | 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)          | ( F      | 円) (%)      | (円/㎡)    | ( m² )  | (円/m²) | ( m²) |
|              |          |             |          |         |        |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)     |         |        |       |

令和 3年 7月 27日提出 小郡(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所        |    |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|----|
| 小郡(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 忠人 [ | EП |

鑑定評価額 8,740,000 円 1 ㎡当たりの価格 49,400 円/m² 1 基本的事項

| (1)価格時点         | 令和 3年 7月 1日      | (4)鑑定評価日            | 令和 3年 7月 7日 | (6) | [令和 3年1月] | 円 / m² |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------|-----|-----------|--------|
| (2) 中地河本口       | ATI 0 T 0 D 04 D | / F \ /#+b \ \ 15** | 工尚/压+4      | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍  |
| (2)実地調査日        | 令和 3年 6月 24日     | (5)価格の種類<br>        | 正常価格        | 価   | 倍率種別      |        |
| <br> (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価       |                     |             |     |           |        |

| _                      |   | の埋田の要覧           | -                        |                              |                 |                    |              |                  |                                       |                 |                   |  |
|------------------------|---|------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|--|
| (1)<br>基               | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等                                       | ブに 小郡市小          | 和字中尾 6                   | <br>89番76                    | 5               |                    |              |                  | 地積<br>( m² )                          |                 | 177               | 法令上の規制等  |
| 準 地                    | 形状  | 敷地の利用            | の現 周辺                    | 辺の土地のタ                       | 利用の状            | 接面道路               | の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況 | 接近                                    | な交通施設<br>の状況    | ひとの               | 1住居<br>(60,200)                                |
|                        | ほぼ整形<br>1.2:1   | 住宅<br>W 2        |                          | 莫一般住宅が<br>字の住宅地域             | <u>.</u>        | <br>北6 m<br>市道     |              | 水道、下水            | 西鉄小                                   | 郡950 m          |                   | (その他)  |
| (2)                    | 範囲  | 東 50 m、          | <br>西 50 m、              | 南 40                         | m、北             | 50 m 標             | 準的使用         | 用<br>  戸建        | 住宅地                                   |                 |                   |  |
| 近                      | 標準的画地の形料  | 大等 間口            | 約 15                     | i m、 奥行                      |                 | 12 m、              | 規模           |                  | 180 m²₹                               | 呈度、             | 形状!               |  |
| 隣<br>地<br>域            | 地域的特性   | 特記・特記すべ          | べき事項はな                   | :11                          | 街 - 6 m<br>路 -  | 市道                 | 交通施設         | m                | 小郡駅                                   | 北西方950          | 法令規制              | 1 住居<br>(60,200)                               |
|                        | 地域要因の将<br>来予測   | 3 11             |                          |                              | る特段の影           |                    | りられす         | 「、今後             |                                       |                 |                   | 」<br>、周辺の既成住宅均                                 |
| (3)聶                   | 表 17点<br>最有効使用の判定   | 戸建住宅地            | ⊥~U/∏≯╚ \*               | 一川元                          | ッカ 成 圧っ         | ᆫᇎᆡᆟᄓᇉᆑ            |              | 対象基準<br>の個別的     | 隼地 か                                  |                 |                   |  |
| ` '                    | 監定評価の手法<br>D適用  | 取引事例比較知          | 法 比準価 収益価                |                              | 49              | 9,400 円/           | _            | 因                |                                       |                 |                   |  |
|                        |   | 原価法              | 積算価                      | <br>格                        |                 | / 円/               | m²           |                  |                                       |                 |                   |  |
|                        |   | 開発法              | 開発法                      | による価格                        |                 | / 円/               | m²           |                  |                                       |                 |                   |  |
| (6) ਜ                  | 市場の特性   | 性を有する者の          | のほか圏外 <i>7</i><br>が目立ち、1 | からの参入 <sup>を</sup><br>主宅地市場I | 者も一部見<br>における記  | 見られる。市<br>県給は依然堅   | 中南部の調である。    | の既成住<br>る。既成     | 宅地域                                   | においても           | 住宅用               | 音の中心は、地縁選集<br>目地の取引やミニ開発<br>也では取引水準をやり         |
| ì ħ                    | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頃の決定の理由                           | ており、市場           | 性を反映し7<br>できなかっ7         | た実証的価値<br>た。よって、             | 格で規範性<br>、比準価相  | 生を有する。             | 収益価格         | 格は、既             | 存の戸                                   | 建住宅地域           | しであり              | 十分に検討して求る)、賃貸市場は成立し<br>地価変動の推移等に負              |
| 示準                     |   | 標準地              | 時点<br>修正                 | 標準化補正                        | 地域要<br>因の比<br>較 | 便 個別的<br>要因の<br>比較 | の規           |                  | 標内 準訳 化                               | 街路<br>交通<br>環境  |                   | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                           |
| 価と<br>格し<br>をた         | 公示価格  | 円/㎡              | [ ]<br>100               | 100                          | 100             | [ ]                |              |                  | 補正                                    | 画地<br>行政<br>その他 |                   | 因 行政 その他                                       |
| (9)<br>指か<br>定ら        | 小郡(県)   | 号<br>- 1         | 時点<br>修正                 | 標準化補正                        | 地域要<br>因の比<br>較 |                    | の比           |                  | 標 内 準 化                               | 街路<br>交通<br>環境  | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地 街路 -3.<br>域 交通 +6.<br>要 環境 0.                |
| 基の<br>準検<br>地討         | 別牛指疋基準  | 地の価格<br>,800 円/㎡ | [105.9]<br>100           | 100 [100.0]                  | 100 [102.8]     | 100.0]             | 2            | 19,200           | 補正                                    | 画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 因 行政 0.<br>  その他 0.                            |
| (10)<br>対年<br>象標<br>基準 | - 1 対象基準地<br>ら 継続 新規<br>前年標準価格<br>の - 2 基準地が共<br>である場合の検討 | 46,<br>通地点(代表標準  | →<br>700 円/㎡<br>地等と同一地   | 形                            | 一般的要因           | 」 は認め              | られず、<br>禍でも信 | 低金利              | □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ | あり、新型に不動産す      | 型コロブ<br>5場は依      | <br>  ト感染症の特段の影響<br>  な然堅調である。<br>  こおいても需給は依然 |
| 準地の前が                  | 標準地番号 公示価格  | 標準地<br>+5.8 % 半  | -<br>円/㎡<br>年間           | 成 況<br>要<br>因<br>% の         | 個別的             | ] 対象地              |              | D標準的i            | 画地で、                                  | 地域要因と           | ≐ಡぼ೯              | 目一傾向にある。                                       |

| VO       | 取引 例番  |                     | 所在及び地<br>」等               | 番並びに                      | 「住居表示   | 取引時点                  | 類<br>型                 | 地積                | ( m²)    | 画の形                    | 地 接面i                          | 道路の                   | シ 主 設(          | 要交通<br>の状況        | 施                 | 法令上の規<br>制等               |
|----------|--------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---|-----------------------|------------------------|-------------------|----------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| a        | 小郡 3 ( |                     | 郡市                        |                           |   |                       | 建付<br>地                | (                 | ,        | ほぼ<br>) 方形             |                                | 市道                    |                 |                   |                   | 1 中専<br>60,172)           |
| b        | 小郡30   | 17 /J\si            | 郡市                        |                           |   |                       | 更地                     | (                 |          | ほぼ<br>形                | 整 北5 m市<br>東4 m<br>西4 m<br>三方路 | <br>ī道                |                 |                   |                   | 1 住居<br>70,200)           |
| c        | 小郡30   | _                   | 郡市                        |                           |   |                       | 建付地                    | (                 |          | ほぼ<br>) 形              | 台 西19 m<br>南7.7 m              |                       |                 |                   | (                 | 1 住居<br>70,200)<br>景観計画区域 |
| d        | 小郡 3 k | ( //\i              | 郡市                        |                           |   |                       | 建付<br>地                | (                 |          | 長方                     | 形 南4 m市                        | 道                     |                 |                   | (                 | 1 住居<br>60,160)           |
| e        | - 12   | 112                 |                           |                           |   |                       |                        | (                 |          | )                      |                                |                       |                 |                   |                   |                           |
| 10       | 取引(円   | <br>価格<br>/ ㎡)      | 事情補正                      | 時点修<br>正                  | 建付減<br>価の補正   | 標準化補正                 |                        | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域の      | 或要<br>北較               | <br>推定標準<br>格(円/㎡              |                       | 個別的<br>比較       | <br>勺要因 <i>0</i>  | )                 | 査定価格<br>(円/㎡)             |
| 3<br>    | ( 58   | )<br>3,552          | 100<br>[100.0]            | [100.0]<br>100<br>[102.4] | 100<br>[100.0]  | 100<br>[103.0]<br>100 |                        | 56,847            |          | .5]                    | 50,9                           | _                     | 街路<br>交通・<br>接近 |                   | 0.0               | 51,000                    |
| <br>C    | (      | )<br>9,500<br>)     | [100.0]<br>               | 100                       | [ / ]<br>   | [103.0]               |                        | 49,212            | [ 98<br> | 3.9]                   | 49,7                           |                       | 環境画地            |                   | ).0<br>).0        | 49,800                    |
| ŀ        | (      | 1,278<br>)<br>1,793 | [100.0]<br>100<br>[100.0] | 100<br>[105.3]<br>100     | [100.0]<br>   | [102.0]<br>           |                        | 55,023            | [112<br> | )                      | 48,9                           |                       | 行政<br>その他       |                   | 0.0               | 49,000                    |
| 9        | (      | )                   | _100                      | 100                       | 100<br>[ ]  | 100                   |                        | 47,107            | 100      |                        | 40,0                           | ,,,,                  | C 47   E        | [ <b>100</b> .    | -                 | 40,700                    |
| 0        | ア事情の内容 | イ月率<br>変動率          | 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<br>0.00         |                           |                           | 交通・接<br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br>      |                       | - 環境<br><br>- その       |                   |          | 街路<br><br>行政           |                                | <br> 交通<br> <br>      | ・接近<br><br>他    | -4.0<br><br>+10.0 | · 環境<br>· 環境<br>· | +10.0                     |
| )        | 正常     | %/月<br>+0.48        |                           |                           | 交通・接<br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> |                       | -<br>□ 環境<br>□<br>  その |                   |          | ———<br>街路<br><br>行政    |                                | <u>.</u>              | ・接近<br><br>他    | +3.0              | ·<br>環境<br>-<br>- | -3.                       |
| :        | 正常     | % / 月<br>+0.48      |                           | 0.0                       | <u> </u><br> 交通・接                                     | 近 0.0                 | -<br>└ 環境<br>-<br>     |                   | 0.0      | <br>街路<br><br>行政       | +8.0                           |                       | ・接近<br>         | +4.0              | ·<br>環境<br>-<br>- | 0.                        |
| 1        | 正常     | % / 月               | 街路                        |                           | ¦行政<br> <br> <br>  交通・接                               | 近 0.0                 | - その<br>- 環境           |                   | 0.0      | 街路                     |                                | !                     | ・接近             | +3.0              | 環境                | -3.                       |
| <u>.</u> |        | +0.48<br>%/月        | 凹地                        |                           | <br> 行政<br> <br> 交通・接                                 |                       | こっての 環境                |                   | 0.0      | <br>行政<br><br>街路       |                                |                       | ・接近             | 0.0               |                   |                           |
|          |        | ,                   |                           |                           | <br> <br> 行政  |                       | その                     |                   |          | 55 <u>55</u><br><br>行政 |                                | ~<br>  <del>~</del> の |                 |                   | L                 |                           |

| (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 | Ð    | 死成 | 市街地のか               | こめ適 | 用困難             |                  |           |               |           |      |     |                          |
| (2) | -2 造成        | <b>宅地</b> | 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7                | び地番 |                 |                  |           |               |           |      |     |                          |
| 1   | 素地の取得<br>(円/ |           | 事情補      | 証   | 時点修正   |      | 価格 | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | ĭ   | 造成工事費<br>(円/n   | n <sup>²</sup> ) | 標準·       | 化補正           | 時点個       | 多正   | 造修  | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |              |           | 100<br>[ | ]   | 100    |      |    |                     |     |                 |                  | 10        | <u>0</u><br>] | L10       | ]    |     |                          |
| 1   | 付帯費用         |           | 標準化      | 補正  | 時点修正   |      |    | 費用の補修<br>D価格        | 看路  | ■効宅地化準<br>余した価格 | をで               | 地域:       | 要因の比          | 個別的<br>比較 | 勺要因( | D 再 | 調達原価                     |
|     | (円/          | m²)       |          |     |        |      |    | (円/㎡)               | "   | (円/n            | n <sup>²</sup> ) |           |               |           |      |     | (円/㎡)                    |
|     |              |           | 100<br>[ | ]   | 100    |      |    |                     |     | (               | %)               | <u>10</u> | 0 ]           | L10       |      |     |                          |
| Ę   | 熟成度修正        |           | [        | ]   | / 100  |      |    |                     | 積算  | 価格              |                  |           | F             | 円 / ㎡     |      |     |                          |
| 内記  | 沢            |           |          |     |        |      |    | ·                   |     |                 |                  |           |               |           |      |     |                          |
| 素地  | 事情の<br>内容    | 月率        | 変動率      | 成   | 標準化補正  |      |    |                     | 月   | 率変動率            | 付帯               | 標準化       | 補正            |           |      |     | 月率変動率                    |
|     |              |           | % / 月    | 工事費 |        |      |    |                     |     | % / 月           | 費用               |           |               |           |      |     | % / 月                    |
| 地址  | 域要因の比!       | 較<br>——   |          | 街路  | 3      | 交    | 通  | ・接近                 |     | 環境              |                  | 1         | 行政            |           |      | その他 | ,                        |
|     |              |           |          |     |        |      |    |                     |     |                 |                  |           |               |           |      |     |                          |

| (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 | -<br>☑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<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り |
| 直接    | ( ( ( ( ) )                 | (円)        | (円)                 | (円)            | (円)            | (円)              | (r-g) |
| 法<br> |                             |            |                     |                |                | ( )              | ( )   |
|       | 収益価格                        |            | 円 (                 | 円/㎡)           |                |                  |       |
|       | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |                     |                |                |                  |       |
|       | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 戸建住宅地域で賃貸  | <b>資市場は成立しておら</b> す | ず、適用困難。        |                |                  |       |

| (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   | 開発法を通 | 頭用する場合( | 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/m    | ) ( m²) | (円/㎡) | ( m²) |
|              |          |       |         |         |         |       |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (   |         | 円/㎡     | )       |       |       |

令和 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 4 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所 |    |    |    |
|-----------|-----|--------|-----|---------|----|----|----|
| 小郡(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士  | 松本 | 忠人 | ED |

鑑定評価額6,350,000 円1 ㎡当たりの価格48,100 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点  | 令和 3年 7月 1日     | (4)鑑定評価日        | 令和 3 年 7月 7日 | (6) | [令和 3年1月] | 35,000 円/㎡ |
|--|-----------------|-----------------|--------------|-----|-----------|------------|
| / 2 ) 安地河木口                                      | AT 0 F 0 B 04 B | / 5 ) (亜+タの1手*5 | 工学体物         | 路線  | 路線価又は倍率   | 倍          |
| (2)実地調査日<br>———————————————————————————————————— | 令和 3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      |                 |              |     |           |            |

|                  | 盤化計1個額の沃ル                       | -W-E-M       | の女日          |                |                                     |                 |                    |                                      |            |                    |                  |                |                   |            |  |                      |
|------------------|---------------------------------|--------------|--------------|----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|------------|--------------------|------------------|----------------|-------------------|------------|--|----------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等             | びに 小         | 郡市小君         | 『字下町 1         | 3 3 1番                              | 14外             |                    |                                      |            |                    | 地<br>(㎡          |                | 132<br>)          | 法          | 令上の規                                   | 制等                   |
| 地                | 形状                              | 敷地の          | の利用の         | 現別況            | 辺の土地の                               | 利用の状            | 接面                 | 道路の                                  |            | 供給<br>処理施<br>設状況   | 接                | 要な交通が近の状況      | 施設との              | 1住<br>(60, | 居<br>200)                              |                      |
|                  | ほぼ整形<br>1:1.2                   | 住宅<br>W 2    |              |                | 莫一般住宅が<br>主宅地域                      | が多い既            | 東6 m<br>市道、<br>北側道 |                                      |            | <br>水道、<br>下水      | 西鉄               | 小郡1.1 ki       | m                 | ,          | の他)<br>200)                            |                      |
| (2)              |                                 | 東 100        | )m、西         | 60 m、          | 南 100                               | m、北             | 50 m               | 標進                                   | 的使用        | 1 低層               | 」<br> 住宅均        | <u></u>        |                   | (,         | /                                      |                      |
| 近                | <br>標準的画地の形料                    |              | 間口           |                |                                     |                 | 13 m、              |                                      |            |                    | 130 m            |                | 形状                | 長方界        | ······································ |                      |
| 隣<br>地<br>域      | 地域的特性                           | 特記 特         | 上 けんぱい       |                |                                     | 街 6 m           | 市道                 |                                      | 交通         | 1.1 k              | 小郡駅<br>m         | 南西方            | 法令                | 2 中<br>(60 |  |                      |
|                  |                                 | 事項           |              |                |                                     | 路               |                    |                                      | 施設         |                    |                  |                | 規制                |            |  |                      |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                   |              |              |                | る既成住3<br>等は認め。                      |                 |                    |                                      |            |                    |                  |                |                   |            | でに新型                                   | コロナ                  |
| (3)晶             | 長有効使用の判定                        | 低層住          | 宅地           |                |                                     |                 |                    |                                      | '          | 対象基準<br>の個別的       | 準地 角的要           | 角地             |                   |            |  | +2.0                 |
| (5)釒             | 監定評価の手法                         | 取引事例         | 列比較法         | 比準価            | —————<br>格                          | 4               | 8,500              | 円/m²                                 |            | 因                  |                  |                |                   |            |  |                      |
| 0                | )適用                             | 収益還え         | 元法           | 収益価            | <br>格                               | 3               | 5,800              | 円/m <sup>²</sup>                     |            |                    |                  |                |                   |            |  |                      |
|                  |                                 | 原価法          |              | 積算価            | 格                                   |                 | /                  | 円/㎡                                  |            |                    |                  |                |                   |            |  |                      |
|                  |                                 | 開発法          |              | 開発法            | による価格                               |                 | /                  | 円/m²                                 |            |                    |                  |                |                   |            |  |                      |
| (6) ਜੋ           | 万場の特性                           | 者のほか         | か圏外か<br>なち、住 | らの参入i<br>宅地市場I | 主宅地域で、<br>者も一部見<br>こおける需約<br>00~70  | られる。i<br>給は依然   | 市中南部<br>堅調であ       | の既成<br>る。既                           | 住宅均        | 也域にま               | さいてき             | も住宅用り          | 也の取引だ             | トミニ        | 開発住宅                                   | の分譲                  |
| \ \ / f          | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頁の決定の理由 | 証的価格料の遅れ     | 各で規範<br>T性や想 | 性を有する<br>定要素を含 | 字の住宅地域<br>る。収益価値<br>含む点も否値<br>の均衡及び | 格は理論的<br>めず、相対  | 的価格で<br>対的信頼       | あるが<br>性は劣                           | 、投T<br>る。。 | 下資本に<br>よって、       | 二相応で<br>比準化      | するほど賃<br>価格を標準 | 賃貸市場に<br>生とし、!!   | は熟成<br>V益価 | しておら                                   | ず、賃                  |
| (8)<br>公規<br>示準  |                                 | 標準           | -            | 時点<br>修正       | 標準化補正                               | 地域3<br>因の比<br>較 |                    | 因の                                   | の規準        | 基準地<br>隼価格<br>/ ㎡) | 標<br>内 準<br>訳 化  | 交通             |                   | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境                         |                      |
| 価と               | 一 公示1冊格                         |              |              | [ ]            | 100                                 | 100             | ſ                  | 1                                    |            |                    | 補                |                |                   | 因          | 行政                                     |                      |
| 格し<br>をた         |                                 | 円            | / m²         | 100            | [ ]                                 | [ ]             | 100                | _                                    |            |                    | II               | 行政<br>その他      |                   |            | その他                                    |                      |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 小郡(県)                           | 号            | - 1          | 時点<br>修正       | 標準化補正                               | 地域3<br>因の比<br>較 |                    | 園の│                                  | の比判        | 基準地<br>隼価格<br>/ ㎡) | 標<br>内<br>課<br>化 |                | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境                         | -2.0<br>+7.0<br>+3.0 |
| 基の               | 1 刚生指定县港                        | 地の価格         | í            | [105.9]        | 100                                 | 100             | [102               | .0]                                  |            |                    | 補                |                | 0.0               | 因          | 行政                                     | 0.0                  |
| 準検<br>地討         | 17                              | ,800 円       | / m²         | 100            | [100.0]                             | [108.0]         | 100                |                                      | 4          | 7,800              | Ī                | 行政<br>その他      | 0.0               |            | その他                                    | 0.0                  |
| (10)<br>対年<br>象標 | 送続<br>新規<br>前年標準価格              | <br>の検討      | 45,50        | 00 円 / ㎡       | 価 変 格 動                             | 一般的 要 因         |                    |                                      |            |                    |                  | にあり、新<br>景に不動産 |                   |            |  |                      |
| 基準               | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討           | 通地点(代<br>標準地 | 表標準地         | 等と同一地          | は)<br>格動<br>形状<br>成況                |                 |                    | ロナ禍 <sup>.</sup><br>調であ <sup>.</sup> |            | 宅需要                | は根強              | く、既成化          | 主宅地域に             | こおい        | ても需給                                   | は依然                  |
| 地格<br>の等         | 標準地番号 公示価格                      | 要 因          | (個別的         |                | 象地は<br>る。                           | 角地で             | 、当該                | 要因に                                  | 変動はなっ      | く、地域要              | 要因と              | :ほぼ同一          | 傾向に               |            |  |                      |
| 前か               | 変動率 年間                          | +5.7         | % 半年         | 間              | % の                                 | , , , ,         | -                  |                                      |            |                    |                  |                |                   |            |  |                      |

小郡(県) - 4 宅地-2

| NO | 取引事<br>例番号      |      | 所在及び地<br>」等                    | 番並びに           | 「住居表                  | 示 取引時<br>点        | 類型             | 地積                | ( m²)       | の形         | i地<br>/状 | 接面追<br>状況            | 1路の               | 主要交通<br>設の状況          | 拖           | 法令上の規<br>制等               |
|----|-----------------|------|--------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|------------|----------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------|---------------------------|
| a  | 小郡3C            | 小科   | 郡市                             |                |                       |                   | 建付地            | (                 |             | ほぼ<br>) 形  | <br>整    | 北4 m私                | 道                 |                       |             | 1 住居<br>60 ,160)          |
|    | - 3             |      |                                |                |                       |                   |                |                   |             |            |          |                      |                   |                       |             |                           |
| b  | 小郡 3 C<br>- 120 |      | 郡市                             |                |                       |                   | 更地             | (                 |             | 方形         | 長        | 北4 m私                | 道<br> <br>        |                       |             | 1 住居<br>60 ,160)          |
| c  | 小郡3C            | 小和   | 郡市                             |                |                       |                   | 更地             | (                 |             | ほぼ<br>) 方形 |          | 北4.6 m<br>東4 m<br>角地 | 市道                |                       | (           | 1 住居<br>70,184)<br>景観計画区域 |
| ٦. | - 132           |      | <del>1</del> 77 <del>1 -</del> |                |                       |                   | ま地             |                   |             | ζ,π/       |          |                      | 士送                |                       |             | 1 中毒                      |
| d  | 小郡 3 C<br>- 132 |      | 郡市                             |                |                       |                   | 更地             | (                 |             | 台形)        | <b>;</b> | 北5.1 m               | 巾追                |                       | (           | 1 中専<br>60,200)<br>景観計画区域 |
| e  | _               |      |                                |                |                       |                   |                | (                 |             | )          |          |                      |                   |                       |             |                           |
| 10 | 取引価(円/          |      | 事情補正                           | 時点修<br>正       | 建付洞価の補品               |                   |                | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地辺          | 域要<br>比較   |          | <br>住定標準(<br>(円/㎡)   |                   | 別的要因 <i>0</i><br>較    | )           | 査定価格<br>(円/㎡)             |
| а  | (               | )    | 100<br>[100.0]                 | [100.0]<br>100 | <u>100</u><br>[100.0] | 100               |                | 40 042            | 100         | 0<br>7.8]  |          | <b>50.0</b>          | 街路                |                       | .0          | F2, 000                   |
| b  | (               | 850  | 100.01                         | [104.4]        | 100.0                 | 100               |                | 49,813            | _ 10        |            |          | 50,9                 | 34<br>交通<br>接近    | - (                   | 0.0         | 52,000                    |
|    | 39,             | 117  | [100.0]                        | 100            | -                     | ] [ 96.0]         |                | 42,540            | _           | 7.2]       |          | 48,7                 | 84 環境             | C                     | .0          | 49,800                    |
| С  | (<br>47.        | 077  | 100<br>[100.0]                 | [103.4]<br>100 | 100                   | 100<br>[101.0]    |                | 48,196            | 100<br>[100 | 0<br>3.8]  |          | 46,4                 | 32 画地             | +2                    | .0          | 47,400                    |
| d  | (               | )    | 100                            | [103.9]        | 100                   | _100              |                | ,                 | _10         |            |          | ,                    | 一 行政              |                       | 0.0         | ·                         |
|    | 48,             | 110  | [100.0]                        | 100            | -                     | [100.0]           |                | 49,986            |             | 4.0]       |          | 48,0                 | 63 <del>そ</del> の |                       | 0.0         | 49,000                    |
| e  | (               | 1    | <u>100</u><br>[ ]              | 100            | 100<br>[              | ]   100           |                |                   | <u>100</u>  | ]          |          |                      |                   | [ <b>102</b> .<br>100 | L_ <b>U</b> |                           |
| 00 | ア事情 イの内容 変      |      |                                | 補正の内記          |                       | •                 |                |                   |             | 工地域        | 要因       | の比較の                 | 内訳                |                       |             |                           |
| a  | 正常 9            | 6/月  | 街路                             | 0.0            | 交通・技                  | 接近 <sub>0.0</sub> | 環境             | :                 | 0.0         | 街路         |          | -5.0                 | 交通・接              | <del></del>           | 環境          | +4.(                      |
|    |                 | 0.00 | <br>画地                         |                | ¦行政                   |                   | その             |                   |             | <br>行政     |          | i                    | <br>その他           | 0.0                   |             |                           |
| b  | 正常 %            | 6/月  | 街路                             |                | <br> 交通・i             |                   | 環境             |                   |             | <br>街路     |          |                      |                   | <br>近 <sub>+2.0</sub> | 環境          | -10.0                     |
|    | +               | 0.49 | <br>画地                         |                | ¦行政                   |                   | -<br> -<br> その |                   |             | <br>行政     |          | i                    | <br>その他           | 0.0                   | <u>-</u>    |                           |
| c  | 正常 %            | 6/月  | 街路                             |                | <br> 交通・i             |                   | 環境             |                   |             | <br>街路     |          |                      |                   | <br>近 <sub>+7.0</sub> | 環境          | 0.0                       |
|    | +               | 0.49 | <br> <br> 画地                   |                | ¦行政                   |                   | その             |                   | -           | <br>行政     |          | i                    | <br>その他           |                       | L           |                           |
| d  | 正常 9            | 6/月  | 街路                             |                | 交通・技                  |                   | 環境             |                   | 0.0         | 街路         |          |                      | 交通・接              |                       | 環境          | 0.0                       |
|    |                 | 0.49 |                                |                | ¦行政                   |                   | <br> その        |                   |             | <br>行政     |          | i                    | その他               |                       | <br> -      |                           |
|    | 0,              | 6/月  | 街路                             | 0.0            | 交通・技                  |                   | 環境             |                   | 0.0         | 街路         |          |                      | 交通・接              |                       | 環境          |                           |
| e  | '               |      |                                |                |                       |                   |                |                   |             |            |          |                      |                   |                       |             |                           |

| (2) | 積算価格算         | 拿定内 | 訳          |     |          |     |            |                     |     |                 |      |         |      |             |      |     |                           |
|-----|---------------|-----|------------|-----|----------|-----|------------|---------------------|-----|-----------------|------|---------|------|-------------|------|-----|---------------------------|
| (2) | -1 原佰         | 5法が | 適用でき       | ないは | 場合その理由   |     | 既成         | 市街地の                | ため適 | 用困難             |      |         |      |             |      |     |                           |
| (2) | -2 造原         | 戊宅地 | 内等に存       | し原信 | 画法の適用が   | 可能な | \$場合(      | の価格                 |     |                 |      |         |      |             |      |     |                           |
| ì   | <b>造成事例番</b>  | 号   |            |     | -        |     |            | 所在及:                | び地番 |                 |      |         |      |             |      |     |                           |
| 7   | 素地の取得<br>(円 / |     | 事情補        | ÌŒ  | 時点修正     |     | の価格        | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 追   | 成工事費<br>(円/n    | ก๋ ) | 標準化     | 上補正  | 時点値         | 多正   | 追修  | 版工事費の補<br>変正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |               |     |            |     |          |     |            |                     |     |                 |      |         |      |             |      |     |                           |
| ſ   | 寸帯費用          |     | 標準化        | 補正  | 時点修正     |     | 付帯費<br>正後の | 費用の補修<br>D価格        |     | 前効宅地化薬<br>除した価格 | 図で   | 地域<br>較 | 要因の比 | , 個別的<br>比較 | 勺要因( | D A | 調達原価                      |
|     | (円/           | m²) |            |     |          |     |            | (円/㎡)               |     | (円/n            | n³)  |         |      |             |      |     | (円/㎡)                     |
|     |               |     | <u>100</u> | ]   | 100      |     |            |                     |     | (               | %)   |         | ]    | <u>L</u>    |      |     |                           |
| Ş   | 热成度修正         |     | [          | ]   | / 100    |     |            |                     | 積算  | 価格              |      |         | F    | 9 / ㎡       |      |     |                           |
| 内記  | 沢             |     |            |     |          |     |            | ·                   |     |                 |      |         |      |             |      |     |                           |
| 素地  | 事情の<br>内容     | 月率  | 変動率        | 成   | 標準化補正    |     |            |                     | 月至  | <b>率変動</b> 率    | 付帯   | 標準化補    | 非正   |             |      |     | 月率変動率                     |
|     |               |     | % / 月      | 事費  |          |     |            |                     |     | % / 月           | 費用   |         |      |             |      |     | % / 月                     |
| 地址  | 或要因の比         | 較   |            | 街路  | <b>i</b> |     | 交通         | ・接近                 |     | 環境              |      |         | 行政   |             |      | その他 | 1                         |

| (3) | 収益価格算定内訳                               |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|--|---------|-----------|-----------|---------|-----------------------|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| (3) | (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 直   |  |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 接   | (円)                                    | (円)     | (円)       | (円)       | (円)     | (円)                   | (r-g)              |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 法   | 1,828,820                              | 344,401 | 1,484,419 | 1,285,540 | 198,879 | ( 0.9753 )<br>193,967 | (4.5 0.4)<br>4.1 % |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益価格 4,730,902 円 ( 35,800 円/㎡)         |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由            |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由             |         |           |           |         |                       |                    |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

|     |                | 用        | 途                      | 建築同           | 面積          | ( m²)        |                 | 構造・阝       | 階層                        | Z                | 延床面積                    | (                | ( m²)            |
|-----|----------------|----------|------------------------|---------------|-------------|--------------|-----------------|------------|---------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 共同  | 自住宅            |          |                        |               |             | 70.00        | L S             | 2 F        | =                         |                  |                         | 140.0            | 0                |
| 公   | 法上の規           | 制等       |                        |               |             | ·            |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
| 用途  | 地域等            |          | 基準建蔽率等                 | 指定容和          | 責率          | 基準容積率等       | 地積              |            | 間口・                       | 奥行               | 前面道路、                   | 幅員等              |                  |
| 1 住 | 居              |          | 70 %                   | 6             | 200 %       | 200 %        |                 | 132 m²     | 10.5                      | m× 13.0          | 前面道路:<br>特定道路部          | 市道<br>そでの距離:     | 6.0 m            |
| 想   | 定建物σ           | )概要      | 面積35㎡、                 | 1 D K 、       | 4戸を想        | 見定           | (               | 有効率<br>の理由 | 100.                      | 0 % 外            | 皆段のため                   |                  |                  |
| (3) | -3 総収益         | <br>算出内  | ]訳                     |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
|     | 階層             | 用途       | 床直                     | 面積            | 有効<br>率     | 有効面積         | 1㎡当7<br>支払賃料    | たり月額<br>   | 月額                        | i支払賃料            | a保証金等(月                 | 数) a保証金等         | (円               |
|     |                |          |                        | ( m²)         | (%)         | ( m²)        | (円)             |            |                           | (円)              | b権利金等(月                 | b権利金等            | (円               |
|     |                | 住宅       |                        | 70.00         | 100.0       | 70.00        |                 | 1,114      |                           | 77,980           | 1.0                     |                  | 77,980           |
| 1   | ~              |          |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  | 1.0                     |                  | 77,980<br>78,960 |
| 2   | ~              | 住宅       |                        | 70.00         | 100.0       | 70.00        | )               | 1,128      |                           | 78,960           | 1.0                     |                  | 78,960           |
|     | ~              |          |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
|     | ~              |          |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
|     |                |          |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
|     | ~              |          |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         | 1:               | 56,940           |
|     | 計              |          |                        | 140.00        | 100.0       | 140.00       | )               |            |                           | 156,940          |                         |                  | 56,940           |
| 年   | 額支払賃           | 詳        | •                      |               |             |              | •               |            | 940 円:                    | × 12ケ月           |                         | 1,883,           | 280 円            |
|     | 共益費(管          |          |                        |               |             |              | 円/n             |            |                           | m²x 124          | ケ月 =                    |                  | 0 円              |
|     |                |          | の算出根拠<br>車場使用料等)       |               |             | 共益費を授予       | をする慣行<br>円/台    |            |                           | : しない<br>台x 12ケ月 | <br>                    | =                | 0 円              |
|     |                | •        | 半物区用行马)<br>根拠、金額)      |               |             | 敷金にて充当       |                 |            |                           | U ~ 12 / /       |                         |                  | 0円               |
|     | 室等によ           |          |                        |               |             |              | -<br>883,280 円  | 9 ×        |                           | 5.0 %            |                         |                  | - 13             |
|     |                |          | (%) + ( x 3            | 空室率 B(        | %))         | +            | F.              | ∃ ×        |                           | %                | =                       | 94,              | 164 円            |
|     | (上計            | + a+     |                        |               |             |              |                 |            |                           |                  |                         | 1,789,           | 116 円            |
|     |                |          | (空室損失考慮                |               |             |              | ,940 円 ×        |            | .0 % ×                    |                  | 1.00 % =                | 1,               | 491 円            |
| 楢   | <b>■利金等</b> σ  | 運用益      | 5及び償却額(空               | 室損失考          | 憲後)         | 償却<br>156    | 年数(<br>,940 円 × | 4 £<br>95  | 年) <del>i</del><br>.0 % × | 運用利回り            | 0 ( 1.00 %)<br>0.2563 = | 38,              | 213 円            |
| そ   | の他の収力          | ∖に係る     | 保証金等の運用品               | (空室損失         | 考慮後)        |              | 円×              |            | % ×                       |                  | % =                     |                  | 0 円              |
| 松   | <b>W益</b>      | +        | + +                    |               |             |              | 1,828           | 3,820 円    |                           | (                | 13,855                  | 円/㎡)             |                  |
|     |                |          | 月額支払賃料の                |               |             | ( )内は支       |                 |            |                           |                  |                         |                  |                  |
| NO  | 事例番            | 号        | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | 事情神           | 甫  時,<br> 正 | 点修 標準化<br>補正 | 注 建物料 差修正       | 各 地地       |                           | 基準階景差修正          | 査定実質賃料<br>(円/㎡)         | 基準地基準階           | 皆の賃料             |
| а   | 小郡 3 C<br>)    | :(賃<br>2 | 799                    | 100<br>[100.0 | [100]       | -            | 100<br>[ 80.0   |            |                           | 100 100.0]       | 1,029                   | 対象基準階の<br>月額実質賃料 |                  |
| b   | -<br>小郡3K<br>) | 〔(賃      | 1,362                  | 100<br>[100.0 | _ [100      | 0.0] 100     | 100             | 100        | )                         | 100              | 1,362                   | 月額支払賃料           |                  |
|     |                | 1        | ( 1,306                | $\pm$ 1700.0  | 1 100       | 0 [100.0]    | ]   [100.0      | ] [100     | .v]   [                   | 100.0]           |                         | İ                |                  |

| (3)-5 総費用算出内訳     |        |                           |                          |                                      |                 |
|-------------------|--------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 項目                | 美      | <b>三額相当額</b>              | 算 出 根                    | 拠                                    |                 |
| 修繕費               |        | 79,600 円                  | 19,900,000 ×             | 0.4 %                                |                 |
| 維持管理費             |        | 75,331 円                  | 1,883,280 ×              | 4.0 %                                |                 |
| Λ.ΤΠ.Λ.≻Π.        | 土地     | 10,370 円                  | 查定額                      |                                      |                 |
| 公租公課              | 建物     | 139,300 円                 | 19,900,000 × 5           | 0.0 % × 14.00                        | / 1000          |
| 損害保険料             |        | 19,900 円                  | 19,900,000 ×             | 0.10 %                               |                 |
| 建物等の取壊費用の積立金      |        | 19,900 円                  | 19,900,000 ×             | 0.10 %                               |                 |
| その他費用             |        | 0 円                       |                          |                                      |                 |
| 総費用               |        |                           |                          |                                      |                 |
| ~                 |        | 344,401 円                 | ( 2,609 円/               | m <sup>²</sup> ) (経費率 ′              | 18.8 %          |
| (3)-6 基本利率等       |        |                           |                          |                                      |                 |
| r:基本利率            |        | 4.5 %                     | g:賃料の変動率                 |                                      | 0.4 %           |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等  | 等価格)   | 40 %                      | n a:躯体の経済的耐用年数           |                                      | 40 年            |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等  | 等価格)   | 40 %                      | 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)   | 20 %                      | 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                                    | .9753           |
| (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         |        | 19,900,000 円              | 138,000 円 / ㎡x 1         | 設計監理                                 |                 |
| 元利逓増償還率           |        | 0.0646                    |                          | 40.00 m <sup>2</sup> x (100%+<br>上部分 | 3.00 %)<br>設備部分 |
|                   |        |                           | 0.0514 x 40 % + 0.0648 x | 40 % + 0.0908 x                      | 20 %            |
| 建物等に帰属する純収益<br>×  | (      | 1,285,540 円<br>9,739 円/㎡) |                          |                                      |                 |
| (3)-8 土地に帰属する純収益  |        |                           |                          |                                      |                 |
| 総収益               |        |                           |                          | 1,828,820                            | 円               |
| 総費用               |        |                           |                          | 344,401                              | 円               |
| 純収益 -             |        |                           |                          | 1,484,419                            | 円               |
| 建物等に帰属する純収益       |        |                           |                          | 1,285,540                            | 円               |
| 土地に帰属する純収益 -      |        |                           |                          | 198,879                              | 円               |
| 未収入期間を考慮した土地に帰    | 属する純収益 |                           |                          | 193,967                              | 円               |
| ×                 |        |                           | (                        | 1,469                                | 円/m²            |
| (3)-9 土地の収益価格     | 還元利回り  | (r-g) 4.1 %               |                          |                                      |                 |
|                   |        | 4,730,902 円               | (                        | 35,800                               | 円/m²            |

令和 3年 7月 27日提出 小郡(県) - 5 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名    | 業者名      | 一般財団法人     | 日本不動 | 加産研究所 | 九州支社 |            |
|-----------|-----|-----------|----------|------------|------|-------|------|------------|
| 小郡(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第4      | 氏名       | 不動産鑑定士     | 友野   | 和憲    |      | ED         |
| 鑑定評価額     |     | 15.900.00 | 00 円 1 ㎡ | <br>当たりの価格 |      |       | 7    | 76.000 円/㎡ |

#### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 9日 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 3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                                | ì                        |                               |                      |                  |               |                   |                   |                       |                   |                              |                       |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------|
| (1)<br>基              | 所在及び地番並で<br>「住居表示」等          | びに 小郡市美                              | 美鈴が丘4丁                   | 目5番9                          |                      |                  |               |                   | 地積<br>( m² )      | (                     | 209               | 法令上の規                        | 制等                    |
| 地                     | 形状                           | 敷地の利用<br>況                           | の現 周辺<br>況               | 四の土地の                         | 利用の状                 | 接面道路             | の状況           | 供給<br>処理施<br>設状況  | 接近                | な交通施<br>の状況           | 設との               | 1 低専<br>(40,60)              |                       |
|                       | 方形<br>: 1                    | 住宅<br>W 2                            |                          | 美一般住宅だ<br>可整然とした<br>成         | DT -12 /2            | <br>南東6 m<br>市道  |               | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 三国が               | <u>f</u> 1.6 km       |                   | (その他)                        |                       |
| (2)                   | 範囲                           | 東 80 m、                              | 西 100 m、                 | 南 70                          | m、北                  | 130 m            | <br>標準的使用     | □<br>用 戸建         | 住宅地               |                       |                   |                              |                       |
| 近四                    | 標準的画地の形料                     | 大等 間口                                | 」約 14                    | m、 奥行                         | テ 約                  | 15 m、            | 規模            |                   | 210 ㎡稻            | 度、                    | 形状(               | まぼ正方形                        |                       |
| 隣 —<br>  地<br>  域     | 地域的特性                        | 特記・特記す                               | べき事項はな                   | :61                           | ¦市道                  | 方位 北6 r          | n 交通          | 三国力<br>km         | が丘駅南              | 西方1.6                 | 法令                | 1 低専<br>(40,60)              |                       |
|                       |                              | 事項                                   |                          |                               | 路                    |                  | 施設            | : <u> </u>        |                   |                       | 規制                | İ                            |                       |
|                       | 地域要因の将<br>来予測                | 大規模開発に<br>新規住宅団 <sup>は</sup>         |                          |                               |                      |                  |               |                   |                   |                       | 状維持。              | と予測する。                       | 市内の                   |
| ( )                   | <b>有効使用の判定</b>               | 戸建住宅地                                |                          |                               |                      |                  | `             | 対象基準<br>の個別的<br>因 |                   | 立                     |                   |                              | +2.0                  |
| ` '                   | 定評価の手法<br>8円                 | 取引事例比較                               |                          |                               | 76                   | 8,000 円/         | m             | _                 |                   |                       |                   |                              |                       |
| の通                    | 包円                           | 収益還元法                                | 収益価                      |                               |                      | / 円/             |               |                   |                   |                       |                   |                              |                       |
|                       |                              | 原価法                                  | 積算価                      |                               |                      | / 円/             |               |                   |                   |                       |                   |                              |                       |
|                       |                              | 開発法                                  |                          | による価格                         |                      | / 円/             |               |                   |                   |                       |                   |                              |                       |
| (6)市場                 | 易の特性                         | 同一需給圏は<br>通勤する一次<br>る。筑紫野市<br>び新規開発の | 【取得者層でる<br>「等周辺市内の       | あり、需要の<br>の住宅地価               | の中心とな<br>格と比較し       | よる価格帯に<br>した場合、相 | t土地のる<br>対的な語 | みで総額<br>割安感も      | [1 , 5 ]<br>[あり、/ | 00万円                  | から2,              | 前の中心は、領<br>000万円積<br>する既存の住宅 | 健度であ                  |
| · ´検i                 | 章価格の調整・<br>正及び鑑定評価<br>D決定の理由 | 近隣地域の用<br>算しなかった<br>のであり、市<br>て、上記のと | :。比準価格に<br> <br>  場の実態を原 | は、同一需<br>気映した規                | 給圏内のほ<br>範性の高い       | i宅団地内σ           | )規範性(         | のある耶              | 引事例               | を収集し                  | 、適切に              | -補修正してオ                      | えめたも                  |
| 示準格                   | 代表標準地<br>標準地番号               | 標準地                                  | 時点修正                     | 標準化補正                         | 地域要<br>因の比<br>較      |                  | の規            |                   | 標<br>内 準<br>訳 化   | 街路<br>交通<br>環境        |                   | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境         |                       |
| 価と格し                  | 公示価格                         | 円/㎡                                  | [ ]                      | 100                           | 100                  | [ ]              |               |                   | 補正                | 画地<br>行政              |                   | 因 行政 その他                     |                       |
| をた<br>(9)<br>指か<br>定ら | 指定基準地番                       | _                                    | 時点<br>修正<br>8            | 標準化補正                         | ・<br>地域要<br>因の比<br>較 |                  | の比            |                   | 標<br>内準<br>訳 化    | その他<br>街路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境         | 0.0<br>+18.0<br>-11.0 |
| 基の<br>準検              | 前年指定基準                       | 地の価格                                 | [110.3]                  | 100                           | 100                  | [102.0]          | 7             | 76,200            | 補正                | 域境<br>画地<br>行政        | +2.0<br>0.0       | 安 環境<br>因 行政<br>その他          | 0.0                   |
| 地討                    | 72                           | ,500 円/㎡                             | 100                      | [102.0]                       | [105.0]              | 100              | ,             | 0,200             | -                 | その他                   | 0.0               |                              |                       |
| (10)<br>対年ら<br>象標の    | - 1 対象基準地<br>継続 新規<br>前年標準価格 | 74                                   | ,000 円/㎡                 | 価 変 格 動                       | 要医                   | ᅺᄊᄯ              |               |                   |                   | 動産需要<br>昇傾向を          |                   | である。市の人<br>こいる。              | 、口も微                  |
| 基準検<br>準価討<br>地格      | - 2基準地が共である場合の検討             | 通地点(代表標準標準地<br>標準地                   | =地寺⊂问一地<br>-             | <sup>点)</sup> 形 状<br>成 況<br>要 | 世 要 医                | する需              |               |                   |                   |                       |                   | 地域内の住宅<br>발移している。            | 地に対                   |
| 地間<br>の等<br>前か        | 公示価格 変動率 年間                  | +2.7 %                               | 円/㎡                      | 女<br>因<br>%<br>の              | 世 一 個別的              |                  | 要因に変          | 動はなり              | , I <sub>o</sub>  |                       |                   |                              |                       |

| 10     | 取引事 例番号       | ; J            | 所在及び地<br>」等           | き番並びに          | 「住居表示                 | 取引時点           | 類型                    | 地積                | ( m²)          | の<br>:                                       | 画地<br>形状 | 接面道状況              | 路の       | 設(       | 要交通<br>の状況       | 施             | 法令上の規<br>制等               |
|--------|---------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|--|----------|--------------------|----------|----------|------------------|---------------|---------------------------|
| a      | 小郡 3 C        |                | 郡市                    |                |                       |                | 建付<br>地               | (                 |                | (ま)<br>形                                     | ぼ台       | 南西6 mi             | 市道       |          |                  | (             | 1 住居<br>60,200)<br>景観計画区域 |
| <br>b  | - 130<br>小郡3C |                | 郡市                    |                |                       |                | 建付                    |                   |                | 1=1  | ぼ長       | 南東6 mi             | 市道       |          |                  |               | <br>1 中専                  |
| U      |               | 13             | 1101 D                |                |                       |                | 地                     | (                 |                | ) 方  | 形        | 北西12 元             |          |          |                  |               | 70,200)                   |
| C      | 小郡 3 C        | 小              | 郡市                    |                |                       |                | 建付地                   | (                 |                | 長:   | <br>方形   | 東6 m市              | <br>道    |          |                  |               | 1 住居<br>(60,200)          |
| d      | - 60<br>小郡3C  | 小              | 郡市                    |                |                       |                | 建付地                   | (                 |                | 長:<br>)                                      | <br>方形   | 北20 m市             | <br>ī道   |          |                  |               | 1 低専<br>(40,60)           |
| e      | - 120         | 05             |                       |                |                       |                |                       | (                 |                | )  |          |                    |          |          |                  |               |                           |
| 10     | 取引信 (円)       |                | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正           | 標準化補正          |                       | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域             | <br> <br>  或要<br> <br>  北較                   |          | <br>推定標準値<br>(円/㎡) |          | 個別的比較    | <br>勺要因 <i>0</i> | )             | 査定価格<br>(円/㎡)             |
| a      | (             | )              | _100                  | [102.3]        | _100                  | _100           |                       |                   | _100           | )  |          |                    | í        | <br>封路   | (                | 0.0           |                           |
|        | 74            | ,130           | [100.0]               | 100            | [100.0]               |                |                       | 76,678            | [103           |  |          | 74,44              |          | 交通・      | (                | 0.0           | 75,900                    |
| b      | 81            | ,<br>197       | <u>100</u><br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0]        | 100<br>[105.0] |                       | 77,330            | 100<br>[109    |  |          | 70,8               |          | 接近<br>環境 | (                | 0.0           | 72,200                    |
| С      | (             | )              | 100                   | [104.3]        | 100                   | 100            |                       |                   | 100            |  |          |                    | Ī        | 画地       |                  | 2.0           |                           |
| d<br>d | 60            | , 656<br>\     | 100.0]                | 100            | 100.0]                | 100            |                       | 82,475            | 100            |  |          | 77,00              | 1        | 亍政       | (                | 0.0           | 78,500                    |
| _      | 66            | ,970           | [100.0]               | 100.0          | [100.0]               |                |                       | 68,979            | [102           |  |          | 67,62              | 26       | その他      | (                | 0.0           | 69,000                    |
| е      | (             | )              | 100                   | 100            | 100                   | 100            |                       |                   | 100            | <u>)                                    </u> |          |                    |          |          | [ <b>102</b> .   | <b>0</b> ]    |                           |
| 10     | ア事情の内容        | <br>イ月率<br>変動率 | ウ標準化                  |                |                       | [ ]            |                       |                   |                |  |          | の比較の               | 内訳       |          | 100              |               |                           |
| <br>а  | 正常            | % / 月          | 街路                    | -3.0           | 交通・接                  | 近 0.0          | 環境                    |                   | 0.0            | 街路   |          | 0.0                | 交通       | ・接近      | 0.0              | 環境            | 0.0                       |
|        | .             | +0.23          | <br>画地                | +2 0           | <br>行政                |                | `<br>  <del>そ</del> の |                   | · <del> </del> | <br>行政                                       |          | +3.0               | <br>そのfi | <br>也    | 0.0              | <u>-</u>      |                           |
| b      | 正常            | % / 月          | 街路                    |                | <del> </del><br> 交通・接 |                | ┆環境                   |                   |                | 街路   |          |                    |          | ・接近      |                  | 環境            | 0.0                       |
|        |               | 0.00           |                       |                | <br> <br> 行政          |                | \ <del>-</del>        |                   |                | <br>行政                                       |          | +3.0               |          |          | 0.0              | L             |                           |
|        | 正常            | % / 月          |                       |                | 交通・接                  |                | -<br>-<br>-<br>環境     |                   | 0.0            | 街路   |          |                    |          | <br>・接近  |                  | □環境           |                           |
| -      |               | +0.54          |                       |                | <br> <br>  行政         |                | <del>そ</del> の        |                   |                | 一<br><br>行政                                  |          | 0.0<br><br>! 43.0  |          |          |                  | L             | 0.0                       |
| 4      | 正常            | % / 月          |                       |                | !                     |                | 1                     |                   | 0.0            | 街路   |          | !                  |          |          | 0.0              | 7四+辛          |                           |
| J      |               | % / 月<br>+0.23 |                       |                | _<br>  交通・接<br>       |                | -<br>□環境<br>-<br>     |                   |                |  |          | +2.0               |          |          |                  | · 環境<br>-<br> | 0.0                       |
|        |               |                | 四地                    |                | ¦行政                   |                | その<br>                |                   | 0.0            | 行政<br>———                                    |          | 0.0                |          |          | 0.0              | T + com 1 - c |                           |
| Э      |               | % / 月          | 街路<br>                |                | 交通・接                  | 拉<br>          | · 環境<br>└             |                   |                | 街路<br>                                       |          |                    |          | ・接近<br>  |                  | · 環境<br>-<br> |                           |
|        |               |                | 画地                    |                | 行政                    |                | ¦その                   | 他                 | -              | 行政   |          |                    | その作      | 也        |                  |               |                           |

|                  |             |     |           |      |                     |      |                |      |           |      |           | ()       |     |                            |
|------------------|-------------|-----|-----------|------|---------------------|------|----------------|------|-----------|------|-----------|----------|-----|----------------------------|
| (2)積算価格算定区       | n訳          |     |           |      |                     |      |                |      |           |      |           |          |     |                            |
| (2)-1 原価法が       | が適用でき       | ない均 | 場合その理由    | 既成   | 市街地のた               | こめ   |                |      |           |      |           |          |     |                            |
| (2)-2 造成宅均       | 也内等に存       | し原信 | はおの適用が可   | 能な場合 | の価格                 |      |                |      |           |      |           |          |     |                            |
| 造成事例番号           |             |     | -         |      | 所在及7                | ゾ地番  |                |      |           |      |           |          |     |                            |
| 素地の取得価格<br>(円/㎡) | 事情補         | ÌŒ  | 時点修正      | の価権  | の補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造    | 成工事費<br>(円/n   | ก๋ ) | 標準値       | 化補正  | 時点値       | 修正       | 道修  | 5成工事費の補<br>8正後の価格<br>(円/㎡) |
|                  | <u>100</u>  | ]   | []<br>100 |      |                     |      |                |      | <u>10</u> | 0]   | 1(        | ]        |     |                            |
| 付帯費用             | 標準化         | 補正  | 時点修正      |      | 費用の補修<br>の価格        |      | 効宅地化率<br>:した価格 | ≝で   | 地域        | 要因の比 | 個別的<br>比較 | 的要因σ     | ) Ā | 調達原価                       |
| (円/㎡)            |             |     |           | 正汉   | の間相<br>(円/㎡)        | PAIN | (円/n           | า๋ ) | ŦX.       |      | LU#X      |          |     | (円/㎡)                      |
|                  | <u>100</u>  | ]   | 100       |      |                     |      | (              | %)   | <u>10</u> | 0 ]  | <u>[</u>  | 00       |     |                            |
| 熟成度修正            | [           | ]   | / 100     |      |                     | 積算化  | <b>西格</b>      |      | •         | P    | ] / m²    |          |     |                            |
| 内訳               |             |     |           |      |                     |      |                |      |           |      |           |          |     |                            |
| 素 事情の 月率<br>地 内容 | <b>変動</b> 率 | 成   | 標準化補正     |      |                     | 月率   | <b>室</b> 動率    | 付帯   | 標準化補      | 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   |           | <u>.</u> | その他 | 1                          |
|                  |             |     |           |      |                     |      |                |      |           |      |           |          |     |                            |

| (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 |                        |      |              |                |                  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>+</b> | 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<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 直<br>接   | (円)                                   | (円)                    | (円)  | (円)          | (円)            | (円               | ) (r-g) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 法        |                                       |                        |      |              |                | ( )              | ( )     |  |  |  |  |  |  |  |  |
| •        | 収益価格                                  |                        | 円 (  | <br>円 / m² ) |                |                  | 70      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          |                                       |                        | 11 ( | 137 111 )    |                |                  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由           |                        |      |              |                |                  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由            | 当該基準地の属する<br>益還元法は採用しな |      | 生を重視する1低専の戸  | ■建住宅地域であり、     | 収益性に馴染まない        | ので収     |  |  |  |  |  |  |  |  |

| (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 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 6 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所      | _ |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|---|
| 小郡(県) - 6 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 忠人 | 印 |

鑑定評価額 9,430,000 円 1 ㎡当たりの価格 45,800 円/㎡

#### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日     | (4)鑑定評価日          | 令和 3 年 7月 7日 | (6) | [令和 3年1月] | 円 / m² |
|------------|-----------------|-------------------|--------------|-----|-----------|--------|
| (2)党业资本口   | ATI 0.7 0.7 0.7 | / C ) /正+2 の 1手*5 | 工告任物         | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍  |
| (2)実地調査日   | 令和 3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 | -<br>更地としての鑑定評価 |                   |              |     |           |        |

| 2                | 鑑定評価額の決定                         |  | の女日  |                 |                                       |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 |                |                     |
|------------------|----------------------------------|--|--|-----------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|------------------|------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| (1)<br>基         | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等              | グに 小   | 郡市力記   | 式字龍頭 3          | 10番3                                  | 1               |                    |               |                    |                    | 地<br>( m²        | 積 (        |                | 206               | 法               | 令上の規           | 制等                  |
| 地                | 形状                               | 敷地(  | の利用の   | 現 周辺            | 辺の土地の                                 | 利用の状            | 接面                 | 道路の           |                    | 供給<br>処理施<br>設状況   | 接近の状況            |            |                |                   | 1住居<br>(60,200) |                |                     |
| _                | ほぼ整形<br>1:1.2                    | 住宅<br>W 2  |  |                 | 莫一般住宅か<br>女住宅地域                       | が建ち並            | 「建ち並 南4.7 m<br>市道  |               |                    | 水道、下水              |                  | 大保700 m    |                |                   | (その他)           |                |                     |
|                  |                                  |  |  |                 |                                       |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   | (60,            | 188)           |                     |
| (2)              | 範囲                               | 東 1  | 0 m、西  | 50 m、           | 南 30                                  | m、北             | 80 m               | 標準            | 的使用                | 戸建                 | 住宅均              | 也          |                |                   |                 |                |                     |
| 近隣               | 標準的画地の形状                         | 大等   | 間口   | 約 13            | m、 奥行                                 | 約               | 16 m、              |               | 模                  |                    | 210 n            | rì程度       | ξ. :           | 形状                | 長方用             | <b>3</b>       |                     |
| 地域               | 地域的特性                            | 特記 特記 事項   | 寺記すべ   | き事項はな           | :61                                   | 街 4.            | 7 m市i              | 首             |                    | 大保                 | 沢北               | 東方7        | <b>7</b> 00 m  | 法令                | (60             | 居<br>, 188)    |                     |
|                  | 地井亜口の地                           |  |  |                 |                                       | 路               |                    |               | 施設                 | 1                  |                  |            |                | 規制                | 1               |                |                     |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                    | 現在までに新型コロナ感染症による特段の影響等は認められず、今後の動向は注視で<br>的近接する好立地条件を有し、周辺の既成住宅地域ではミニ開発等が活発で、需給I |  |                 |                                       |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 | に比較            |                     |
| (3) 揖            | 最有効使用の判定                         | 戸建住  | 宅地   |                 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |                 |                    |               | (                  | 対象基準<br>の個別的       | 隼地<br>的要         | ない         |                |                   |                 |                |                     |
| ` ′              | 監定評価の手法                          | 取引事  | 列比較法   | 比準価             | 格                                     | 4               | 5,800              | 円/m²          | <u> </u>           | 因                  |                  |            |                |                   |                 |                |                     |
| 0                | )適用                              | 収益還  | 元法   | 収益価             | 格                                     |                 | /                  | 円/m²          | 2                  |                    |                  |            |                |                   |                 |                |                     |
|                  |                                  | 原価法  |  | 積算価             | 格                                     |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 |                |                     |
|                  |                                  | 開発法  |  |                 |                                       |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 |                |                     |
| (6) ਜੋ           | 万場の特性                            | 地で、制   | 司一需給圏は市中南部の住宅地域で、特に三沢駅及び大保駅を最寄駅とする住宅地域。大型店舗等に比較的近接する:<br>也で、需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか圏外からの参入者も見られる。市中南部の既成住宅地域におい<br>b住宅用地の取引やミニ開発の住宅分譲等が目立ち、住宅地市場における需給は依然堅調である。既成住宅地と開発:<br>襄地では取引水準をやや異にするが、標準的規模の土地で総額1000万円前後である。 |                 |                                       |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                | おいて               |                 |                |                     |
| \ \ \ \          | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>質の決定の理由  | 実証的値。よって   | 価格で規<br>て、比準   | 範性を有る<br> 価格を中点 | ぶ既成住宅が<br>する。 収益(<br>ひに、 市場(<br>を上記の通 | 価格は、同<br>の特性・打  | 死存の戸<br>旨定基準       | 建住字           | 地域で                | <b>ごあり</b> 、       | 賃貸               | 市場は        | は成立し           | ておら               | ず試              | 算できた           | いかった                |
| (8)<br>公規<br>示準  |                                  | 標準   | ≛地   | 時点<br>修正        | 標準化補正                                 | 地域要<br>因のb<br>較 | 更 個別<br>要 記<br>比   | 別的<br>因の<br>較 |                    | 基準地<br>基価格<br>/ ㎡) | 内<br>纳<br>訳<br>们 | <b>‡</b> 3 | 封路<br>交通<br>環境 |                   | 地域要             | 街路<br>交通<br>環境 |                     |
| 価と               | 一 公示1冊格                          |  |  | [ ]             | 100                                   | 100             | Г                  | 1             |                    |                    | 补                |            | 画地             |                   | 因               | 行政             |                     |
| 格しをた             |                                  | 円  | / m²   | 100             | [ ]                                   | [ ]             | 100                |               |                    |                    | I                |            | テ政<br>の他       |                   |                 | その他            |                     |
| (9)<br>指か<br>定ら  | 小郡(県)                            | 号  | - 1  | 時点<br>修正        | 標準化補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較 | 更 個別<br>世 要日<br>比算 | 別的<br>因の<br>較 | 対象基<br>の比準<br>(円 / | <b>善価格</b>         | 内省訳              | 善 3<br>と 5 | 封路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地<br>域<br>要     | 街路<br>交通<br>環境 | 0.0<br>+7.0<br>+4.0 |
| 基の               | 前生指定具准                           | 地の価格   | Ę.   | [105.9]         | 100                                   | 100             | [100               | .0]           |                    |                    | 補                |            | 画地             | 0.0               | 因               | 行政             | 0.0                 |
| 準検<br>地討         | 47                               | ,800 円   | / m²   | 100             | [100.0]                               | [111.3]         | 100                |               | 4                  | 5,500              | I                |            | テ政<br>の他       | 0.0               |                 | その他            | 0.0                 |
| (10)<br>対年<br>象標 | ら 継続 新規<br>前年標準価格                |  |  | 00 円 / ㎡        | 価 変 格 動                               | 要 医             |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 | 症の特段<br>調である   |                     |
| 基準<br>準価         | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 通地点(代<br>標準地   | 表標準地   | !等と同一地          | 形状成況                                  | (地 均要 因         |                    | ロナ禍<br>調であ    |                    | 宅需要                | は根強              | ĝく、∣       | 既成住宅           | 言地域に              | まい              | ても需給           | は依然                 |
| 地格の等             | 公示価格                             | .5.0   | 0/ 1/6   | -<br>円/㎡        | 要 因                                   | (個別的)要 因        | 〕<br>〕<br>〕        | 象地は           | 地域の                | 標準的i               | 画地で              | :、地:       | 域要因と           | こほぼ同              | 可一個             | 向にある           | ,<br>,              |
| 前か               | 変動率 年間                           | +5.8   | % 半年   | F间              | % の                                   |                 |                    |               |                    |                    |                  |            |                |                   |                 |                |                     |

小郡(県)

- 6 宅地-2

| NO      | 取引事 例番号  | <b>[</b> ]      | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示             | 取引時 点          | 類型            | 地積                | ( m² )    | ์<br>กู   | 画地<br>形状     | 接面道<br>状況       | 路の           | 主設        | 要交通<br>の状況 | 施              | 法令上の規<br>制等      |
|---------|----------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------|-----------|--------------|-----------------|--------------|-----------|------------|----------------|------------------|
|         |          |                 |                |                |                   | , m            |               |                   |           |           |              |                 | - \-         |           |            | _              |                  |
| a       | 小郡3C     | 小               | 郡市             |                |                   |                | 貸家<br>建付<br>地 | (                 |           | )<br> 形   | ぎ整           | 西18 m市<br>北4 m  | 坦            |           |            |                | 「調区」<br>(80,200) |
|         | _        | 4               |                |                |                   |                | 16            |                   |           |           |              | 準角地             |              |           |            |                |                  |
| b       | 小郡3C     |                 | <br>郡市         |                |                   |                | 建付地           |                   |           | 長         | 方形           | 北6 m市           | <br>首        |           |            |                | <br>1 低専         |
|         |          |                 |                |                |                   |                | 地             | (                 |           | )         |              |                 |              |           |            |                | (50,80)          |
|         | - 2      | 21              |                |                |                   |                |               |                   |           |           |              |                 |              |           |            |                |                  |
| С       | 小郡 3 C   | 小               | 郡市             |                |                   |                | 建付地           | ,                 |           | 不到        | 整形           | 南東5 mi<br>南西4 m | 市道           |           |            |                | 1 中専<br>(70,200) |
|         |          |                 |                |                |                   |                |               | (                 |           | '         |              | 角地              |              |           |            |                | (,,              |
|         |          | 24              | ng-1-          |                |                   |                | 747 / 1       |                   |           |           | <b>-</b> >±+ |                 |              |           |            |                | 4 // =           |
| d       | 小郡 3 C   | 小               | 郡市             |                |                   |                | 建付地           | (                 |           | ほ <br>  形 | ぎ整           | 南西3.5           | M巾迫          |           |            |                | 1 低専<br>(40,60)  |
|         | - :      | 24              |                |                |                   |                |               |                   |           |           |              |                 |              |           |            |                |                  |
| e       | <u> </u> | 31              |                |                |                   |                |               |                   |           | +         |              |                 |              |           |            |                |                  |
|         |          |                 |                |                |                   |                |               | (                 |           | )         |              |                 |              |           |            |                |                  |
|         | -        |                 |                |                |                   |                |               |                   |           |           |              |                 |              |           |            |                |                  |
| NO      | 取引信(円)   | 西格<br>/ m )     | 事情補<br>正       | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正       | 標準化<br>補正      | 推 (           | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地因の       | 域要<br>比較  | 格            | 推定標準仰<br>(円/㎡)  | li l         | 個別的<br>比較 | 的要因の       | )              | 査定価格<br>(円/㎡)    |
| a       | (        | <b>1</b>        | 100            | [102.5]        | 100               | 100            |               |                   | 10        | 10        |              |                 | 街            | 路         |            | 0.0            |                  |
|         | 39       | ,113            | [100.0]        | 100            | [100.0]           |                |               | 39,305            |           | 6.8]      |              | 45,28           | _            | 通・        |            |                | 45,300           |
| b       | (        | , 483           | 100<br>[100.0] | [100.0]<br>100 | 100<br>[100.0]    | 100<br>[100.0] |               | 66 400            | 10        | 0<br>2.7] |              | 46 E            | 接            |           |            | 0.0            | 46 600           |
| <u></u> | (        | ,403            | 100.03         | [103.4]        | 100.03            | 100.03         |               | 66,483            | 10        |           |              | 46,58           | 39<br>画<br>画 |           |            | 0.0            | 46,600           |
|         | 26       | ,320            | [100.0]        | 100            | [ 95.0]           |                |               | 32,188            |           | 1.0]      |              | 35,37           |              |           |            | 0.0            | 35,400           |
| d       | 48       | , 330           | <br>[100.0]    | [101.7]<br>100 | 100<br>[100.0]    | 100<br>[100.0] |               | 49,152            | 10<br>[10 | 0<br>8.2] |              | 45,42           |              | の他        |            | 0.0            | 45,400           |
| e       | (        | )               | 100            |                | _100              | _100           |               | .0,.02            | _10       |           |              | .0,             |              | 0         | [100.      | $\vdash$       | .0, .00          |
|         | マまは      |                 |                | 100            |                   | [ ]            |               |                   | ] [       | ]         |              | ] o lk#÷ o      | +-□          |           | 100        |                |                  |
| NO      | の内容      | 1 月率<br>変動率     | ソ標準1化          | 補正の内記          | 7                 |                |               |                   |           | 工地        | <b>乳安</b> 囚  | の比較の            | 小朳           |           |            |                |                  |
| а       | 正常       | % / 月           | 街路             | 0.0            | 交通・接              | 近 0.0          | 環境            |                   | 0.0       | 街路        |              | +8.0            | 交通・          | 接近        | -6.0       | 環境             | -5.0             |
|         |          | +0.25           | 画地             | +2.0           | <br>  行政          |                | その            | . – – – – –       | 0.0       | <br>行政    |              | -10.0           | <br>その他      |           | 0.0        | L              |                  |
| b       | 正常       | % / 月           | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・接 |                | 環境            |                   |           | 街路        |              | +2.0            |              |           |            | 環境             | +20.0            |
|         |          | 0.00            |                |                | _<br> <br>  行政    |                | その            |                   |           | <br>行政    |              | i               | <br>その他      |           |            | L              | +20.0            |
| _       | 正常       | % / 月           |                |                | 1                 |                | 1             |                   | 0.0       | 街路        |              | 1               |              |           | +10.0      | 押=+辛           |                  |
| C       |          | % / 月<br>+0.48  |                |                | _<br>  交通・接<br>   |                | 環境            |                   |           |           |              | +1.0            |              |           |            | · 烬児<br>└<br>└ | -15.C<br>        |
|         |          |                 | 凹地             |                | ¦行政<br>-          |                | その            |                   | 10.0      | 行政        |              |                 | その他          |           | 0.0        | 1              |                  |
| d       |          | % / 月<br>+0. 42 | L              |                | 交通・接              |                | 環境            |                   | 0.0       | 街路        |              |                 |              |           | -3.0       | □環境<br>□       | +15.0            |
|         |          | +0.42           | 画地             | 0.0            | ¦行政               | 0.0            | その            | 他                 | 0.0       | 行政        |              | 0.0             | その他          |           | 0.0        |                |                  |
| e       |          | % / 月           | 街路             |                | 交通・接              | 近              | 環境            |                   |           | 街路        |              | ]<br>           | 交通・          | 接近        |            | 環境             |                  |
|         |          |                 |                |                | <br>¦行政           |                | しての           | -                 |           | 行政        |              |                 | その他          |           |            | L              |                  |

|                          |                     |                  |                | ሳነመ(አ)       | - 0 七地-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 既成市街地の           | ため適用困難           |                |              |                   |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適     | 用が可能な場合の価格          |                  |                |              |                   |
| 造成事例番号                   | _ 所在及               | び地番              |                |              |                   |
| 素地の取得価格 事情補正 時点          | の価格                 |                  | 標準化補正          | 時点修正         | 造成工事費の補<br>修正後の価格 |
| (円/㎡)                    | (円/㎡)               | (円/㎡)            |                |              | (円/㎡)             |
| 100 <u>[</u><br>[ ] 10   | 0                   |                  | <u>100</u> [ ] | 100          |                   |
| 付帯費用 標準化補正 時点            | 修正 付帯費用の補修<br>正後の価格 | 有効宅地化率で<br>除した価格 | 地域要因の比<br>較    | 個別的要因の<br>比較 | 再調達原価             |
| (円/m²)                   | (円/㎡)               |                  | #X             | LL#X         | (円/㎡)             |
| <u>100</u> [ ] 10        | 0                   | ( %)             | <u>100</u> [ ] | 100          |                   |
| 熟成度修正 [ ] / 100          |                     | 積算価格             | 円/             | / m²         |                   |
| 内訳                       |                     |                  |                |              |                   |
| 素 事情の 月率変動率 造 標準化補<br>内容 | 正                   | 月率変動率 付 帯        |                |              | 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             | ₹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 | <br> 元法が適用できない | 場合の理由          |                |                  |       |
| Ι. | 総収益                         | 総費用        | 純収益            | 建物に帰属する<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益 | 還元利回り |
| ł  | 查<br>接 (円)                  | (円)        | (円)            | (円)            | (円)            | (円)              | (r-g) |
| )  | 去                           |            |                |                |                | ( )              | ( )   |
|    | 収益価格                        |            | 円 (            | 円/㎡)           |                |                  | •     |
|    | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |                |                |                |                  |       |
|    | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 戸建住宅地域で賃貸  | 市場は成立しておらる     | ず、適用困難。        |                |                  |       |

| (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     | 支出の現価の総和 | 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)          | (1       | 円) (%)      | (円/m²)   | ( m²)   | (円/㎡) | ( m²) |
|              |          |             |          |         |       |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)     |         |       |       |

令和 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 7 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所      |   |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|---|
| 小郡(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 忠人 | 印 |

鑑定評価額 11,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 27,200 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日         | (4)鑑定評価日         | 令和 3年 7. | 月 7日 | (6)                  | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
|------------|---------------------|------------------|----------|------|----------------------|-----------|-------|
|            | A 12 a 12 a 12 a 12 | / = \ /#+5 = /## |          |      | `路 <sup>´</sup><br>線 | 路線価又は倍率   | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 3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  | この理由の要旨                        | •                        |                             |                 |                      |          |                           |                       |                 |      |   |
|------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|----------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------|---|
| (1)<br>基                     | 所在及び地番並で<br>「住居表示」等   | びに 小郡市福                        | 童字内畑 6                   | 11番5                        |                 |                      |          |                           | 地積<br>( ㎡ )           | (               | 404  | 法令上の規制等                                       |
| 準 ·<br>地                     | 形状  | 敷地の利用 <i>0</i><br>況            | D現 周辺<br>況               | 2の土地のラ                      | 利用の状            | 接面道路                 | の状況      | 供給<br>処理施<br>設状況          | 毎 接近の状況               |                 |      | 「調区」<br>(70,200)                              |
|                              | 長方形<br>1.5 : 1  | 住宅<br>W 1                      |                          | 宅のほかにする住宅地                  |                 | 北4.5 m<br>市道         |          | 水道、下水                     | 端間440                 | m               |      | (その他)   |
| (2)                          | <br>範囲  | 東 80 m、西                       | 60 m 、                   | 南 100                       | m、北             | 100 m                | 準的使用     | └────<br>用                | 住宅地                   |                 |      |   |
| 近隣                           | 標準的画地の形料  | 大等 間口                          | 約 16                     | m、 奥行                       | 5 約             | 25 m、                | 規模       |                           | 400 ㎡程                | 度、              | 形状に  | まぼ長方形   |
| 地域                           | 地域的特性   | 特記 都市計画 12号区                   |                          | 11号・                        | 街-4.路-          | 5 m市道                | 交通施設     |                           | R 北西方                 | 5440 m          | 法令規制 | 「調区」<br>(70,200)                              |
|                              | 地域要因の将  | 西鉄天神大牟                         |                          |                             | ——」<br>节街化調     |                      | <br>)、都市 | <br>計画法:                  |                       |                 | 1    | :<br>号区域に属し、街路                                |
| (0) E                        | 来予測   | 整備が進み、月                        | <b>司辺地域で</b>             | の宅地開発                       | 発・分譲            | 等も見られ、               |          |                           |                       |                 |      |   |
| (-,                          | 最有効使用の判定  | 戸建住宅地                          |                          |                             |                 |                      |          | 対象基準の個別的<br>因             | ≢地<br>り要              | 1               |      |   |
| ` '                          | 監定評価の手法<br>D適用  | 取引事例比較法                        |                          |                             | 2               | 7,200 円/             |          | —                         |                       |                 |      |   |
| U.                           | ) 超市  | 収益還元法                          | 収益価格                     | **                          |                 | / 円/                 |          |                           |                       |                 |      |   |
|                              |   | 原価法 開発法                        | 積算価材                     | <del>合</del><br>こよる価格       |                 | / 円/                 |          |                           |                       |                 |      |   |
| (6) 市                        | 万場の特性   | 縁選好性を有す                        | 「る者のほか<br><b>そ</b> の住宅分譲 | ハ、開発分<br>養等が増え <sup>・</sup> | 譲地には<br>ており、    | 圏外からの参<br>死成住宅地と     | 入も一      | 部見られ<br>譲地では              | る。街路                  | 各整備の進           | 行等に  | 需要者の中心は、地<br>より住宅開発用地の<br>土地65坪程度の分           |
| ÌÉ                           | 成算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>質の決定の理由   | 中規模一般住宅<br>性を有する。 い<br>中心に、市場の | 双益価格は、                   | 市街化調                        | 整区域でる           | あり、賃貸市               | 場は成      | 立してお                      | らず試算                  | すできなか           | った。  | た実証的価格で規範<br>よって、比準価格を<br>とした。                |
| 示準                           |   | 標準地                            | 時点<br>修正                 | 標準化補正                       | 地域要<br>因の比<br>較 | 便 個別的<br>要因の<br>比較   | の規       |                           | 標                     | 街路<br>交通<br>環境  |      | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                          |
| 価と格し                         | 小元伽隆  |                                | [ ]                      | 100                         | 100             | [ ]                  |          |                           | 補正                    | 画地<br>行政        |      | 因 行政 その他                                      |
| をた                           |   | 円 / m²                         | 100                      | [ ]                         | [ ]             | 100                  |          |                           |                       | 1]以<br>子の他      |      | (   |
| (9)<br>指か<br>定ら              |   | 号 -                            | 時点<br>修正                 | 標準化補正                       | 地域要<br>因の比<br>較 |                      | の比       |                           | 標 標                   | 街路<br>交通<br>環境  |      | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                          |
| 基の<br>準検<br>地討               |   | 地の価格<br>円 / ㎡                  | [ <u>]</u>               | 100                         | 100             | [ ]                  |          |                           | 補正                    | 画地<br>行政<br>その他 |      | 因 行政 その他                                      |
| (10)<br>対年<br>象標<br>基準<br>準価 | - 1対象基準地<br>終続 新規<br>前年標準価格<br>- 2基準地が共<br>である場合の検討<br>である場合の検討<br>である場合の検討 | 26,3<br>通地点(代表標準均              | <br>800 円/㎡<br>也等と同一地。   | 価 変 粉 状 況                   | 一般的要 医          | リー 人口・<br>は認め<br>は認め | られず、     | 低金利等<br>大、周辺 <sup>5</sup> | ──│<br>曽傾向にで<br>等を背景に | あり、新型に不動産す      | 場は依  | <br>  感染症の特段の影響<br>  対象型調である。<br>  手も見られ、相対的地 |
| 地格<br>の等<br>前か               | 公示価格  | +3.4 % 半                       | -<br>円 / ㎡<br><br>年間     | 要<br>因<br>% の               | 個別的 要 因         |                      | は地域の     | )標準的區                     | 画地で、対                 | 地域要因と           | こほぼ同 | 同一傾向にある。                                      |

| VO | 取引事例番号         |             | 所在及び地<br>」等           | <br>!番並びに      | 「住居表                  | 取引時点                             | 類型                  | 地積                | ( m²)       | 画りの形状                                   |                   | 道路の                   | 設(           | 要交通)             | 施          | 法令上の規<br>制等                 |
|----|----------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|---|-------------------|-----------------------|--------------|------------------|------------|-----------------------------|
| a  | 小郡 3 C         | 小           | 郡市                    |                |                       |                                  | 建付地                 | (                 | )           | <br> ほぼ動<br>  形                         | 整 東5.5 г          | <br>m市道               |              |                  |            | 「調区」<br>(70,200)            |
| b  | -<br>小郡3 C     | 27          | <br>郡市                |                |                       |                                  | 建付                  |                   |             | ほぼ፤                                     | E 北6 m市           | ·详                    |              |                  |            | 「調区」                        |
| U  |                | 30          | <b>3</b> 5115         |                |                       |                                  | 地                   | (                 | )           | 方形                                      | L   100 IIII      | , <u>je</u>           |              |                  |            | (70,200)                    |
| C  | 小郡 3 C         | _           | 郡市                    |                |                       |                                  | 更地                  | (                 | )           | 長方形                                     | 形 西6 m市           | <br>ī道                |              |                  |            | 「調区」<br>(70,200)            |
|    | - 12           |             | <del></del>           |                |                       |                                  | ##                  |                   |             | Δπ.                                     | <b>声c</b> =       | -:* <del>*</del>      |              |                  |            | 「調区」                        |
| d  | 小郡 3 C<br>- 13 |             | 郡市                    |                |                       |                                  | 更地                  | (                 | )           | 台形                                      | 東6 m市             | 1 但                   |              |                  |            | · 调区」<br>(70,200)<br>景観計画区域 |
| e  | 13             | 00          |                       |                |                       |                                  |                     | (                 | )           | )                                       |                   |                       |              |                  |            |                             |
| 10 | 取引f<br>(円      | 価格<br>/ m²) | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付洞<br>価の補正           |                                  |                     | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地地          | <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> | <br>推定標準<br>格(円/㎡ |                       | 個別的<br>比較    | <br>勺要因 <i>0</i> | )          | 査定価格<br>(円/㎡)               |
| a  | (              | )<br>),893  | 100<br>[ 70.0]        | [101.4]<br>100 | 100<br>[100.0]        | 100<br>[100.0]                   |                     | 30,265            | 100<br>[100 |   | 30,2              |                       | 路            | C                | 0.0        | 30,300                      |
| b  | (              | ), 693      | _100                  | [100.0]        | 100.0                 | 100.03                           |                     | 30,200            | _100        | _                                       | 30,2              |                       | E通・<br>E近    | 0                | 0.0        | 30,300                      |
|    | 30             | ,831        | 100.0]                | 100            | 100.0                 | 100.0]                           |                     | 30,831            | 100         |   | 27,               | ^                     | 境            |                  | 0.0        | 27,200                      |
| _  | 54             | ,741        | [100.0]               | 100            | [ / ]                 |                                  |                     | 55,945            | [117        |   | 47,7              | 735                   | 可地<br>可政     |                  | 0.0        | 47,700                      |
| d  | ( 24           | )<br>1,459  | <u>100</u><br>[100.0] | [103.1]<br>100 | 100                   | 100<br>[100.0]                   |                     | 25,217            | 100<br>[100 |   | 25,0              |                       | の他           |                  | 0.0        | 25,100                      |
| e  | (              | )           | 100                   | 100            | 100<br>[              | 100                              |                     |                   | 100         |   | <u> </u>          |                       |              | [ <b>100</b> .   | <b>0</b> ] | <u> </u>                    |
| 10 | ア事情の内容         | イ月率         | ウ標準化                  |                |                       |                                  |                     |                   |             |   | 要因の比較の            | <br>D内訳               |              |                  |            |                             |
| a  | その他            | % / 月       | 街路                    | 0.0            | 交通・技                  | <br><del></del> 妾近 0.0           | 環境                  |                   | 0.0         | <b></b><br>封路                           | 0.0               | 交通・                   | 接近           | 0.0              | 環境         | 0.0                         |
|    |                | +0.28       | 画地                    | 0.0            | ├                     |                                  | しての                 |                   | 0.0         | <br>行政                                  | 0.0               | その他                   | <br>!        | 0.0              | L          |                             |
| b  | 正常             | % / 月       | 街路                    | 0.0            | <del> </del><br> 交通・打 | <del></del><br><del>妾近</del> 0.0 | -<br>  環境           |                   | 0.0         | <b>封路</b>                               |                   | <u>-</u><br>- 交通・     |              | -8.0             | 環境         | +10.0                       |
|    |                | 0.00        | 画地                    | 0.0            | ├                     |                                  | ¦その                 |                   | 0.0         | <br>行政                                  | 0.0               | 一その他                  | <br>! .      | +10.0            | L          |                             |
| c  | 正常             | % / 月       | 街路                    | 0.0            | <del> </del><br> 交通・打 |                                  | -<br>  環境<br>       |                   | 0.0         | <b></b>                                 |                   | <u>-</u><br>-<br> 交通・ |              | -5.0             | 環境         | +10.0                       |
|    |                | +0.28       | <br>画地                | 0.0            | <br> 行政               |                                  | しての                 |                   |             | <br><b></b>                             | 0.0               | その他                   | <br>! .      | +10.0            | L          |                             |
| d  | 正常             | % / 月       | 街路                    |                | <u> </u><br> 交通・打     |                                  | <del> </del><br> 環境 |                   |             | <b></b><br>封路                           |                   | <u>-</u><br>-<br> 交通・ |              |                  | 環境         | +5.0                        |
|    |                | +0.28       | 画地                    | 0.0            | └                     |                                  | <del>て</del> の      |                   | 0.0         | <br>行政                                  | 0.0               | その他                   | . – – –<br>Į | 0.0              | L          |                             |
| e  |                | % / 月       | 街路                    |                | <del>│</del><br>┌交通・打 |                                  | ¦<br>¦環境            |                   | í           | <b></b><br>封路                           |                   | <u>-</u><br> 交通・      | 接近           |                  | 環境         | :                           |
|    |                |             | <br>  画地              |                | <br>¦行政               |                                  | └<br>├その            |                   |             | <br>行政                                  |                   | L<br>¦その他             | . – – – –    |                  | L          |                             |

|     |               |     |            |            |          |       |                       |     |                       |      |                | 3 Hr (>   | 1~) |                            |
|-----|---------------|-----|------------|------------|----------|-------|-----------------------|-----|-----------------------|------|----------------|-----------|-----|----------------------------|
| (2) | (積算価格算        | 定内  | 訳          |            |          |       |                       |     |                       |      |                |           |     |                            |
| (2) | )-1 原個        | 断法が | 適用でき       | ないは        | 場合その理由   | 市街    | 5化調整区域                | 域内の | 既存住宅地                 | 也域 つ | であり、適用困        | 難。        |     |                            |
| (2) | )-2 造成        | 戊宅地 | 内等に存       | し原信        | 西法の適用が可  | 可能な場合 | の価格                   |     |                       |      |                |           |     |                            |
| ì   | 造成事例番·        | 号   |            |            | -        |       | 所在及び                  | が地番 |                       |      |                |           |     |                            |
| 1.7 | 素地の取得<br>(円 / |     | 事情補        | 証          | 時点修正     | の価    | の補修正後<br>格<br>(円 / ㎡) | 造   | 成工事費<br>(円/m          | ว๋ ) | 標準化補正          | 時点修       | ΙĒ  | 造成工事費の補<br>修正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |               |     | 100<br>[   | ]          | 100      |       |                       |     |                       |      | <u>100</u> [ ] | 100       |     |                            |
| 1   | 付帯費用<br>(円/   | m²) | 標準化        | <b>衫補正</b> | 時点修正     | 正後    | 費用の補修<br>の価格<br>(円/㎡) |     | 効宅地化率<br>した価格<br>(円/m |      | 地域要因の比<br>較    | 個別的<br>比較 | 要因の | 再調達原価 (円/㎡)                |
|     |               |     | <u>100</u> | ]          | 100      |       |                       |     | (                     | %)   | <u>100</u> [ ] | L<br>100  | _1  |                            |
| 7   | 熟成度修正         |     | ]          | ]          | / 100    |       |                       | 積算( | 西格                    |      | P              | ] / m²    |     |                            |
| 内記  | 沢             |     |            |            |          |       |                       |     |                       |      |                |           |     |                            |
| 素地  | 事情の<br>内容     | 月率  | 変動率        | 成          | 標準化補正    |       |                       | 月率  | <sup>坚</sup> 変動率      | 付帯   | 標準化補正          |           |     | 月率変動率                      |
|     |               |     | % / 月      | 事費         |          |       |                       |     | % / 月                 | 費用   |                |           |     | % / 月                      |
| 地   | 域要因の比         | 較   |            | 街路         | <b>\</b> | 交通    | ・接近                   |     | 環境                    |      | 行政             |           | その  | 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                 |                       |                        |              |        |
| 直接  | 総収益 (円)                     | 総費用 (円)    | 純収益 (円)    | 建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | 未収入期間修〕<br>後の純収益<br>(円 | 還元利回<br>(r-ç |        |
| 法   |                             |            |            |                       |                       | ( )                    | (            | )<br>% |
|     | 収益価格                        |            | 円 (        | 円/㎡)                  |                       |                        |              |        |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |            |                       |                       |                        |              |        |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 市街化調整区域内で  | あり、賃貸市場は成立 | 立しておらず、適用困難           | ŧ.                    |                        |              |        |

| (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 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) - 8 宅地-1

| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |   |
|-----------|-----|--------|-----|--------|----------|------|---|
| 小郡(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 | 友野 和憲    |      | 印 |

鑑定評価額9,760,000 円1 ㎡当たりの価格50,300 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日               | (4)鑑定評価日         | 令和 3年 7月 9日 | (6) | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
|------------|---------------------------|------------------|-------------|-----|-----------|-------|
| (2)安地超杰口   | <b>△</b> 10 0 € 0 € 0 € 0 | / Γ ) (亜+2 の 延米百 | 工学体技        | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 25日              | (5)価格の種類         | 正常価格<br>    | 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                         | ツ连田          | ツ女日          |               |                                   |                      |               |                  |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
|-------------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|------------------|----------------------|--------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------|------------|----------------|------------------------|
| (1)<br>基          | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等              | ゾに 小         | 郡市大村         | <b>反井字野田</b>  | 637番                              | 6 3                  |               |                  |                      |                    | 1 '        | 也積<br>㎡)             | (                | 194               | 法          | 令上の規           | 見制等                    |
| 地                 | 形状                               | 敷地(          | の利用の         | 現別況           | 辺の土地の                             | 利用の状                 | 接顶            | 面道路の             | )状況                  | 供給<br>処理施<br>設状況   | i B        |                      | ・<br>な交通施<br>の状況 | 設との               | 1低<br>(40, |                |                        |
| I                 | 長方形<br>1:1.2                     | 住宅<br>W 2    |              |               | 主宅が区画類<br>ぶ既成住宅 <sup>は</sup>      |                      | 北4.3<br>市道    | m                |                      | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 大伤         | <del>工</del><br>保1.1 | km               |                   | (そ         | の他 )           |                        |
| (2)               | 範囲                               | 東 7          | 0 m、西        | 100 m         | 南 130                             | m、北                  | 190 m         | 標準               | <br>퇃的使月             | 刊戸建                | 住宅         | 地                    |                  |                   |            |                |                        |
| 近                 | 標準的画地の形料                         | <br>犬等       | 間口           | 約 13.5        | m、 奥í                             | 亍 約                  | 15 m          | 」<br>n、  規       | 模                    |                    | 200        | m²程                  | <br>度、           | 形状長               | 長方用        | <u> </u>       |                        |
| 隣  <br>  地<br>  域 | 地域的特性                            | 特記 特         | き記すべ         | き事項はな         | :61                               | 街 · 基準<br>3 m<br>路 · | <br>方位<br>ì市道 | 北4.              | 交通施設                 | 1                  | 駅南東        | 東方1                  | .1 km            | 法令規制              | (40,       |                |                        |
|                   | 地域要因の将                           |              | **           | 7.60 70.60 1- | . <del> </del>                    |                      | 太仏宀           | 111.1-2          |                      | 1                  | , DI 6     |                      | . <del>.</del>   | 170.00            |            | + TO 11 +      | /A-++                  |
|                   | 来予測                              |              |              |               | [位置する <br>[宅需要を                   |                      |               |                  |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
| (3)量              | <b>長有効使用の判定</b>                  | 戸建住          | 宅地           |               |                                   |                      |               |                  |                      | 対象基<br>の個別<br>因    | 準地<br>的要   | 方位                   | ל                |                   |            |                | 0.0                    |
| ` ′               | 監定評価の手法                          | 取引事件         | 列比較法         | 比準価           | 格                                 | 5                    | 0,300         | 円/m              | า้                   |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
| σ.                | 適用                               | 元法           | 収益価          | 格             |                                   | /                    | 円/m           | า้               |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
|                   |                                  |              | 積算価          | 格             |                                   | /                    | 円/m           | _                |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
|                   |                                  | 開発法          |              |               | による価格                             | -                    | /             | 円/m              |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |
| (6)市              | 5場の特性                            | 市に通り         | 勧するー<br>も、市中 | 次取得者が心部や鉄道    | 大牟田線沿<br>鬙の個人で<br>直沿線で最<br>, 000万 | ある。市                 | 内の新!<br>の接近!  | 規開発の             | の分譲信                 | 主宅地の               | D販売        | 計は好                  | 『調な状況            | 兄であり              | )、既        | 存の住宅           | 官地域に                   |
| 竹枝                | は算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頭の決定の理由  | 物件は          | 少ないた<br>適切に補 | め、収益(修正して     | 1種低層住<br>両格は試算<br>求めたもの<br>も踏まえて  | しなかっ<br>であり、         | た。比           | 準価格に<br>実態を原     | は、同-<br>気映し <i>t</i> | -需給圏<br>に規範性       | 圏内の<br>生の高 | )類似                  | 人地域等7            | で規範性              | Eのあ        | る取引            | ₽例を収                   |
| (8)<br>公規<br>示準   | 代表標準地<br>価 標準地番号<br>格            | 標準           | ≛地           | 時点<br>修正      | 標準化補正                             | 地域<br>因の比<br>較       | 比 要           | 別的<br>図の<br>ご較   | の規                   | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内          | 標<br>準<br>化          | 街路<br>交通<br>環境   |                   | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境 |                        |
| 価と                | 公示価格                             |              |              | [ ]           | 100                               | 100                  | ſ             | 1                |                      |                    |            | 補                    | 画地               |                   | 因          | 行政             |                        |
| 格し<br>をた          |                                  | 円            | / m²         | 100           | [ ]                               | [                    | 10            | 0                |                      |                    |            | 正<br>そ               | 行政<br>での他        |                   | -          | その他            |                        |
| (9)<br>指か<br>定ら   | 指定基準地番                           | 号            | - 1          | 時点<br>修正      | 標準化補正                             | 地域語<br>因の比<br>較      | 比 要           | 間別的<br>関因の<br>ご較 | の比差                  | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 内訳         | 標<br>準<br>化          | 街路<br>交通<br>環境   | 0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要        | 街路<br>交通<br>環境 | +1.0<br>+11.0<br>-10.0 |
| 基の                | 前年指定基準                           | 地の価格         | <u> </u>     | [105.9]       | 100                               | 100                  | [10           | 0.0]             |                      |                    |            | 補<br>正               | 画地               | 0.0               | 因          | 行政<br>その他      | 0.0                    |
| 準検<br>地討          | 47                               | ,800 円       | / m²         | 100           | [100.0]                           | [100.9               | 10            | 0                | 5                    | 50,200             |            |                      | 行政<br>fの他        | 0.0               |            | てい他            | 0.0                    |
| (10)<br>対年<br>象標  | の見ります。                           |              |              | 00 円 / ㎡      | 価 変格動                             |                      |               |                  |                      |                    |            |                      | 動産需要<br>昇傾向を     |                   |            |                | □□も微                   |
| 基準<br>準価          | ・ 2 基準地が共<br>である場合の検討<br>計 代表標準地 | 迪地点(代<br>標準地 | 、衣標準地        | 寺と同一地<br>-    | · <sup>[点]</sup> 形 状<br>成 況       | 地地                   |               |                  |                      |                    |            |                      | 因は特に<br>上昇基調:    |                   |            |                | D住宅地                   |
| 地格<br>の等<br>前か    | 公示価格                             | +5.9         | % 半年         | 円 / ㎡<br>E間   | 要<br>因<br>% の                     | (個別的要 )              |               | 固別的要             | 関に変                  | 動はな                | l 1.       |                      |                  |                   |            |                |                        |
|                   |                                  |              | - 1 '        | · · ·         | - 1 -                             | 1                    |               |                  |                      |                    |            |                      |                  |                   |            |                |                        |

小郡(県) - 8

宅地-2

| (1)     | 比準価格質           | 算定内  | 訳              |                |  |                       |                  |                       |       |               |               |                      |                            |                 |   |                |                     |
|---------|-----------------|--|----------------|----------------|--|-----------------------|------------------|-----------------------|-------|---------------|---------------|----------------------|----------------------------|-----------------|---|----------------|---------------------|
| NO      | 取引事例番号          | F  | 所在及び地<br>」等    | 也番並びに          | 「住居表示  | 取引時点                  | 類型               | 地積                    | ( m²) | の刑            | 画地<br>形状      | 接面道状況                | 道路の                        |                 | 要交通 <i>b</i><br>2<br>2<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3<br>3 | 施              | 法令上の規<br>制等         |
| а       | 小郡 3 C<br>- 120 |  | 郡市             |                |  |                       | 建付地              | (                     |       | ほほ<br>方邪      |               | 西5 m市<br>北6 m<br>角地  | 道                          |                 |   |                | 1 住居<br>70,200)     |
| b       | 小郡3 C           |  | 郡市             |                |  |                       | 更地               | (                     |       | 長ガ<br>)       | 5形            | 西4.2 ㎡               | 市道                         |                 |   | . (            | 1 住居<br>60 ,168)    |
|         | - 60            | _  |                |                |  |                       |                  |                       |       |               |               |                      |                            |                 |   |                |                     |
| С       | 小郡 3 C<br>- 61  |  | 部市             |                |  |                       | 地地               | (                     |       | 長が<br>)       | 5形            | 南5.5 ㎡               | 市道                         |                 |   |                | 1 低専<br>40,80)      |
| d       | 小郡 3 C          | 小種   | 郡市             |                |  |                       | 建付地              | (                     |       | 長 <i>方</i>    | 5形            | 西7.7 m南6.3 m         |                            |                 |   |                | 1 低専<br>50,60)      |
| е       | - 120           | 2  |                |                |  |                       |                  | (                     |       | )             |               |                      |                            |                 |   |                |                     |
| NO      | 取引価(円/          |  | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正  | 標準化補正                 | 推(               | <br> 定価格<br> 円 / m² ) | 地域の   | □<br>域要<br>比較 |               | <br>惟定標準(<br>( 円 / ㎡ | 西 (<br>) t                 | <br>固別的<br>北較   | 要因の   |                | 査定価格<br>(円/㎡)       |
| a       | 50,             | 499  | 100<br>[100.0] | [104.9]        | 100<br>[100.0]   | 100<br>[103.0]        |                  | 51,431                | +     | 3.0]          |               | 49,9                 | ^^                         | 通・              |   | .0             | 49,900              |
| b       | 45,             | 775  | 100<br>[100.0] | [102.9]<br>100 | [ / ]  | <u>100</u><br>[ 96.0] |                  | 49,065                |       | 5.8]          |               | 51,2                 | 接i<br>16 環 <sup>1</sup>    |                 |   | .0             | 51,200              |
| c       | 40,             | 297  | [100.0]        | 100            | 100 [100.0]  | 100<br>[ 87.6]        |                  | 46,921                | +     | 2.0]          |               | 46,0                 | 回 <sup>5</sup><br>01<br>行道 | _               |   | .0             | 46,000              |
| d       | 53,             | 908  | 100 [100.0]    | 100            | 100 [100.0]  | 100 [103.0]           |                  | 54,902                |       | 9.2]          |               | 50,2                 | 77 <del>2</del> 0          | の他              | 0   | .0             | 50,300              |
| e       |                 | ( )  |                | 100            |  | <u>100</u><br>[ ]     |                  |                       | 100   | ]             | * <del></del> | I = 11.++ =          |                            |                 | [ <b>100</b> .0   | <u>)</u> ]     |                     |
| NO      | ア事情 1 の内容 変     | 「月率<br>で動率   | ウ標準化           | 補正の内記          | τ.   |                       |                  |                       |       | 工地域           | <b>灭</b> 安达   | の比較の                 | )内訳                        |                 |   |                |                     |
| а       |                 | 6/月<br>+0.49   | 街路             |                | _<br>□交通・接<br>□  |                       | 環境               |                       | 0.0   |               |               | +1.0                 | ·<br>·交通・持<br>└            | 妾近<br>- <i></i> | -1.0  | □<br>環境<br>□   | 0.0                 |
|         |                 |  | 画地<br>街路       |                | <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br> <br>                |                       | その               |                       | 0.0   |               |               |                      | その他                        |                 | 0.0   | 理培             |                     |
| D       |                 | +0.49  |                |                | <br>  交通・接<br> <br> |                       | □環境<br>□<br>□ その |                       | 0.0   |               |               |                      | 交通・排<br> <br>  その他         |                 | +1.0  | ' 烬况<br> <br>└ | -7.0<br>            |
| С       |                 |  | 街路             |                | <u> </u><br> 交通・接  |                       | 環境               |                       | 0.0   |               |               |                      | 交通・持                       |                 |   | 環境             | 0.0                 |
|         |                 | -0.49  | 凹地             |                | <br>¦行政<br>-   |                       | その               |                       | 0.0   |               |               | 0.0                  | ¦その他                       |                 | 0.0   |                |                     |
| d       |                 | 6/月<br>⊦0.54   | 街路<br><br>画地   |                | -<br>  交通・接<br>  |                       | □<br>環境<br>      |                       | 0.0   |               |               |                      | ·<br> 交通・排<br>             |                 |   | _<br>環境<br>└   | +5.0                |
| e       |                 |  | 街路             | +3.0           | ¦行政<br>¦<br>! 交通・接   |                       | ¦その<br>環境        |                       | 0.0   | 行政<br><br>街路  |               |                      | その他                        |                 | 0.0   | 環境             |                     |
|         |                 | ,,   | 画地             |                | <br> <br>  行政  | . <b>~</b><br>        | -<br> -<br> その   |                       |       | <br>行政        |               |                      | <br> <br>  その他             |                 |   | L              |                     |
| ー<br>オ! | └─────<br>七準価格決 | に<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記<br>記 | └────<br>里由    |                | 1  |                       | 1                |                       |       |               |               |                      | <u>'</u><br>〔比準価           | 格:              |   | 50             | <b>),300</b> 円 / ㎡) |

|               |                |            |     |          |       |                       |      |                       |      |            |            |           | • •  |     |                           |
|---------------|----------------|------------|-----|----------|-------|-----------------------|------|-----------------------|------|------------|------------|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2)積算価格       | 格算定内           | 訳          |     |          |       |                       |      |                       |      |            |            |           |      |     |                           |
| (2)-1 J       | 原価法が           | 適用でき       | ない  | 場合その理由   | 既成    | 市街地のた                 | こめ こ |                       |      |            |            |           |      |     |                           |
| (2)-2 i       | 造成宅地           | 内等に存       | し原  | 価法の適用が可( | 能な場合の | の価格                   |      |                       |      |            |            |           |      |     |                           |
| 造成事例          | 番号             |            |     | -        |       | 所在及7                  | ゾ地番  |                       |      |            |            |           |      |     |                           |
| 素地の取<br>(円    | 【得価格<br>] / ㎡) | 事情補        | 証   | 時点修正     | の価権   | D補修正後<br>各<br>(円/㎡)   | 造原   | 成工事費<br>(円/m          | ı, j | 標準化        | <b>と補正</b> | 時点値       | 修正   | 造修  | 版工事費の補<br>を正後の価格<br>(円/㎡) |
|               |                | <u>100</u> | ]   | 100      |       |                       |      |                       |      | <u>100</u> | ]          | <u>[</u>  |      |     |                           |
| 付帯費用          | ]<br>] / m² )  | 標準化        | (補正 | 時点修正     | 正後の   | 貴用の補修<br>D価格<br>(円/㎡) | 有郊除  | 効宅地化率<br>した価格<br>(円/m |      | 地域要<br>較   | 要因の比       | 個別的<br>比較 | 的要因の | ) A | 調達原価<br>(円/㎡)             |
|               |                | <u>100</u> | ]   | 100      |       |                       |      | (                     | %)   | <u>100</u> | ]          | <u>L</u>  |      |     |                           |
| 熟成度修          | 涯              | [          | ]   | / 100    |       |                       | 積算個  | 插格                    |      |            | P          | ] / m²    |      |     |                           |
| 内訳            |                |            |     |          |       |                       |      |                       |      |            |            |           |      |     |                           |
| 素 事情の<br>地 内容 | 月率             | 変動率        | 造成  | 標準化補正    |       |                       | 月率   | 変動率                   | 付帯   | 標準化補       | 龍正         |           |      |     | 月率変動率                     |
|               |                | % / 月      | 工事費 |          |       |                       |      | % / 月                 | 費用   |            |            |           |      |     | % / 月                     |
| 地域要因の         | 比較             |            | 街路  | 各        | 交通    | ・接近                   |      | 環境                    |      |            | 行政         |           |      | その他 | ]                         |
|               |                |            |     |          |       |                       |      |                       |      |            |            |           |      |     |                           |

| (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          | 最元法が適用できない | 場合の理由         |                |                  |     |       |
| <b>±</b> | 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<br>純収益 | 未収入期間修〕<br>後の純収益 | Ε   | 還元利回り |
| 直<br>接   | (円)                         | (円)                 | (円)        | (円)           | (円)            | ( F              | 3)  | (r-g) |
| 法        |                             |                     |            |               |                | ( )              |     | ( )   |
|          | 収益価格                        |                     | 円 (        | 円/㎡)          |                |                  |     |       |
|          | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |                     |            |               |                |                  |     |       |
|          | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  | 当該基準地の属する 益還元法は採用しな |            | 生を重視する 1 低専の戸 | ■建住宅地域であり、     | 収益性に馴染まな         | lισ | ) एप  |

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 小郡(県) 5 - 1 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 国土総合研究所      |    |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|----|
| 小郡(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 忠人 | ED |

 鑑定評価額
 26,500,000 円 1 ㎡当たりの価格
 67,000 円 / ㎡

 1 基本的事項

| (1)価格時点     | 令和 3年 7月 1日      | (4)鑑定評価日                | 令和 3 年 7月 7日 | (6) | [令和 3年1月] | 51,000 円/㎡ |
|-------------|------------------|-------------------------|--------------|-----|-----------|------------|
| / 2 \ 中地海木口 | ATI 0 T 0 D 04 D | / F ) / T + 2 O 1 F + 5 | 工尚/年42       | 路線  | 路線価又は倍率   | 倍          |
| (2)実地調査日    | 令和 3年 6月 24日     | (5)価格の種類<br>            | 正常価格<br>     | 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)<br>基         | 所在及び地番並で<br>「住居表示」等                               | びに 小君         | 『市小郡                | 字折口 3  | 21番19                              | <b>'</b>        |                     |            |            |                    | 地積<br>( m²)        | -                                     | 396<br>)     | 法                | 令上の規           | 制等                                      |
| 準地               | 形状  | 敷地の況          | 利用の理                | 見 周辺<br>況  | 辺の土地のマ                             | 利用の状            | 接面证                 | 道路の        | 状況         | 供給<br>処理施<br>設状況   | 接近                 | で<br>な交通施語<br>の状況                     | 设との          | 近商<br>(80,<br>準防 | 200)           |   |
|                  | 台形<br>1.2:1                                       | 店舗<br>W 1     |                     | 、沿道  | 道路沿いに低<br>道サービス旅<br>並ぶ商業地域         | 録等が             | 画東16<br>国道、<br>北東側道 |            |            | <br>水道、<br>下水      | 西鉄小                | ·郡530 m                               |              | `                | の他)            |   |
|                  |   |               |                     |  |                                    |                 |                     |            |            | 1                  |                    |                                       |              | (100             | ),200)         |   |
| (2)<br>近         | 範囲  | 1.1.          | m、西                 | 60 m、  |                                    | m、北             | 30 m                |            | 的使月        |                    | 店舗地                |                                       |              |                  |                |   |
| 隣                | 標準的画地の形料  |               | 間口                  | 约 20   | m、 奥行                              | 5 約             | 30 m、               | 規          |            |                    | 600 m <sup>2</sup> | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 形状(          | _                |                |   |
| 地域               | 地域的特性   | 特記:特          | にない                 |  |                                    | 街 16            | m国道                 |            | 交通         | m                  | 小郡駅                | 北東方500                                |              |                  | ,200)          |   |
| -                |   | 事項            |                     |  |                                    | 路               |                     |            | 施設         | l<br>I             |                    |                                       | 規制           | ' ''             |                |   |
|                  | 地域要因の将<br>来予測                                     |               |                     |  | は今後も注<br>する国道注                     |                 |                     |            |            |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |
| (3)長             | 最有効使用の判定  | 低層店舗          | 地                   |  |                                    |                 |                     |            | ` ′        | 対象基準<br>の個別的<br>因  | 集地 角<br>内要         | 地                                     |              |                  |                | +3.0                                    |
| ` ′              | 監定評価の手法   | 取引事例          | 比較法                 | 比準価  | 格                                  | 6               | 3,000               | 円/㎡        |            |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |
| 0                | D適用   | 収益還元          | 法                   | 収益価  | 格                                  | 49              | 9,600               | 円/m²       |            |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |
|                  |   | 原価法           |                     | 積算価  | 格                                  |                 | /                   | 円/㎡        | :          |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |
|                  |   | 開発法           |                     | 開発法  | による価格                              |                 | /                   | 円/㎡        | :          |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |
| (6) ਜ            | 市場の特性   | 人事業主<br>C周辺を  | や県内に<br>結ぶ国道        | _店舗や語<br>5沿いの記   | 司辺市町の司<br>営業所等を<br>路線商業地域<br>る進出も多 | 展開する1<br>域で、通   | 企業等で<br>你七夕通        | ある。<br>りとも | 近年物<br>連結し | 勿流基地<br>ン、その       | として<br>)地位を        | 注目される                                 | 5筑後/<br>5。業科 | ・郡 I<br>重や規      | C周辺と           | :鳥栖 I                                   |
| ì                | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>領の決定の理由                   | て求めた<br>が、路線  | 実証的@<br>商業地域        | 1格で規範<br>域であり  | 施設が建ち<br>節性を有する<br>検証手段と<br>の価格バラン | る。収益(<br>しての有り  | 価格は理<br>用性を有        | 論的価<br>する。 | 格で、<br>よって | 賃料σ.<br>C、比準       | )遅行性<br>■価格を       | や想定要素<br>標準に、収                        | 表を含む<br>V益価格 | 〕点等<br>Bを関       | にやや難<br>連づけ、   | 誰はある                                    |
| (8)              | 代表標準地   | 標準均           | t t                 | 時点   | 標準化                                | 地域要             |                     |            |            | 基準地                | 標                  | 街路                                    | 0.0          | 地                | 街路             | 0.0                                     |
| 公規               |   | _             |                     | 修正   | 補正                                 | 図のと<br>較        | 比 要因<br>比較          | 300        |            | 隼価格 │<br>/ ㎡) │    | 内準                 | 交通                                    | 0.0          | 域                | 交通             | +5.0                                    |
| 示準 価と            | 格小郡   | 5             | - 1                 |  |                                    |                 |                     |            |            |                    | 訳化補                | 環境<br>画地                              | 0.0          | 要因               | 環境<br>行政       | +8.0<br>+10.0                           |
| 格し               | /\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del> |               | 1                   | 101.0]   | 100                                | 100             | [103.               | 0]         | 6          | 6,500              | 正                  | 行政                                    | 0.0          | 1                | その他            | 0.0                                     |
| をた               | 70  | ,700 円/       | m²                  | 100  | [100.0]                            | [124.7]         | 100                 |            | O          | 0,500              |                    | その他                                   | 0.0          |                  |                | • |
| (9)<br>指か<br>定ら  |   | ·号            | -                   | 時点<br>修正   | 標準化補正                              | 地域要<br>因のb<br>較 |                     | の          | の比差        | 基準地<br>準価格<br>/ ㎡) | 標内 準訳 化            | 街路<br>交通<br>環境                        |              | 地域要              | 街路<br>交通<br>環境 |   |
| 基の               |   | 地の価格          | ]                   | 1  | 100                                | 100             | [                   | 1          |            |                    | 補                  | 画地                                    |              | 因                | 行政             |   |
| 準検<br>地討         |   | 円/            | m² -                | 100  | [ ]                                | [ ]             | 100                 |            |            |                    | 正                  | 行政<br>その他                             |              |                  | その他            |   |
| (10)<br>対年<br>象標 | 送 継続 新規 前年標準価格                                    |               |                     | ) 円 / ㎡  | 価 変格 動                             | 要因              |                     |            |            |                    |                    | こあり、新型<br>最に不動産で                      |              |                  |                |   |
| 基準準価             | ・2 基学地が共<br>検 である場合の検討<br>討 代表標準地                 | 通地点(代表<br>標準地 | <b>長標準地</b> 等       | いい アンドラ アンドラ アン・アン・アン アン・アン・アン・アン・アン・ アン・アン・ ン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・アン・ア | 形状成況                               | 1 1             |                     |            |            |                    |                    | 間辺と筑後/<br>その地位を                       |              |                  |                | 道沿い                                     |
| 地格の等             | 公示価格  | 要 因           | <br>  (個別的<br>  要 因 | 対対   |                                    | 角地で             | 、当該                 | 要因に変       | 変動はなく、     | 地域弱                | 囲と                 | :ほぼ同一                                 | -傾向に         |                  |                |   |
| 前か               | ・ 変動率 年間  | +4.2 9        | %   半年              | 間  | % の                                |                 |                     |            |            |                    |                    |                                       |              |                  |                |   |

| 10       | 取引事例番号    | 3               | 所在及び地<br>」等           | を番並びに          | 「住居表示                 | 取引時点    | 類<br>型                | 地積                | ( m²)          | の形                         | ョ地<br>彡状 | 接面道状況            | 道路の             | シ 主 設(          | 要交通<br>D状況       | 施        | 法令上の規<br>制等               |
|----------|-----------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|---------|-----------------------|-------------------|----------------|----------------------------|----------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------|---------------------------|
| a        | 小郡 3 C    |                 | 郡市                    |                |                       |         | 貸家<br>建付<br>地         | (                 | ,              | 不整                         | 逐形       | 南東11             | m国道             | Í               |                  |          | <b>新業</b><br>90,400)      |
| b        | -<br>小郡3C | 37              | 郡市                    |                |                       |         | 建付<br>地               | (                 | ,              | 台形                         | <b>5</b> | 東8.6 m           | 県道              |                 |                  | (        | 1 住居<br>60,200)<br>景観計画区域 |
|          | - 13      | 19              |                       |                |                       |         |                       |                   |                |                            |          |                  |                 |                 |                  |          |                           |
| 2        | 小郡 3 K    | 八               | 郡市                    |                |                       |         | 更地                    | (                 | ,              | 不整                         | 渺        | 南15 ml<br>東13.5  |                 |                 |                  |          | 「調区」<br>80,200)           |
|          | - 12      | 13              |                       |                |                       |         |                       |                   |                |                            |          | 角地               |                 |                 |                  |          |                           |
| k        | 筑紫野 3     | S C 筑           | 紫野市                   |                |                       |         | 建付<br>地               | (                 | ,              | 不整                         | 浵        | 北東19.3<br>西7.5 m |                 |                 |                  | (        | ≢住居<br>70,200)            |
|          | - 5       | 02              |                       |                |                       |         |                       |                   |                |                            |          | 角地               |                 |                 |                  |          |                           |
| Э        | _         |                 |                       |                |                       |         |                       | (                 | Ž              |                            |          |                  |                 |                 |                  |          |                           |
| 0        | 取引作(円     | <br>価格<br>/ m²) | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正           | 標準化補正   |                       | <br>定価格<br>円 / ㎡) | 地域のは           | 或要 比較                      |          | 建定標準(<br>(円/㎡    |                 | 四月<br>個別的<br>比較 | <br>り要因 <i>0</i> | D        | 査定価格<br>(円/㎡)             |
| 3        | (         | ) 440           | 100                   | [101.3]<br>100 | 100                   | 100     |                       | CO 045            | 100            |                            |          | 60.0             | 4.4             | 街路              | (                | 0.0      | 62.70                     |
| _        | (         | ),113           | [100.0]               | [103.8]        | 100                   | 100     |                       | 69,015            | 100            |                            |          | 60,9             | 114             | 交通・<br>接近       | (                | 0.0      | 62,700                    |
|          | 41        | , 365           | [100.0]               | 100            | [100.0]               | [ 74.0] |                       | 58,023            | [ 84           | .7]                        |          | 68,5             | 04              | 環境              | (                | 0.0      | 70,60                     |
| -        | (<br>51   | ,396            | 100<br>[100.0]        | [100.6]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ]   |         |                       | 51,808            | 100            |                            |          | 65,4             | .97             | 画地              | +3               | 3.0      | 67,50                     |
| t        | (         | )               | _100                  | [105.2]        | _100                  | _100    |                       | <u>.</u>          | _100           |                            |          | <u> </u>         |                 | 行政              |                  | 0.0      | ·                         |
| <u>.</u> | 92        | 2,526           | [100.0]               | 100            | 100.0]                | 100     |                       | 103,002           | 100            |                            |          | 69,9             | 27              | その他             | [103.            | 0.0      | 72,00                     |
|          | (         | ,               |                       | 100            | [ ]                   |         |                       |                   | [              | ]                          |          |                  |                 |                 | 100              | <u> </u> |                           |
| 0        | ア事情の内容    | イ月薬<br>変動薬      | ウ標準化                  | 補正の内記          | Я                     |         |                       |                   | =              | 工地填                        | 要因       | の比較の             | 内訳              |                 |                  |          |                           |
| э        | 正常        | % / 月           | 街路                    | 0.0            | 交通・接                  | 近 0.0   | 環境                    |                   | 0.0            | 街路                         |          | 0.0              | ·<br>· 交通       | ・接近             | +3.0             | 環境       | 0.0                       |
|          |           | +0.33           | 画地                    | <br>-11.6      | └<br>¦行政              | 0.0     | ├<br>├その              | -                 | 0.0            | <br>行政                     |          | +10.0            | └ ·<br>¦その      | <br>他           | 0.0              | L        |                           |
| )        | 正常        | % / 月           | 1 街路                  |                | <del> </del><br> 交通・接 |         | <del> </del><br> 環境   |                   | 0.0            | <b></b><br>哲路              |          | -4.0             | ·<br>· 交通       | ・接近             | -2.0             | 環境       | -10.0                     |
|          |           | +0.48           | ョーーー                  |                | 行政                    |         | `<br>  <del>そ</del> の |                   |                | <br>行政                     |          | 0.0              | <u>.</u>        |                 | 0.0              | Ĺ        |                           |
| -        | 正常        | % / 月           | <b>一</b><br>計 街路      |                | <u> </u><br> 交通・接     |         | <del> </del><br> 環境   |                   |                | <b></b><br>街路              |          |                  | <u> </u>        | ・接近             |                  | 環境       | -15.0                     |
|          |           | +0.04           | 画地                    |                | <br>¦行政               |         | ところ                   |                   | · <del> </del> | <br>行政                     |          | <br>-5.0         | L               |                 | 0.0              | <u>_</u> |                           |
| <br>k    | 正常        | % / 月           | 1 街路                  |                | 交通・接                  |         | ·<br>  環境             |                   | 0.0            | <b>街路</b>                  |          |                  | !               | ・接近             |                  | 環境       | +30.0                     |
|          |           | +0.40           |                       |                | <br>¦行政               |         | └<br>├ <b>そ</b> の     |                   |                | <br>行政                     |          | 0.0              | L               |                 | <br>+10.0        | L        | +5U.(<br>                 |
|          |           | % / F           | 街路                    |                | 文通・接                  |         | 環境                    |                   | 0.0            | <b>野路</b>                  |          |                  | l .             | ・接近             | T1U.U            | 環境       |                           |
| _        |           | ,               | )   51 년<br> <br>  画地 |                |                       |         | ****<br> <br>  その     |                   |                | ョ <u>---</u><br>----<br>行政 |          |                  | 文心<br> <br>  その |                 |                  |          |                           |
|          |           |                 | 四地                    |                | <sub> </sub> 1 J ⊥X   |         | 1-50)                 | IU                | 1              | ΙJIIX                      |          |                  | ر ح             | 'IĽ             |                  |          |                           |

| _   |                             |     |            |    |   |      |                     |      |               |      |                |            |      |                            |
|-----|-----------------------------|-----|------------|----|---|------|---------------------|------|---------------|------|----------------|------------|------|----------------------------|
| (2) | 積算価格算                       | 章定内 | 訳          |    |   |      |                     |      |               |      |                |            |      |                            |
| (2) | -1 原信                       | 西法が | 適用でき       | ない | 場合その理由                                    | 既成   | 市街地のた               | こめ適ん | 用困難           |      |                |            |      |                            |
| (2) | -2 造原                       | 戊宅地 | 内等に存       | し原 | 価法の適用が可能                                  | な場合の | の価格                 |      |               |      |                |            |      |                            |
| ì   | 造成事例番                       | :号  |            |    | -   |      | 所在及7                | び地番  |               |      |                |            |      |                            |
| 7   | 素地の取得<br>(円/                |     | 事情補        | 証  | 時点修正                                      | の価材  | D補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造    | 成工事費          | า๋ ) | 標準化補正          | 時点修正       | 道    | 5成工事費の補<br>8正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |                             |     | <u>100</u> | ]  | 100                                       |      |                     |      |               |      | <u>100</u> [ ] | 100        |      |                            |
| ſ   | 付帯費用 標準化補正 時点修正             |     |            |    |   |      | 費用の補修<br>D価格        |      | 効宅地化率<br>した価格 | ヹで   | 地域要因の比<br>較    | 個別的要<br>比較 | 因の 再 | 調達原価                       |
|     | (円/㎡)                       |     |            |    |   |      | (円/㎡)               |      | (円/m          | า๋ ) |                |            |      | (円/㎡)                      |
|     |                             |     |            |    |   |      |                     |      | (             | %)   | <u>100</u> [ ] | 100        |      |                            |
| Ś   | 热成度修正                       |     | [          | ]  | / 100                                     |      |                     | 積算化  | 西格            |      | F              | ] / m²     | '    |                            |
| 内記  | Я                           |     |            |    |   |      | '                   |      |               |      |                |            |      |                            |
| 素地  | 表 事情の 月率変動率 造 標準化補正<br>内容 成 |     |            |    |   |      |                     | 月率   | <b>室</b> 動率   | 付帯   | 標準化補正          |            |      | 月率変動率                      |
|     | % / 月 事費                    |     |            |    |   |      |                     |      | % / 月         | 費用   |                |            |      | % / 月                      |
| 地均  | 域要因の比                       | .較  |            | 街路 | 各<br>———————————————————————————————————— | 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 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 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 ( 0.9746) (4.7 0.4) 7,033,260 1,322,554 5,710,706 4,843,350 867,356 4.3 % 845,325 収益価格 49,600 円/m²) 19,658,721 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 | 閉発法を適用する場合( | の理由      |         |        |       |
| 収入の現価の総和     | 支出の現価の総和 | 投下資本収益率     | 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) | ( m²) |
|              |          |             |          |         |        |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)     |         |        |       |

|              | 用         |                      |            | 建築面            | :                      | ( m²     | $\top$ |                | 構造・             | (佐属        |                   | ZiF C        | <br>末面積             |         | ( n            | n² \      |
|--------------|-----------|----------------------|------------|----------------|------------------------|----------|--------|----------------|-----------------|------------|-------------------|--------------|---------------------|---------|----------------|-----------|
|              | т         | <u></u>              |            | 廷采山            | <b>作</b> 貝             | (111     |        |                |                 |            |                   | <u>XE</u> // | <b>小川</b> 賀         |         | (11            |           |
| 店舗兼事務院       | 听<br>———  |                      |            |                |                        | 200.00   |        | S              | 2               | F          |                   |              |                     |         | 400.00         |           |
| 公法上の         | 規制等       |                      |            |                |                        |          |        | I              |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
| 用途地域等        |           | 基準建蔽率                | 等          | <b>旨定容積</b>    | 率                      | 基準容積率    | 筝等     | 地積             |                 | 間口         | ・奥行               |              | 前面道路、               |         |                |           |
| 近商<br>準防     |           | 10                   | 0 %        | :              | 200 %                  | 200      | ) %    |                | 396 m²          | 22         | .5 mx             | 18.0 r       | 前面道路:<br>n 特定道路ま    |         |                | .0 m<br>m |
| 想定建物的        | の概要       | 駅徒歩圏の<br>所を想定        | )路線商       | 商業地。           | として、                   | 1階店舗、    | . 2    | 階事務            | 有効率<br>の理由      |            | 77.5 %            | 事務戶          | 所は外階段利用             | Ħ       |                |           |
| (3)-3 総収証    | <br>益算出内  | <br>]訳               |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
| 階層           | 用道        | Ž                    | 床面積        | -              | <br>有効<br><sup>軽</sup> | 有効面和     | 責      | 1㎡当<br>支払賃料    | ーー<br>たり月額<br>料 | F          | <b>月額支払賃</b>      | <b>賃料</b>    | a保証金等(月             | 数) a保i  | 証金等            | (円        |
|              |           |                      |            | ( m²) (        | %)                     | (        | m²)    | (円)            |                 |            |                   | (円)          | b権利金等(月             | 数) b権   | 利金等            | (円        |
|              | 店舗        |                      | 20         | 00.00          | 75.0                   | 150      | .00    |                | 2,100           |            | 315               | ,000         | 6.0                 | 0       | 1,890          | ,000      |
| 1 ~          | ,— nm     |                      |            |                |                        |          |        |                | _, 100          |            | 010               | , 555        | 1.0                 | _       |                | ,000      |
| _            | 事務戶       | fi                   | 20         | 00.00          | 80.0                   | 160      | .00    |                | 1,680           |            | 268               | ,800         | 3.0                 |         |                | ,400      |
| 2 ~          |           |                      |            | +              |                        |          |        |                |                 |            |                   |              | 1.0                 | 0       | 268            | ,800      |
| ~            |           |                      |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
| ~            |           |                      |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
|              |           |                      |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
| ~            |           |                      |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         | 2,696          | ,400      |
| 計            |           |                      | 40         | 00.00          | 77.5                   | 310      | .00    |                |                 |            | 583               | ,800         |                     |         | 583            | ,800      |
| 年額支払1        |           |                      |            |                |                        |          |        |                |                 | 800        | 円× 12             |              | =                   |         | 7,005,60       | 0 円       |
| a共益費(f       |           | - 65.1.17.18         |            |                |                        | 11.37.   |        |                | m² x            |            |                   | 12ケ月         | ] =                 |         |                | 0 円       |
|              |           | の算出根拠<br>車場使用料等      | <u>~</u> \ |                |                        | 共益費を     |        |                |                 | りで言        | it上しなり<br>5 台x 12 |              |                     | =       | 200.00         | Λ Ш       |
|              | ` `       | 単場使用作号<br>根拠、金額)     | Ŧ <i>)</i> |                |                        | 敷金にて     |        | ,000 円/        | □ X             |            | 3 🗖 X 12          | グカナ          |                     |         | 300,00         | 0円        |
| 空室等に         |           |                      |            |                |                        | 放並にて     |        | 005,600        | <br>円 x         |            | 6.0               | ) %          |                     |         |                | 0 1 3     |
|              |           | (%)+(                | x 空室       | 率B(            | %))                    | +        | -      | 300,000        |                 |            |                   | ) % =        | :                   |         | 438,33         | 6 円       |
| 以上計          | + a+      |                      |            |                |                        |          |        |                |                 |            |                   |              |                     |         | 6,867,26       | 4 円       |
| 保証金等の        | の運用益      | 5(空室損失者              | ś慮後)       |                |                        | 2,       | 696,   | 400 円 ×        | 94              | .0 %       | ×                 | 1            | .00 % =             |         | 25,34          | 6 円       |
| 権利金等の        | の運用品      | 弦及び償却額               | (空室損       | 員失考慮           | (後)                    |          |        | ∓数(<br>800 円 × |                 | 年)<br>.0 % | 運用利<br>x          | 回り(          | 1.00 %)<br>0.2563 = |         | 140,65         | 0 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]                   |          |        | 円×             |                 | %          | ×                 |              | % =                 |         |                | 0 円       |
| 総収益          | +         | + +                  |            |                |                        |          |        | 7,03           | 33,260 円        |            | (                 |              | 17,761              | 円/m²)   |                |           |
| (3)-4 1 m²   | 当たりの      | 月額支払賃                | 料の算        | 出根拠            |                        | ( )内に    | すす     | <b>丛賃料</b>     |                 |            |                   |              |                     |         |                |           |
| NO 事例都       | 号         | 事例の実<br>実質賃料<br>(円/m | _ II       | 事情補<br>E       | i 時;<br>正              | 点修 標準 補正 | 隼化     | 建物 差修正         |                 | 域要<br>比較   | 基準[<br>格差修]       |              | 查定実質賃料<br>(円/㎡)     | 基準地     | ℄基準階の          | )賃料       |
| a 小郡 3(<br>) | C (賃<br>3 | 1,83                 | , <u> </u> | 100<br>[100.0] | [100<br>100            | -        |        | 100<br>[ 80.0  |                 |            | 100<br>[100.0     | ]            | 2,229               | 対象基準月額実 |                | ∃/m²      |
| b 小郡 3(<br>) | C (賃<br>4 | 2,18                 | 4 _        | 100<br>[100.0] | [100<br>100            | _        |        | 100<br>[ 95.0  |                 |            | 100<br>[100.0     | ]            | 2,029               | 月額支(    | 払賃料<br>2,100 P | ∃/m²      |
| С            |           |                      | ] ,        | 100<br>[ ]     |                        | ] 100    | ]      | 100            | ] 100           | <u>0</u> ] | <u>100</u>        | ]            |                     | 基準階     | 1 F            | В         |

|                      |        |                           |              | ` '   |            |              |
|----------------------|--------|---------------------------|--------------|---|------------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳        |        |                           |              |   |            |              |
| 項目                   | j      | <b>ミ額相当額</b>              |              | 算 出 根 拠   |            |              |
| 修繕費                  |        | 352,500                   | 円            | 70,500,000 x 0.5  | %          |              |
| 維持管理費                |        | 292,224                   | 円            | 7,305,600 x 4.0   | %          |              |
| Λ.ΤΠ.Λ.÷Π            | 土地     | 43,330                    | 円            | 查定額   |            |              |
| 公租公課                 | 建物     | 493,500                   | 円            | 70,500,000 × 50.0 %   | × 14.00    | / 1000       |
| 損害保険料                |        | 70,500                    | 円            | 70,500,000 x 0.10   | %          |              |
| 建物等の取壊費用の積立金         |        | 70,500                    | 円            | 70,500,000 x 0.10   | %          |              |
| その他費用                |        | 0                         | 円            |   |            |              |
| 総費用                  |        |                           |              |   |            |              |
| ~                    |        | 1,322,554                 | 円            | ( 3,340 円/㎡)  | (経費率       | 18.8 %       |
| (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      | 等価格)   | 40 9                      | %            | 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 9                      | %            | 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 9                      | %            | n c : 設備の経済的耐用年数  |            | 15 年         |
| m:未収入期間              |        | 0.5                       | Ŧ            | :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            |        | 70,500,000 円              | 3            | T 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2                         | 設計監理       |              |
|                      |        |                           |              | 171,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup><br>躯体部分 仕上部分 | × (100%+   | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率<br>          |        | 0.0687                    |              |   | + 0.0921 × |              |
| 建物等に帰属する純収益<br>×     | (      | 4,843,350 円<br>12,231 円/n |              |   |            |              |
| (3)-8 土地に帰属する純収益     |        | ,                         |              |   |            |              |
| 総収益                  |        |                           |              |   | 7,033,260  | 円            |
| 総費用                  |        |                           |              |   | 1,322,554  | 円            |
| 純収益 -                |        |                           |              |   | 5,710,706  | 円            |
| 建物等に帰属する純収益          |        |                           |              |   | 4,843,350  | 円            |
| 土地に帰属する純収益 -         |        |                           |              |   | 867,356    | 円            |
| 未収入期間を考慮した土地に帰       | 属する純収益 |                           |              |   | 845,325    |              |
| ×                    |        |                           |              | (   | 2,135      | 円 / m²       |
| (3)-9 土地の収益価格        | 還元利回り  | (r-g) 4.3 <sup>9</sup>    | %            |   |            |              |
|                      |        | 19,658,721 F              | <del>၂</del> | (   | 49,600     | 円 / m²       |

令和 3年 7月 27日提出 小郡(県) 5 - 2 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社 | _ |
|-------------|-----|--------|-----|----------------------|---|
| 小郡(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士  友野 和憲        | 印 |

 鑑定評価額
 53,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 54,600 円/㎡

### 1 基本的事項

| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日               | (4)鑑定評価日         | 令和 3年 7月 9日 | (6) | [令和 3年1月] | 円/㎡   |
|------------|---------------------------|------------------|-------------|-----|-----------|-------|
| (2)安地超杰口   | <b>△</b> 10 0 € 0 € 0 € 0 | / Γ ) (亜+2 の 延米百 | 工学体技        | 路線  | 路線価又は倍率   | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 25日              | (5)価格の種類         | 正常価格<br>    | 価   | 倍率種別      |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価                |                  |             |     |           |       |

|                        | 盤化計1個額の沃ル   |                   | 女日             |                  |                         |                            |                 |                     |                    |                  |                                      |                 |      |  |
|------------------------|---|-------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------|------|--|
| (1)<br>基               | 所在及び地番並び<br>「住居表示」等   | がに 小君             | 『市小郡字          | 苦山 6             | 29番20                   | ) 外                        |                 |                     |                    |                  | 地積<br>(㎡)                            | (               | 971  | 法令上の規制等                                |
| 地                      | 形状  | 敷地の<br>況          | 利用の現           | 周辺 況             | の土地の                    | 利用の状                       | 接面道             | 路の料                 | 3                  | 供給<br>処理施<br>設状況 | 接近                                   | な交通施設<br>の状況    | ひとの  | 1住居<br>(60,200)                        |
| _                      | 長方形<br>1:1.2  | 店舗<br>S 1         |                |                  | ーや小売店<br>ぶ路線商業          | E 1 il . 1 _B              | <br>北西8.7<br>県道 | m                   |                    | 水道、<br>下水        | 大保1.                                 | l km            |      | (その他)                                  |
| (2)                    | 範囲  | 東 80              | m、西            | 110 m、           | 南 150                   | m、北                        | 80 m            | 標準的                 | ——⊥<br>的使用         | 低層               | 上<br>店舗地                             |                 |      |  |
| 近隣                     | 標準的画地の形料  | 大等                | 間口約            | 28               | m、 奥行                   | ī 約                        | 35 m、           | 規模                  | 莫                  | 1,0              | 000 ㎡程                               | 度、              | 形状   | 長方形                                    |
| 地域                     | 地域的特性   | 特記特調              | 記すべき事          | 耳はな              | ,1                      | 街-8.路.                     | 7 m県道           |                     | 交通 施設              | 大保馬<br> <br>     | (南西方                                 | 1.1 km          | 法令規制 | 1 住居<br>(60,200)                       |
|                        | 地域要因の将<br>来予測   |                   |                |                  | 売店舗等が<br>売店舗等が<br>地価は上昇 |                            |                 |                     |                    |                  |                                      |                 |      | はなく、当面は現状                              |
| (3) 5                  | 侵有効使用の判定  | 低層店舗              | 地              |                  |                         |                            |                 |                     | (4)文<br>の<br>足     | り個別的             | 集地<br>り要                             | , 1             |      |  |
| ` ′                    | 鑑定評価の手法<br>D適用  | 取引事例収益還元          |                | 比準価*<br>収益価*     |                         |                            | ,               | ] / m²<br>] / m²    | _                  | 긔                |                                      |                 |      |  |
|                        |   | 原価法               | -              | 双鱼河水<br>積算価*     | -                       | 4                          | -               | ] / m²              |                    |                  |                                      |                 |      |  |
|                        |   | 開発法               |                |                  | <u>-</u><br>こよる価格       |                            |                 | ] / m²              | -                  |                  |                                      |                 |      |  |
| (6) ਜ                  | 万場の特性   | てきた小<br>沿いの路      | 売店舗なる<br>線商業地を | どで構成<br>などでに     | されてい                    | る。需要す<br>ーマーケ <sub>ン</sub> | 皆は同一語<br>ソトや小ラ  | 宗給圏 <br> <br> -  店舗 | 内に地<br>などを         | !縁性を<br>:運営す     | もつ限                                  | られた個人           | 、事業者 | b購買需要に支えられ<br>が中心で、幹線道路<br>ゅられる。取引価格に  |
| ` f                    | 式算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>頁の決定の理由   | 一方で、<br>地に対す      | 収益価格I<br>る取引実施 | こついて<br>態をより     | は、主た                    | る需要者がした比準値                 | が重視する           | らであ                 | ろう投                | 資採算              | 性を反                                  | 央した価格           | といえ  | 「格で規範性が高い。<br>」る。本件では、商業<br>○需給動向等を勘案の |
| (8)<br>公規<br>示準        | 格   | 標準均               |                | 時点<br>修正         | 標準化補正                   | 地域要<br>因の比<br>較            |                 | の                   | 対象基<br>の規準<br>(円 / | 価格               | 標内 準訳 化                              | 街路<br>交通<br>環境  |      | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |
| 価と<br>格し<br>をた         | 公示価格  | 円/                | m² [ 1         | 00               | 100                     | 100                        | 100             | 1                   |                    |                  | 補<br>正                               | 画地<br>行政<br>その他 |      | 因 行政 その他                               |
| (9)<br>指か<br>定ら        | 指定基準地番  | 号                 |                | 時点<br>修正         | 標準化補正                   | 地域要<br>因の比<br>較            |                 | の                   | 対象基<br>の比準<br>(円 / | 価格               | 標<br>内<br>準<br>訳 化                   | 街路<br>交通<br>環境  |      | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                   |
| 基の<br>準検<br>地討         | 則牛指疋基準  | 地の価格<br>円 /       | m² [           | 00               | 100                     | 100                        | 100             | 1                   |                    |                  | 補<br>正                               | 画地<br>行政<br>その他 |      | 因 行政<br>その他                            |
| (10)<br>対年<br>象標<br>基準 | ら<br>が<br>が<br>が<br>が<br>が<br>は<br>が<br>は<br>が<br>は<br>の<br>は<br>の<br>は<br>の<br>は<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>の<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に<br>に | 価 変<br>格 動<br>形 状 | 一般的 要 医 / 地 垣  | 」 動き             | がみら                     | sh, i                      | 商業地             | こついて                | も需要は多              | 定的で              | 団地等を中心に堅調なである。<br>である。<br>「今の新規店舗立地等 |                 |      |  |
| 準価地格の等                 | 討 代表標準地<br>標準地番号  | 成 況 要 因           | 要因             | ] 」 は見<br>] ) 個別 | lsh?                    | ず、価材                       |                 | こ大きな                |                    |                  | 要因は特にない。                             |                 |      |  |
| 前か                     | 変動率 年間  | +5.0 9            | % 半年間          |                  | % の                     | 要 因                        | 1′              |                     |                    |                  |                                      |                 |      |  |

| 00 | 取引事<br>例番号  |           | 所在及び地<br>」等           | 番並びに           | 「住居表示          | 取引時<br>点          | 類<br>型        | 地積          | ( m²)      |              | 画地<br>肜状       | 接面道状況                 | 直路の             | 設         | 要交通<br>の状況     | 施             | 法令上の規<br>制等                |
|----|-------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|------------|--------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------|----------------|---------------|----------------------------|
| а  | 小郡3C        |           | 郡市                    |                |                |                   | 貸家<br>建付<br>地 | (           |            | 不整<br>       | 隆形             | 南東11                  | m国道             |           |                |               | 商業<br>(90,400)             |
| b  | - 3<br>小郡3C | 7 小       | 郡市                    |                |                |                   | 建付地           |             |            | 台刑           | §              | 東8.6 m                | 県道              |           |                |               | 1住居                        |
|    | - 131       | 9         |                       |                |                |                   | 地             | (           |            | )            |                |                       |                 |           |                |               | (60,200)<br>景観計画区域         |
| С  | 小郡3C        | 小         | 郡市                    |                |                |                   | 建付地           | (           |            | ほに<br>)<br>形 | <br><b>š</b> 台 | 西19 mī<br>南7.7 m      |                 |           |                |               | 1 住居<br>(70,200)<br>景観計画区域 |
|    | - 131       | 8         |                       |                |                |                   |               |             |            |              |                | 角地                    |                 |           |                |               |                            |
| d  | 小郡 3 K      |           | 郡市                    |                |                |                   | 更地            | (           |            | 不整<br>       | 隆形             | 南15 ml<br>東13.5<br>角地 |                 |           |                |               | 「調区」<br>(80,200)           |
| e  | - 121       | 3         |                       |                |                |                   |               | (           |            | )            |                |                       |                 |           |                |               |                            |
|    | -           |           |                       |                |                |                   |               |             |            |              |                |                       |                 |           |                |               |                            |
| 10 | 取引促(円)      |           | 事情補正                  | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正    | 標準化補正             |               | 定価格<br>円/㎡) | 地域         | 域要<br>比較     |                | 作定標準(<br>(円/㎡         |                 | 個別的<br>比較 | 的要因σ           | )             | 査定価格<br>(円/㎡)              |
| а  | ( 30.       | )<br>,113 | 100<br>[100.0]        | [101.3]<br>100 | 100<br>[ 50.0] | 100<br>[ 88.4]    |               | 69,015      |            | )<br>1.9]    |                | 55,2                  | 街56 六           | 路通・       | C              | 0.0           | 55,300                     |
| b  | (           | )         | _100                  | [103.8]        | 100            | 100               |               |             | _100       | <u> </u>     |                |                       | 接               |           | C              | 0.0           |                            |
|    | ( 41,       | ,365      | 100.0]                | 100            | 100.0]         | 100               |               | 58,023      | 100        | 0.0]         |                | 58,0                  | 23 環            |           |                | 0.0           | 58,000                     |
| d  | 54,         | ,278      | [100.0]               | 100            | [100.0]        | [102.0]           |               | 55,023      |            | 1.7]         |                | 54,1                  |                 |           |                | 0.0           | 54,100                     |
| u  | 51,         | ,396      | <u>100</u><br>[100.0] | [100.6]<br>100 | [ / ]          | 100<br>[ 99.8]    |               | 51,808      |            | 3.9]         |                | 58,2                  | 77 <del>Z</del> | の他        | C              | 0.0           | 58,300                     |
| e  | (           | )         | 100                   | 100            | 100            | <u>100</u><br>[ ] |               |             | <u>100</u> | <u></u> ]    |                |                       |                 |           | [ <b>100</b> . | <u>0</u> ]    |                            |
| NO | ア事情の内容を     |           | ウ標準化                  | 補正の内記          |                |                   |               |             |            |              | <br>或要因        | <br> の比較の             | 内訳              |           |                |               |                            |
| a  | 正常 9        | 6/月       | 街路                    | 0.0            | 交通・接           | 近 0.0             | 環境            |             | 0.0        | 街路           |                | +3.0                  | 交通・             | 接近        | +5.0           | 環境            | +5.0                       |
|    |             | HO.33     | 画地                    | <br>-11.6      | <br>¦行政        | 0.0               | その            | <br>他       | 0.0        | <br>行政       |                | +10.0                 | その他             |           | 0.0            | L             |                            |
| b  | 正常 9        | 6/月       | 街路                    | 0.0            | ¦<br>┆交通・接     | 近 0.0             | 環境            |             | 0.0        | 街路           |                | 0.0                   | 交通・             | 接近        | 0.0            | 環境            | 0.0                        |
|    | -           | +0.48     | 画地                    | -26.0          | <br>  行政       | 0.0               | その            | <br>他       | 0.0        | <br>行政       |                | 0.0                   | その他             |           | 0.0            | L             |                            |
| c  | 正常 9        | 6/月       | 街路                    | 0.0            | 交通・接           | 近 0.0             | 環境            |             | 0.0        | 街路           |                | +5.0                  | 交通・             | 接近        | +2.0           | 環境            | -5.0                       |
|    | -           | +0.48     | <br>画地                | +2.0           | <br>¦行政        | 0.0               | その            | <br>他       | 0.0        | <br>行政       |                | 0.0                   | その他             |           | 0.0            | L             |                            |
| d  |             |           | 街路                    | 0.0            | ;<br>  交通・接    | 近 0.0             | 環境            |             | 0.0        | 街路           |                | +4.0                  | 交通・             | 接近        | 0.0            | 環境            | -5.0                       |
|    | -           | ·0.04     | 画地                    | -0.2           | <br>¦行政        | 0.0               | その            | 他           | 0.0        | <br>行政       |                | -10.0                 | その他             |           | 0.0            |               |                            |
| e  | 9           | 6/月       | 街路                    |                | 交通・接           | 近                 | 環境            |             | :          | 街路           |                |                       | 交通・             | 接近        |                | ·<br>·環境<br>· |                            |
|    |             |           | 画地                    |                | ¦行政            |                   | その            | 他           |            | <br>行政       |                |                       | その他             |           |                |               |                            |

| (2)  | )積算価格算             | 定内 | 訳          |     |         |      |                     |        |                |      |                |           |           |     |                          |
|------|--------------------|----|------------|-----|---------|------|---------------------|--------|----------------|------|----------------|-----------|-----------|-----|--------------------------|
| (2)  | )-1 原価             | 法が | 適用でき       | ないは | 場合その理由  | 既成   | 市街地のた               | <br>: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 <sup>。</sup> | 号  |            |     | -       |      | 所在及7                | ブ地番    |                |      |                |           |           |     |                          |
| 11.2 | 素地の取得(<br>(円/r     |    | 事情補        | 証   | 時点修正    | の価格  | の補修正後<br>各<br>(円/㎡) | 造      | 成工事費<br>(円/m   | า๋ ) | 標準化補正          | 時点傾       | <b>修正</b> |     | 成工事費の補<br>正後の価格<br>(円/㎡) |
|      |                    |    | <u>100</u> | ]   | 100     |      |                     |        |                |      | <u>100</u> [ ] | [10       | ]         |     |                          |
| 1    | 付帯費用               |    | 標準化        | 補正  | 時点修正    |      | 費用の補修<br>の価格        |        | 対宅地化率<br>:した価格 | ヹで   | 地域要因の比<br>較    | 個別的<br>比較 | り要因の      | 再   | 調達原価                     |
|      | (円/㎡)              |    |            |     |         |      | (円/㎡)               | PAIN   | (円/m           | ı )  | +x             | 10+X      |           |     | (円/m²)                   |
|      |                    |    | 100<br>[   | ]   | 100     |      |                     |        | (              | %)   | <u>100</u> [ ] |           | ]         |     |                          |
| ;    | 熟成度修正              |    | [          | ]   | / 100   |      |                     | 積算值    | 価格             |      | P              | 9 / m²    |           |     |                          |
| 内    | 沢                  |    |            |     |         |      |                     |        |                |      |                |           |           |     |                          |
| 素地   | 事情の<br>内容          | 月率 | 変動率        | 成   | 標準化補正   |      |                     | 月率     | <b>室動率</b>     | 付帯   | 標準化補正          |           |           |     | 月率変動率                    |
|      |                    |    | % / 月      | 工事費 |         |      |                     |        | % / 月          | 費用   |                |           |           |     | % / 月                    |
| 地    | 域要因の比較             | 較  |            | 街路  | 3       | 交通   | ・接近                 |        | 環境             |      | 行政             |           | 7         | 一の他 |                          |
|      |                    |    |            |     |         |      |                     |        |                |      |                |           |           |     |                          |

| (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          |                |                        |                    |
| 直   | 総収益                         | 総費用        | 純収益       | 建物に帰属する<br>純収益 | 土地に帰属する<br>純収益 | 未収入期間修正<br>後の純収益       | 還元利回り              |
| 接   | (円)                         | (円)        | (円)       | (円)            | (円)            | (円)                    | (r-g)              |
| 法   | 5,951,610                   | 1,166,000  | 4,785,610 | 2,979,900      | 1,805,710      | ( 0.9742)<br>1,759,123 | (4.8 0.4)<br>4.4 % |
|     | 収益価格                        | 39,980,068 | 円 ( 4     | 1,200 円/㎡)     |                |                        |                    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |            |           |                |                |                        |                    |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>理由  |            |           |                |                |                        |                    |

| (4)開勢 | 発法による価格算 | 定内訳 |        |    |            |     |          |         |       |    |       |
|-------|----------|-----|--------|----|------------|-----|----------|---------|-------|----|-------|
| (4)-1 | 開発法の適用   | する  | しない    | 開発 | 発法を適用する場合( | の理由 |          |         |       |    |       |
| 収.    | 入の現価の総和  | 支出の | D現価の総利 | П  | 投下資本収益率    | 販売  | 売単価 (住宅) | 分譲可能床面積 | 建築工事費 |    | 延床面積  |
|       | (円)      |     | (      | 円) | (%)        |     | (円/㎡)    | ( m²    | (円/m  | î) | ( m²) |
|       |          |     |        |    |            |     |          |         |       |    |       |
| 開発    | 法による価格   |     |        |    | 円 (        |     | 円/㎡)     |         |       |    |       |

| (3) | -2 想定額         | 単物の状     |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          | 小郡(県)     | J - Z   |                      | 地-4       |
|-----|----------------|----------|-----------------------|----------|---------------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------------|----------------|------------|---------------|----------|-----------|---------|----------------------|-----------|
|     |                | 用        | 途                     | 建第       | 至面積                                   |             | ( m²)          |                                       | 構造・原           | 皆層         |               | 延床に      | 面積        |         | ( r                  | n²)       |
| 店舗  | #              |          |                       |          |                                       | 30          | 0.00           | S                                     | 1 F            | :          |               |          |           |         | 300.00               |           |
| 2   | 法上の規           | 制等       |                       |          |                                       |             | <u> </u>       |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
| 用迫  |                |          | 基準建蔽率等                | 手 指定容    | ····································· | 基準          | 容積率等           | 地積                                    |                | 間口         | ー・奥行          |          | 前面道路、     | 幅員等     |                      |           |
| 1 住 | 居              |          | 60                    | %        | 200 %                                 |             | 200 %          |                                       | 971 m²         | 28.        | 4 mx 3        | 35.0 m   | 前面道路:     |         |                      | .7 m<br>m |
| 巷   | 思定建物の          | )概要      | 平家建の店                 | <br>舗を想定 | した。                                   |             |                | 0                                     | <br>有効率<br>D理由 | 1(         | 00.0 %        | 一棟貸し     | しの店舗を前    |         |                      |           |
| (3) | -3 総収益         | <br>等第出内 | 1記                    |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
| . , | 階層             | 用道       |                       | 下面積      | 有效率                                   | 1           | 可効面積           | 1㎡当た<br>支払賃料                          | とり月額           | 月          | 額支払賃          | 詳斗 a     | 保証金等(月    | 数) a保   | 証金等                  | (円)       |
|     | PH/E           |          |                       | ( m²)    | · .                                   |             | ( m²)          | (円)                                   |                |            | (             | 円) b     | 権利金等(月    | 数) b権   | 利金等                  | (円)       |
|     | 4              | 店舗       |                       | 300.00   | 100                                   | 0           | 300.00         |                                       | 1,750          |            | 525,          | 000      | 6.        | 0       | 3,150                | ,000      |
| 1   | ~ 1            |          |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
|     | ~              |          |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
|     | ~              |          |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
|     | ~              |          |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
|     | ~              |          |                       |          |                                       |             |                |                                       |                |            |               |          |           |         |                      |           |
|     | 計              |          |                       | 300.00   | 100                                   | 0           | 300.00         |                                       |                |            | 525,          | 000      |           |         | 3,150                | ,000      |
| 年   | <br>F額支払賃      | L<br>賃料  |                       |          |                                       |             |                |                                       | 525,           | 000 F      | 円 x 12        | <br>ケ月 = |           |         | 6,300,00             | 00 円      |
|     | 共益費(管          |          |                       |          |                                       |             |                | ————————————————————————————————————— |                |            |               | 12ケ月     |           |         |                      | 0 円       |
| b:  | 共益費(管          | 理費)      | の算出根拠                 |          |                                       | 地均          | 域における          | 不動産賃                                  | 貸市場の           | 実態         | を勘案し          | ノて判定     |           |         |                      |           |
| 7   | その他の川          | 入(駐      | 車場使用料等                | )        |                                       |             |                | 円/台                                   | ì×             |            | 台x 12         | ケ月+      |           | =       |                      | 0 円       |
| 貸   | 資倒れ損労          | (算出      | 根拠、金額)                |          |                                       | 敷氢          | をで充当可          | 能なため                                  | 計上した           | ì۱۱.       |               |          |           |         |                      | 0 円       |
|     | ≧室等に占          |          |                       |          |                                       |             | 6,3            | 300,000 円                             | ×              |            | 6.0           | %        |           |         |                      |           |
| -   | •              |          | (%)+( x               | 全至率 B    | (%))                                  | +           |                | 円                                     | ×              |            |               | % =      |           |         | 378,00               |           |
|     | 人上計            | + a+     |                       | = 14.5   |                                       |             |                | <b>-</b>                              |                |            |               |          |           |         | 5,922,00             |           |
|     |                |          | st(空室損失考<br>t及び償却額(   |          | 2唐後)                                  |             |                | 000 円 x                               |                | .0 %<br>軍) | ×<br>運用利      |          | 0 % =     |         | 29,61                | 10円       |
| 11  | ≛刑並守♡          | ノ建円金     | 1次い負別領(               | 工主俱大1    | 5思後)                                  |             | 償却年            | ⊢蚁(<br>円 x                            |                | +)<br>%    | E用利<br>X      | 回り(<br>  | %)<br>=   |         |                      | 0 円       |
| 7   | の他の収ん          | ∖に係る     | 保証金等の運用               | 益(空室損    | 失考慮後)                                 |             |                | 円×                                    |                | %          | x             |          | % =       |         |                      | 0円        |
|     | 8収益            |          | + +                   |          |                                       |             |                |                                       | ,610 円         |            | (             |          | 6,129     | 円/㎡)    |                      |           |
| Ť   |                |          | 月額支払賃料                |          |                                       | (           | ) 内は支払         |                                       |                |            |               |          |           |         |                      | _ , · ·   |
| NO  | 事例番            | 号        | 事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡ | 正        | 神一片                                   | 持点修         | 標準化補正          | 建物格<br>差修正                            | 地域の            | 或要<br>比較   | 基準階<br>格差修正   |          | 定実質賃料]/㎡) | 基準地     | ₽基準階の                | り資料       |
| а   | 小郡3(<br>)<br>- | 3        | 1,837                 | 100      |                                       | 00.0]<br>00 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 85.0                         |                |            | 100<br>[100.0 | ]        | 1,801     | 対象基準月額実 | 階の<br>質賃料<br>1,759 F | 円/㎡       |
| b   | 小郡3(<br>)<br>- | (賃       | 2,184                 |          |                                       | 00.0]       | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 95.0                         |                |            | 100<br>[100.0 | ī        | 1,703     | 月額支(    | 払賃料<br>1,750 F       | 円/㎡)      |
| С   | -              |          | (                     | 100      |                                       | 00          | <u>100</u> [ ] | 100                                   |                | ]          | <u>100</u>    | -<br>]   |           | 基準階     | 1 F                  | В         |

| (3)-5 総費用算出内訳        |                  |                                       |         |                                 |            |              |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|---------|---------------------------------|------------|--------------|
| 項目                   | 美                | ····································· |         | 算 出 根 拠                         |            |              |
| 修繕費                  |                  | 215,000 F                             | 7       | 43,000,000 x 0.5                | 5 %        |              |
| 維持管理費                |                  | 252,000 F                             | 7       | 6,300,000 × 4.0                 | ) %        |              |
| () TD () + M         | 土地               | 312,000 F                             | 7       | 查定額                             |            |              |
| 公租公課                 | 建物               | 301,000 F                             | 7       | 43,000,000 × 50.0 %             | × 14.00    | / 1000       |
| 損害保険料                |                  | 43,000 F                              | 7       | 43,000,000 x 0.10               | ) %        |              |
| 建物等の取壊費用の積立金         |                  | 43,000 F                              | 7       | 43,000,000 x 0.10               | ) %        |              |
| その他費用                |                  | 0 F                                   | 7       |                                 |            |              |
| 総費用                  |                  |                                       |         |                                 |            |              |
| ~                    |                  | 1,166,000 F                           | 7       | ( 1,201 円/㎡)                    | (経費率       | 19.6 % )     |
| (3)-6 基本利率等          |                  |                                       |         |                                 |            |              |
| r:基本利率               |                  | 4.8 %                                 | 6       | g:賃料の変動率                        |            | 0.4 %        |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等     | 等価格)             | 40 %                                  | 6       | 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 %                                  | б       | n b : 仕上の経済的耐用年数                |            | 25 年         |
| c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等 | 等価格)             | 30 %                                  | ó       | n c : 設備の経済的耐用年数                |            | 15 年         |
| m:未収入期間              |                  | 0.5 年                                 | E       | :未収入期間を考慮した修正率                  | (          | 0.9742       |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益    |                  |                                       |         |                                 |            |              |
| 項目                   | 查                | 定額                                    |         | 算出根拠                            |            |              |
| 建物等の初期投資額            |                  | 43,000,000 円                          |         |                                 | 設計監理       | 里料率          |
|                      |                  |                                       |         | 139,000 円 / ㎡× 300.00 躯体部分 仕上部分 | m²x (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率              |                  | 0.0693                                |         | 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 %   |            |              |
| 建物等に帰属する純収益<br>×     | ,                | 2,979,900 円                           |         |                                 |            |              |
| (3)-8 土地に帰属する純収益     | (                | 3,069 円/㎡                             | ')      |                                 |            |              |
| 総収益                  |                  |                                       |         |                                 | 5,951,610  | 円            |
| 総費用                  |                  |                                       |         |                                 | 1,166,000  |              |
| 純収益 -                |                  |                                       |         |                                 | 4,785,610  |              |
| 建物等に帰属する純収益          |                  |                                       | +       |                                 | 2,979,900  |              |
|                      |                  |                                       | +       |                                 | 1,805,710  |              |
| 土地に帰属する純収益 -<br>     | 電する姉児共           |                                       | +       |                                 | 1,805,710  |              |
| 木収八期间を考慮した工地に帰り<br>x | 男 ソ 心 常代 4.X (正) |                                       |         | (                               |            | 円/㎡          |
| (3)-9 土地の収益価格        | 還元利回り            | (r-g) 4.4 %                           | <u></u> |                                 | <u> </u>   |              |
|                      |                  | 39,980,068 F                          | 3       | (                               | 41,200     | 円 / m²       |

令和 3年 7月 27日提出 小郡(県) 9-1 宅地-1

| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 | 日本不動産研究所 | 九州支社 |    |
|-------------|-----|--------|-----|--------|----------|------|----|
| 小郡(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 | 友野 和憲    |      | ED |
|             |     |        |     |        |          |      |    |

924,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 30,000 円/m² 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3 年 7月 9日 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 3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                | ì                        |                        |                           |                      |              |                   |              |                 |              |   |
|--------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------|--------------|---|
| (1)<br>基           | 所在及び地番:<br>「住居表示」            | 3 41 11                | 隈字柳30                    | 7番169                  | <b>7</b> }                |                      |              |                   | 地積<br>( m² ) |                 | 0,813        | 法令上の規制等   |
| 地                  | 形状                           | 敷地の利用の                 | カ現 周辺<br>沢               | 2の土地の                  | 利用の状                      | 接面道路の                | の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況  |              | な交通施<br>の状況     | 設との          | 「調区」<br>(60,200)                                  |
|                    | ·整形<br>:1.5                  | 空地                     |                          | 競用地とし<br>ニ地が多い~<br>۱地域 |                           | 北西10 m<br>市道、<br>四方路 |              | 水道                | 今隈80         | O m             |              | (その他)<br>地区計画等<br>(70,200)                        |
| (2)                | 範囲                           | 東 180 m、               | 西 280 m、                 | 南 100                  | m、北                       | 400 m 標準             | 準的使F         | 用流通               | 業務地          |                 |              |   |
| 近                  | 標準的画地の                       | 形状等 間口                 | 約 100                    | m、 奥行                  |                           | 150 m、 ‡             | 見模           | 15,               | <br>000 m³₹  | <br>呈度、         | 形状!          |   |
| 隣<br>地<br>域        | 地域的特性                        | 特記 大型物流                | 流施設が建設                   | 予定                     | 街 10                      | m 市道                 | 交通           | 今隈                | 沢北西方         | 800 m           | 法令           | 「調区」<br>(60,200)                                  |
| -以                 |                              | 事項                     |                          |                        | 路                         |                      | 施設           |                   |              |                 | 規制           | 地区計画等   |
|                    | 地域要因の将<br>来予測                | 周辺は開発中は強く、今後           |                          |                        |                           |                      |              | の不透               | 明感は          | 強いが、            | 流通業          | <b>務用地に対する需要</b>                                  |
| , ,                | 有効使用の判定                      |                        |                          |                        |                           |                      | ``           | 対象基準<br>の個別的<br>因 | 集地 四<br>内要 形 | 方路<br>状         |              | +3.0<br>-3.0                                      |
| ` '                | 定評価の手法<br><sup>適用</sup>      | 取引事例比較沒                |                          |                        |                           | 1,000 円/r            | _            |                   |              |                 |              |   |
| ונכט               | 9/11                         | 収益還元法                  | 収益価                      |                        | 2                         | 8,900 円/r            | _            |                   |              |                 |              |   |
|                    |                              | 原価法                    | 積算価                      |                        |                           | / 円/r                | _            |                   |              |                 |              |   |
|                    |                              | 開発法                    |                          | こよる価格                  |                           | / 円/r                |              |                   | / <b>7</b>   |                 |              | 1   |
| (6)市均              | 易の特性                         | 業者、全国規札<br>両交通の便に<br>原 | 莫の投資法ノ<br>恵まれている         | しが主体と<br>る。流通業         | なっている<br>務用地に             | る。主要幹線)<br>対する需要増    | 及び高i<br>加を背景 | 速道路σ<br>景に、済      | IICに<br>通業務  | 近く、福<br>用地の価    | 岡市をに<br>格は上昇 | t、流通業務を営む事<br>はじめ主要都市への車<br>付しており、今後も地<br>把握できない。 |
| 検討                 | 章価格の調整・<br>証及び鑑定評価<br>の決定の理由 | 方収益価格は、                | 想定要素を<br>気映した比響          | 多く含む                   | ことから、                     | 比準価格と                | 比較して         | て相対的              | 元規範          | 性が劣る            | 、よって         | E的な価格である。一<br>「本件においては、現<br>『の上、鑑定評価額を            |
| 示準格                | 代表標準<br>i 標準地番号              | 地 標準地                  | 時点<br>修正                 | 標準化補正                  | 地域要<br>因の比<br>較           |                      | の規           | / m \             | 標 内 準 化      | 街路<br>交通<br>環境  |              | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                              |
| 価と<br>格し<br>をた     | 公示価格                         | 円/㎡                    | [ ]<br>100               | 100                    | 100                       | 100                  |              |                   | 補正           | 画地<br>行政<br>その他 |              | 因 行政   その他  |
| (9)<br>指か<br>定ら    | 指定基準地                        | 番号                     | 時点<br>修正                 | 標準化補正                  | 地域要<br>因の比<br>較           |                      | の比           |                   | 標 内 準 化      | 街路<br>交通<br>環境  |              | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境                              |
| 基の<br>準検<br>地討     | 前年指定基                        | 準地の価格<br>円 / ㎡         | [ ]                      | 100                    | 100                       | 100                  |              |                   | 補正           | 画地<br>行政<br>その他 |              | 因 行政<br>  その他                                     |
| (10)<br>対年ら<br>象標の | - / 長生1117                   | 見                      | 円 / ㎡<br>地等と同一地          | 価 変 格 動                |                           | 園 」 している             | <b>3</b> .   |                   |              |                 |              | 地に対する需要は増加  |
| 基準検<br>準価討<br>地格   | である場合の核                      |                        | -                        | 形状成況要                  | 要   图                     | □ 、今後                | は流通業         | 務地域               | として熟         | 近い地域<br>成度が高    |              | 開発中の土地が多く<br>予測する。                                |
| の等前か               | 公示価格 変動率 年                   | 間 % 半                  | 円 / m <sup>2</sup><br>年間 | 因<br>  因<br>  の        | (個別的) 個別的要因に変動はない。<br>要因) |                      |              | , 1,              |              |                 |              |   |

| 10       | 取引事例番号  | 27             | 所在及び地<br>」等    | 番並びに           | 「住居表示                    | 取引時<br>点       | 類型                         | 地積            | ( m²)       | 画りの形                     | 地 接面法 状況  | 道路の                  |           | 要交通<br>の状況       | 施   | 法令上の規<br>制等                  |
|----------|---------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------------------|---------------|-------------|--------------------------|-----------|----------------------|-----------|------------------|-----|------------------------------|
| a        | 小郡 3 C  | ١J٧            | 郡市             |                |                          |                | 更地                         | (             | )           | ほぼ<br>り<br>形             | 整 西25 m   | <br>杲道               |           |                  |     | 「調区」<br>70,200)              |
|          | - 筑紫野 3 | 38             | ₽₽₩ <b>₹</b>   |                |                          |                | c⇒+uh                      |               |             | ロエロデき                    | 整 南東12    | IE12                 | <u> </u>  |                  |     | 「調区」                         |
| J        |         | K 玩<br>10      | 紫野市            |                |                          |                | 底地                         | (             | )           | ほぼ<br> <br>  形           | 南西3.      |                      |           |                  | (   | · 调区 ]<br>(70,200)<br>高度利用地区 |
| 3        | 古賀 3 C  | -              | 賀市             |                |                          |                | 更地                         | (             | )           | ほぼ<br>形                  | 北東12      |                      | <u> </u>  |                  | (   | 「調区」<br>[70,200)<br>也区計画等    |
|          |         | 64             |                |                |                          |                |                            |               |             |                          | 準角地       |                      |           |                  |     |                              |
| k        | 久山3 C   |                | 屋郡久山町          |                |                          |                | 貸家<br>建付<br>地              | (             | )           | 不整 <del>]</del><br> <br> | 形 北東16    | m県追                  |           |                  |     | 匚専<br>[60,200)               |
| =        | - 10    | 54             |                |                |                          |                |                            | (             | )           | )                        |           |                      |           |                  |     |                              |
| 0        | 取引(     | <br>価格<br>/ ㎡) | 事情補正           | 時点修<br>正       | 建付減<br>価の補正              | 標準化補正          |                            | 定価格<br>円 / ㎡) | 地域          | 或要 比較                    | 推定標準格(円/㎡ |                      | 個別的<br>比較 | <br>勺要因 <i>0</i> | D   | 査定価格<br>(円/㎡)                |
| 3        | (       | )              | 100            | [103.0]        | 100                      | 100            |                            |               | 100         |                          |           |                      | 街路        | (                | 0.0 |                              |
| _        | 15<br>( | 5,124          | 100.0]         | 100            | 100                      | 100            |                            | 25,963        | 100         |                          | 27,9      |                      | 交通・<br>接近 | (                | 0.0 | 27,90                        |
| _        | 30      | ,250           | [100.0]        | 100            | [ / ]                    | [101.0]        |                            | 33,545        | [107        |                          | 31,3      |                      | 環境        | (                | 0.0 | 31,30                        |
| :        | (       | )<br>5.374     | 100<br>[100.0] | [108.0]<br>100 | <u>100</u><br>[ / ]      | 100<br>[102.0] |                            | 48,043        | 100<br>[ 95 |                          | 50,5      | 572                  | 画地        | -(               | 0.1 | 50,50                        |
| 1        | (       | )              | 100.03         | [101.2]        | 100                      | 100            |                            | 40,040        | 100         | _                        |           |                      | 行政        | (                | 0.0 | 30,30                        |
|          |         | ,747           | [100.0]        | 100            | [ 90.0]                  | [ 63.0 ]       |                            | 33,460        | [109        |                          | 30,6      | 613                  | その他       |                  | 0.0 | 30,60                        |
| ē        | (       | )              | <u>100</u>     | 100            | [ ]                      | [ ]            |                            |               | 100         | )                        |           |                      |           | [ <b>99</b> .    | 9   |                              |
| 0        | ア事情の内容  | イ月率<br>変動率     | ウ標準化           | 補正の内記          |                          |                |                            |               |             |                          | 要因の比較の    | )内訳                  |           |                  |     |                              |
| 1        | 正常      | % / 月          | 街路             | 0.0            | 交通・接                     | 近 0.0          | 環境                         |               | 0.0         | <b></b><br>封路            | 0.0       | 交通                   | ・接近       | -7.0             | 環境  | 0.                           |
|          |         | +1.00          | 画地             | <br>-40.0      | └<br>¦行政                 |                | しての                        |               | 0.0         | <br>行政                   | 0.0       | ├<br>├その             | -         | 0.0              | L   |                              |
| )        | 正常      | % / 月          | 街路             |                | ¦<br>┆交通・接               |                | <del> </del><br> 環境        |               |             | <b></b><br>封路            |           | 1                    | ・接近       |                  | 環境  | +15.                         |
|          |         | +1.00          | 画地             |                | -<br>-<br>-<br>  行政      |                | └<br>├ <b>そ</b> の          |               |             | <br>行政                   |           | └<br>├その             |           | 0.0              | L   |                              |
| -        | 正常      | % / 月          | 街路             |                | <del> </del><br> 交通・接    |                | -<br>  環境<br>              |               |             | <br>封路                   |           | !                    | ・接近       |                  | 環境  | 0.                           |
|          |         | +0.42          | 画地             |                | -<br>-<br>-<br>-<br>  行政 |                | _<br> <br>  その             |               |             | <br>行政                   |           | <br>  その             |           | 0.0              | L   |                              |
| <u>.</u> | 正常      | % / 月          | 街路             |                | <br> 交通・接                |                | ;<br>  環境                  |               | 0.0         | <br>封路                   |           | 1                    | ・接近       |                  | 環境  | +15.                         |
|          |         | +0.20          |                |                |                          |                | _<br> <br>  <del>そ</del> の |               |             | <br>行政                   |           | <br>  <del>て</del> の |           | 0.0              | L   | +13.                         |
| <u> </u> |         | % / 月          | 街路             | 30.0           | ·<br>· 交通・接              |                | ;<br>·環境                   |               |             | <br>封路                   | 0.0       | 1                    | ・接近       | 0.0              | 環境  |                              |
|          |         |                | 画地             |                | <br>¦行政                  |                | <br>                       |               |             | <br><br>行政               |           | 」<br>一<br>一<br>その    |           |                  | L   |                              |
|          |         |                | H-6            |                | 111111                   |                | 1 00                       | 16            |             | JEX                      |           | 00                   | 16        |                  |     |                              |

| (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 |    | 適切   | な造成事件                 | 列を収 | 集すること                   | :が[  | 困難なた      | _め  |         |           |     |                           |
| (2) | -2 造瓦        | 戈宅地 | 内等に存       | し原 <sup>・</sup> | 価法の適用が | 可能 | な場合の | の価格                   |     |                         |      |           |     |         |           |     |                           |
| ì   | 造成事例番        | 号   |            |                 |        |    |      | 所在及                   | び地番 | •                       |      |           |     |         |           |     |                           |
| 117 | 素地の取得<br>(円/ |     | 事情補        | 証               | 時点修正   |    | の価格  | D補修正後<br>A<br>(円/㎡)   | Ĭ   | b成工事費<br>(円/n           | ก๋ ) | 標準·       | 化補正 | 時点値     | <b>修正</b> | 道修  | 版工事費の補<br>を正後の価格<br>(円/㎡) |
|     |              |     | 100<br>[   | ]               | 100    | l  |      |                       |     |                         |      | <u>10</u> | ]   | 1(      | ]         |     |                           |
| 1   | 寸帯費用<br>(円/  | m²) | 標準化        | <b>公補正</b>      | 時点修正   |    | 正後0  | 費用の補修<br>)価格<br>(円/㎡) |     | 可効宅地化率<br>余した価格<br>(円/n |      | 地域<br>較   | 要因の | 比 個別的比較 | 的要因σ      | ) A | 語達原価<br>(円/㎡)             |
|     |              |     | <u>100</u> | ]               | 100    | l  |      |                       |     | (                       | %)   | <u>10</u> | ]   | 1       | ]         |     |                           |
| 19  | 熟成度修正        |     | [          | ]               | / 100  | •  |      |                       | 積算  | 価格                      |      |           |     | 円/m²    |           |     |                           |
| 内記  | 沢            |     |            |                 |        |    |      |                       |     |                         |      |           |     |         |           |     |                           |
| 素地  | 事情の<br>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  |         |           |     | 月率変動率                     |
|     |              |     | % / 月      | 工事費             |        |    |      |                       |     | % / 月                   | 費用   |           |     |         |           |     | % / 月                     |
| 地址  | 或要因の比        | 較   |            | 街路              |        |    | 交通   | ・接近                   |     | 環境                      |      |           | 行政  |         |           | その他 | ļ                         |

| (3) | 収益価格算定内訳                    |             |             |                       |                       |                          |                    |
|-----|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| (3) | -1 収益還元法(直接)                | 去)の適用又は収益還  | 元法が適用できない   | 場合の理由                 |                       |                          |                    |
| 直接  | 総収益 (円)                     | 総費用 (円)     | 純収益 (円)     | 建物に帰属する<br>純収益<br>(円) | 土地に帰属する<br>純収益<br>(円) | 未収入期間修正<br>後の純収益<br>(円)  | 還元利回り<br>(r-g)     |
| 法   | 324,805,950                 | 64,610,000  | 260,195,950 | 219,840,000           | 40,355,950            | ( 0.9500 )<br>38,338,153 | (4.7 0.4)<br>4.3 % |
|     | 収益価格                        | 891,584,953 | 円 ( 28      | 3,900 円/㎡)            |                       |                          |                    |
|     | 収益価格が試算<br>できなかった場<br>合その理由 |             |             |                       |                       |                          |                    |
|     | 収益還元法が適用<br>できない場合その<br>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)          | ( P      | (%)         | (円/㎡)    | ( m²)   | (円/m²) | ( m²) |
|              |          |             |          |         |        |       |
| 開発法による価格     |          | 円 (         | 円/㎡)     |         |        |       |

| (3)-2 想定建                  | 建物の状        | <br>t況                                 |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           | 小郡(県)         | 9 - 1          | - 毛地-4<br>             |
|----------------------------|-------------|--|--------------|----------------|---------------|----------|------------------|--------------|----------------|----------|---------------|-----------|---------------|----------------|------------------------|
|                            | 用           |  |              | 建築词            | 51積           |          | ( m² )           |              | 構造・            | 階層       |               | 延床        | 面積            |                | ( m² )                 |
| 倉庫兼事務所                     |             |  |              | 7              |               | 3 50     | 0.00             | S            | 2              |          |               |           |               | 27,00          |                        |
|                            |             |  |              |                |               |          | 0.00             |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| 公法上の規<br>用途地域等             | 見 利 寺       | 基準建蔽                                   | ₩            | 指定容和           | ± √2→         | 甘油       | <u></u><br>■容積率等 | 地積           |                | 88 -     | <br>]・奥行      |           | 前面道路、         |                |                        |
|                            |             | <b>举</b> 年连敝                           | 华守           | 11年台1          | 貝竿            | 李午       | - 谷慎平守           | 10代員         |                | IBJL     | 」、突1」         |           | 前面道路:         |                | 10.0 m                 |
| 「調区」<br>地区計画等              |             |  | 70 %         |                | 200 %         |          | 200 %            |              | 30,813 m       | 138      | .0 mx 20      | 00.0 m    | 1             | ・ …~<br>までの距離: | m                      |
| 想定建物の                      | D概要         | 一棟貸し                                   | の倉原          | 車兼事務           | 所を想え          | Ē        |                  |              | 有効率<br>の理由     | ≝ 1      | 00.0 %        | 1棟貸       | を想定してに        |                |                        |
| (3)-3 総収益                  | <br>\$質出戊   | :::::::::::::::::::::::::::::::::::::: |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| (0) 0 1/10-1/11            | 用道          |  | 床面           | 積              | 有効            | <b>≢</b> | <br>有効面積         | 1m² ̀        | 当たり月額          | Į F      | <b>月額支払賃</b>  | <b>重料</b> | a保証金等(月       | 数) a保証金        | 金等 (円)                 |
| 階層                         |             |  |              | , 2            | 率             |          |                  | 支払賃          | 料              |          |               |           |               |                |                        |
|                            |             |  |              | (m²)           | (%)           |          | ( m² )           | (円)          |                |          | (             | (円)       | b権利金等(月       |                |                        |
| 1 ~ 2                      | 倉庫兼         | <b>東</b> 務所                            | 27           | ,000.00        | 100.0         |          | 27,000.00        |              | 1,050          |          | 28,350        | ,000      | 6.            | 0 17           | 70,100,000             |
|                            |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| ~                          |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| ~                          |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| ~                          |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
|                            |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               |                |                        |
| ~                          |             |  |              |                |               |          |                  |              |                |          |               |           |               | 17             | 70,100,000             |
| 計                          |             |  | 27           | ,000.00        | 100.0         |          | 27,000.00        |              |                |          | 28,350        | ,000      |               |                | 0,100,000              |
| 年額支払賃                      | <br>重料      |  |              |                |               |          |                  |              | 28,350         | ,000     | 円 × 12        | ケ月        | =             | 340,2          | 200,000 円              |
| a共益費(管                     | 管理費)        |  |              |                |               |          |                  | 円            | /m² ×          |          | m²x           | 12ケ月      | =             |                | 0 円                    |
| b共益費(管                     |             |  |              |                |               | 共益       | 益費を別途            | 授受す          | る慣行が           | ないた      |               |           |               |                |                        |
| その他の収                      | •           |  |              |                |               |          |                  |              | /台 x           |          | 台×12          | ケ月+       |               | =              | 0円                     |
| 貸倒れ損失                      |             |  | 負)           |                |               | 敷氢       | 金で充当可            |              |                | ない。      |               | 0/        |               |                | 0 円                    |
| 空室等によ<br> ( + a)x st       |             |  | x 空          | 室率B(           | %))           | +        | 340,2            | 200,000      | 円 ×            |          | 5.0           | %<br>% =  |               | 17 (           | 010,000 円              |
|                            | + a+        |  |              |                |               | + -      |                  |              | 17 🗸           |          |               | 70 -      |               |                | 190,000円               |
| 保証金等の                      |             |  | · 考慮         | <br><b>发</b> ) |               |          | 170,100,         | 000 円:       | × 95           | 5.0 %    | ) X           | 1.        | 00 % =        | *              | 315,950 円              |
| 権利金等の                      |             | -                                      |              |                | 憲後)           |          | 償却给              | <br>F数(      |                | 年)       | 運用利           | 回り(       | %)            | <u>-</u>       | 0 TT                   |
| その他の収ん                     | λ J. 係 Z    | 保証全等の                                  | <b>運田</b> 共  | (空宏岩步          | 老虐後~          |          |                  | 円 :<br>円 :   |                |          | ) ×           |           | % =           |                | 0円                     |
| 総収益                        |             | ************************************   | 连用面          | (工王頂大          | っぱ攻)          |          |                  |              | ×<br>605,950 円 |          | (             |           | 10,541        | 円/m²)          | ∪ □                    |
| (3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\) |             |  | 賃料の          | )算出根物          | l             | (        | ) 内は支持           |              | -,             | -        | ,             |           | ,             | ,              |                        |
| NO 事例番                     |             | 事例の<br>実質賃料<br>(円/                     | 実際           | 事情补正           |               | <br>点修   | 標準化補正            | 建物量物         | 別格 地<br>E 因の   | 域要<br>比較 | 基準的格差修正       | 者<br>E (  | 定実質賃料<br>円/㎡) | 基準地基           | 準階の賃料                  |
| a 粕屋 3 k<br>)              | X (賃<br>601 |  | 022<br>977 ) | 100<br>[100.0  | <u>[100</u> ] |          | 100<br>[100.0]   | 100<br>[ 97. | I              | 0.0]     | 100<br>[100.0 | ]         | 1,054         |                | 賃料<br>,055 円/㎡         |
| b 福岡博多<br>(賃)              | 3 C<br>601  |  | 433<br>370 ) | 100<br>[100.0  | <u>[100</u>   |          | 100<br>[100.0]   | 100<br>[100  |                | 0.0]     | 100<br>[100.0 |           | 1,102         | 月額支払1<br>( 1   | <b>賃料</b><br>,050 円/㎡) |
| С -                        |             | (                                      | )            | <u>100</u>     |               |          | <u>100</u> [ ]   |              | ] [            | ]        | <u>100</u>    | 1         |               | 基準階            | 1 F B                  |

|  |        |                            |    | · ,                                   |            |              |
|--|--------|----------------------------|----|---------------------------------------|------------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳  |        |                            |    |                                       |            |              |
| 項目   | 美      | 額相当額                       |    | 算 出 根 拠                               |            |              |
| 修繕費  |        | 16,000,000                 | 円  | 3,200,000,000 x 0.5 9                 | 6          |              |
| 維持管理費  |        | 17,010,000                 | 円  | 340,200,000 × 5.0 9                   | 6          |              |
| \\ \( \frac{1}{2} \) \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ | 土地     | 2,800,000                  | 円  | 查定額                                   |            |              |
| 公租公課   | 建物     | 22,400,000                 | 円  | 3,200,000,000 × 50.0 % ×              | 14.00      | / 1000       |
| 損害保険料  |        | 3,200,000 [                | 円  | 3,200,000,000 x 0.10 9                | 6          |              |
| 建物等の取壊費用の積立金   |        | 3,200,000                  | 円  | 3,200,000,000 × 0.10 9                | 6          |              |
| その他費用  |        | 0 [                        | 円  |                                       |            |              |
| 総費用  |        |                            |    |                                       |            |              |
| ~  |        | 64,610,000                 | 円  | ( 2,097 円/㎡) (                        | 経費率        | 19.9 % )     |
| (3)-6 基本利率等  |        |                            |    |                                       |            |              |
| r:基本利率   |        | 4.7 %                      | 6  | g:賃料の変動率                              |            | 0.4 %        |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等   | 等価格)   | 40 %                       | 6  | 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 %                       | 6  | n ♭: 仕上の経済的耐用年数                       |            | 25 年         |
| c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等                                     | 等価格)   | 30 %                       | 6  | n c : 設備の経済的耐用年数                      |            | 15 年         |
| m:未収入期間  |        | 1.0 年                      | E  | : 未収入期間を考慮した修正率                       | 0          | .9500        |
| (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  |        | 3,200,000,000 円            |    |                                       | 設計監理       |              |
|  |        |                            |    | 115,000 円 / ㎡× 27,000.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分 | (100%+     | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率  |        | 0.0687                     |    | 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % +       | 0.0921 x   |              |
| 建物等に帰属する純収益<br>×   | (      | 219,840,000 円<br>7,135 円/m |    |                                       |            |              |
|  |        | 7,100 137 11               | ., |                                       |            |              |
| 総収益  |        |                            |    | 33                                    | 24,805,950 | 円            |
| 総費用  |        |                            |    |                                       | 64,610,000 | 円            |
|  |        |                            |    | 21                                    | 60,195,950 | 円            |
| 建物等に帰属する純収益  |        |                            |    |                                       | 19,840,000 |              |
| 土地に帰属する純収益 -   |        |                            |    |                                       | 40,355,950 |              |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属  | 属する純収益 |                            |    |                                       | 38,338,153 |              |
| ×  |        |                            |    | (                                     | 1,244      | 円 / ㎡        |
| (3)-9 土地の収益価格  | 還元利回り  | (r-g) 4.3 %                | 6  |                                       |            |              |
|  |        | 891,584,953 F              | 3  | (                                     | 28,900     | 円 / ㎡        |