令和 5 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額8,250,000 円1 ㎡当たりの価格19,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 5年	7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	\$10 F.E	70 (<u> </u>	/ 5) (本物の毛粉	工学/年12		ws	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 5年	7月 :	3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	の鑑定評	価						

2	鑑定評価額の決定	Eの理用の	ノ安日											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 築」	郡吉富田	町大字広	津4271	番 5 外					地 (㎡		423	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主語 接流	要な交通施設 近の状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1.2:1	住宅 L S 2					東3.8 r 町道、 北側道	n		水道、 下水	吉富4	100 m		(その他) (60,160)
(2)		東 100	m、西	50 m.	南 300	m、北	0 m	煙 準	的使用	用 戸建	 住字t 	ь		(00,100)
近	 標準的画地の形		···、山 間口 糸	•		···、10 亍 約	18 m、				400 m		形状	
隣	地域的特性	特記な		.,		街 3.			交通			方400 m		- (都) 1住居
地域	S 2231312		Ü				0 111-12	-		H H "	/(I-13)/(/	., 100	`	(60,160)
1-36		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測											変化は見込ま 下落傾向		いため当分の間現状
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	:地							対象基準 の個別的 因	集地 月 内要	角 地		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	各	1	9,500	円 / ㎡						
0.)適用	収益還元	法	収益価権	••			円/㎡	-					
		原価法		積算価権				円/㎡	_					
		開発法			こよる価格			円 / m²						
(6)市	5場の特性	縁性を有 備されて	する最終 いるが、	に に これ に これ に これ に これ に れた に り り り り り り り り り り り り り り り り り り	バ中心とな ₹村の域を	っている。 出ていな	吉富町 ハ。吉富	は九州町の不	で最も	も面積の 市場にお	狭いE いては	自治体である は、取引価料	るため、 各が極端	がその周辺の町村に地 コンパクトに良く整 端に相場を下回るもの 呈度となっている。
` / 村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	法であり 難なため	、市場性 、収益個	からの値 i格の試算	■格アプロ 掌を断念し	ーチであ [?] た。以上I	る。一方 こより市	、近隣 場実態	地域に	は持家を 央し規範	中心と	とした地域で 高い比準価ホ	で、適切 各を採用	加産の価格を求める手 別な純収益の把握が困 目し、付近の公示価格 己のとおり決定した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的	の規	/ m \	内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г	1	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格し	23,11111	円 /	m² L	100	1 1	1	100				正	- 行政 その他		その他
をた (9)	指定基準地番			時点				削的	计	基準地	+==			+ 4 4 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
(a) 指か 定ら	有 <u>化基</u> 学地能	15	-	修正	補正	地域 因の比 較	上 要 比	園の│	の比差	単価格	内準訳化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	動の価格	Г	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円 /	m^2	100	[]	[]	100	_			正	: 行政 その他		その他
(10) 対年 象標	の問子信告側恰		19,900		価 変 格 動	一般的 要 团	- I - III.					動きは見られ いている。	れるもの	Dの、依然として郡部
基準準価地格	・ 2 基準地が開 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表 標準地	支標準地等	:と同一地 -	点)形 状 况 要	(地 地 要 团		隣地域 いない		水準に	影響を	与える価格	形成要团	因の新設などはなされ
心情 の等 前か	公示価格	-2.0	% 半年間	円 / ㎡ 写	安 因 の	(個別的)要 因		象不動	産の個	格形成	こ影響	を及ぼす個別	別的要因	因の変化はない。

例番号	· ·	,等			示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	状	接面道路 状況	彭	E要交通施 Bの状況	法令上の規制等 制等
吉富 5 C		上郡吉富町				貸家 建付 地	()	長方形	形	西4.5 m町	道		(都)1低専 (50,80)
- 1050 吉富 5 C		上郡吉富町				更地	(長方形	形	西6 m町道			(都) (60,200)
- 1050)7							,						
上毛5 C	築_	上郡上毛町				更地	()	長方形	形	北西4 m町	道		準都計 (70,200)
		前市				建付 地 	()	不整用	形	北西3.6 m	市道		(都)近商 (90,200)
- 1110)7													
_							()						
		事情補正	時点修 正									個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
14) 467	100 [100 0]	[98.8]	100	100		14 293				19 824	街路	0.0	19,800
()	100	[98.8]	100	100		<u> </u>	_100)			接近		00,000
()	100	[99.2]	100	_100			_100)		<u> </u>	画地		
12,	,244				_		12,146				19,718	行政	0.0	19,700
13	, 685		100				14,304				19,072	その他	0.0	19,100
)	100	100	100	100			100 [
		ウ標準化			3 1 3			= =====================================		要因(の比較の内	 訳		
			0.0	交通・	 接近 0.0	環境	:	0.0 fi	 封路		+3.0 交	通・接近	-9.0 環	
-	-0.20	 画地	0.0	L ¦行政		. L		0.0	 		-5.0 Z	 の他	0.0	
正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路		+3.0 交	通・接近	-9.0 環	^{買境} -14.0
-	-0.20	画地	-40.5	行政	0.0	その	 他	0.0 f	 		ح ا	 の他	0.0	
正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・i	 接近 0.0	環境	i	0.0	 封路		0.0 交	通・接近	-23.0 環	 環境 -20.0
-	-0.10	 画地	0.0	├───	0.0	\ \ そ の	 他	0.0 1	 行政		 7 ¦ 0.0	 ·の他	0.0	
正常 9	%/月	街路		!					<u></u> 封路					
-	-0.10	 画地		L		L			 行政				0.0	
9	%/月	街路		<u> </u> 交通・i		環境			封路			通・接近		 環境
								1						
	- 1050 吉富5 C - 1060 上毛5 C - 1060 - 1110 - 取(14 9 12 13 13 14 9 12 13 13 14 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	- 10504 吉富 5 C	- 10504 - 10507 - 10507 上毛5 C 築上郡上毛町 - 10601 豊前5 C 豊前市 - 11107 - 11107 - 11107 - 11107 - 11107 - 1100 100	- 10504 吉富 5 C	- 10504 吉富 5 C	- 10504 - 10507 - 10507 上毛5 C 築上郡上毛町 - 10601 豊前5 C 豊前市 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 111107 - 11100 100	理付地 理が 理が 理が 理が 理が 理が 理が 目が では では では では では では では で	注付 注付 注付 注付 注付 注付 注付 注付	理付	連付 10504 10507	注付	注意	注析 (「記

										(,		
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地に存	し、コ	土地の再調	建	原価が把握でき	ないため	•		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	は場合(の価格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格	事情補正	時点修正	素地の価格	D補修正後	造/	成工事費		標準化補正	時点值	隆正	造修	成工事費の補 正後の価格
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				19.	(円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化補工	E 時点修正	付帯費	費用の補修 N価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)	PAT	(円/m	ı)	ŦX	LLŦX			(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>	0		
熟成度修正	[]] / 100			積算個	插格		P] / m²	·		
内訳				1								
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 事 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	 ・接近		環境		行政		70	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			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部の人口が少ない	町であり、賃貸需要	が極めて少なく賃貸市均	易が形成されていない	ため	

(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	FII	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 5 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額 9,240,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 吸	[令和 5年1月]	円 / ㎡
				·路 線	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の)罢旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 築上	郡吉富田	丁大字土	屋483首	番外					地 (mi	積 (722)	法令上の規制領	等
地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	(都) 1低専 (50,80)	
	台形 2.5:1	住宅 W 2		一般住見られ	宅、農家信 る住宅地域	 主宅等が 或	南東3 町道、 南西側			水道、下水	吉富	1.6 km		(その他) (60,80)	
(2)	 範囲	東 200	m、西	200 m、	± 250	m、北	50 m	+## %	生化/士	│ 用 │戸建	(A)			(60,60)	
(2) 近	 標準的画地の形	1	間口が			III、心 5 約	20 m		見模			·≝ -^程度、	形状	巨士以	
隣		特記な		3 30	川、 突1	, 一 街!3.		• • • •	交通					マクル (都) 1低専	
地 域	地域的特性	事項・	U			路	3 M#J	坦	施設		状四力	1.6 km	規制	(60,80)	
	地域要因の将 来予測	当該地域				ーー 市との境 [・]			上 宝地垣	 杖である			 D変化は.	」 見込まれないため 傾向である。	5当
(3) 最	長有効使用の判定	戸建住宅	地						(4)	対象基準の個別的	隼地 内要	 形状 角地			0.0
` '	盤定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各	1.	2,800	円/n	n²	因					
σ,	適用	収益還元	法	収益価権	各		/	円/n	n²						
		原価法		積算価	各		/	円/n	n²						
		開発法		開発法	こよる価格	·	/	円/n	n²						
(6)市	5場の特性	縁性を有 備されて	する最終 いるが、	需要者が地方の実	バ中心とな ₹村の域を¦	っている。 出ていな	吉富の	町は九州 富町の	州で最 不動産	も面積の 市場によ	狭い	自治体では は、取引値	っるため、 西格が極端	がその周辺の町村I コンパクトに良っ 端に相場を下回る。 程度となっている。	く整 もの
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	法であり 難なため	、市場性 、収益価	からの値 格の試算	■格アプロ・ 算を断念し:	ーチであ [、] た。以上	る。一 こよりi	方、近阿 市場実態	隣地域 態を反	は持家を 映し規範	中心	とした地域 高い比準値	或で、適t 面格を採用	加産の価格を求める 加な純収益の把握が 目し、付近の公示(己のとおり決定しが	が困 価格
(8) 公規· 示準:	代表標準地価 標準地番号 格	想 標準均	<u>t</u>	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	円/	<u>[</u>	100	100	100	[10]			i I	E 行政		因 行政 その他	
をた	16 ch ++ M+ III. 11		***				'		216		1.	その他		III. (4-06	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 	亏	-	時点 修正	標準化 補正	地域 図の 較	と 要	別的 因の 較	の比		内準	単 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	前年指定基準		<u>[</u>]	100	100	[]			i I	E 行政		因 行政 その他	
地討		円 /	m	100	[]	[]		J				その他			
(10) 対年 象標	のり、別午信年間恰		13,200		価 変 よ、格 動	要因						動きは見ら いている。		Dの、依然として君	部部
基準	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	ະ 標华地寺	∠ 同一地. -	形状成況	1 1		丘隣地域 ていない		西水準に	影響を	与える価格	格形成要因	因の新設などはなる	≛n
地格 の等 前か	公示価格	-3.0 9	6 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的 要 因		対象不重	放産の値	西格形成	こ影響	を及ぼす	固別的要因	因の変化はない。	
	1			-	11.0	1									

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 杉状	接面道状況	路の	註(設)	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	吉富 5 C		上郡吉富町				貸家 建付 地	(長7)	5形	西4.5 ml	町道				(都)1低専 (50,80)
_	- 1050		1 70-t				- 111.			ļ	-π /	T-0 TT	\ <u>.</u>				/ */ // >
b	吉富 5 C - 1050		上郡吉富町				更地	(長7 	形	西6 m町:	旦				(都) (60,200)
С	上毛5 C	築.	上郡上毛町				更地	(長7)	5形	北西4 ml	—— 町道				準都計 (70,200)
_	- 1060						/-			-		U.T		- 1			, dept. > 300 miles
d	豊前 5 C		前市				建付 地	(不 	隆形	北西3.6	m市道			,	(都)近商 (90,200)
e	- 1110	07															
_	_							()							
NO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地: 因の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(107	100	[98.8] 100	100	100		44 202	10			40.0		路	(0.0	42.000
b	(, 467)	100.0]	[98.8]	100.0]	100.0]		14,293	10	0.3]		12,9		で通・ 接近	(0.0	13,000
	9,	,709	[100.0]	100	[/]			16,122		7.4]		13,73		環境	(0.0	13,700
C	() ,244	100 [100.0]	[99.2] 100	100	100 [100.0]		12,146	10	0 <u> </u>		13,28		画地	(0.0	13,300
d	()	100.03	[99.3]	100	100.03		12,140	_ 10			10,20	1	页政	(0.0	13,300
	13,	,685	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]		14,304	[117	7.0]		12,22	26 -	その他	(0.0	12,200
e	()	100	100	100 []	[]			10 [0]					[100 .	0]	
NO.	ア事情の内容の	 イ月率 変動率	ウ標準化			<u> </u>			1			の比較の	内訳		100		
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		+3.0	 交通 ·	接近	15.0	□環境	+2.0
		-0.20			 行政		\ そ の			 行政		+3.0 + 0.0				L	+2.U
h	正常 9	6 / P	街路		1		1		0.0						0.0	理特	
ม		% / 月 -0.20			交通・接		· 環境 - 			街路		+3.0				· 烬児 L	+8.0
			凹地		 行政 		¦その		0.0	行政		0.0			0.0		
С			街路		交通・接		環境	=	0.0	街路		0.0	交通 ·	接近	-9.5	環境	+1.0
		-0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	<u> </u>	0.0		-
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+8.5	環境	-2.0
	-	-0.10	画地	-5.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		+10.0	その他	 b	0.0	L	
e	9	6/月	街路		 交通・接		 環境			街路		- 1	交通·			環境	
			 画地		 ¦行政		 ¦その	· 他		 行政		L	その他	 b		Ĺ	
			E-6		11127		00	16		1 1 11/2			C 07 (t	5			

												()		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	すし、.	土地の再訓	周達/	原価が把	握でき	ないため),		
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原作	T法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因σ) A	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)	13	(円/n	n³)	TA		LOTA			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	10	0]	<u>L</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100	•		積算	西格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月3 内容	率変動率	成	標準化補正			月平	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政		<u></u>	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 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/m²)				
	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	郡部の人口が少ない	町であり、賃貸需要が	が極めて少なく賃貸市均	易が形成されていない	ため		

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

令和 5 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額 3,020,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年	7月 ′	1日	(4)鑑定評価日	令和 5年	7月 10日	(6)	[令和 5年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	\$10 F F	<i>-</i>	^ U	/ 5) (本物の毛粉	工学/再+2		W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5年	7月 3	3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	の鑑定評	価						

	鑑止計1111預の決ル	-W-EIII	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 築	上郡吉富	雪町大字小	·犬丸17(6番2					地和 (m²)		189)	法令	・上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面追	路の物	5	供給 処理施 没状況	接ì	要な交通が近の状況	施設との	(都) (60,2	1 住居 00)
_	長方形 1.2:1	住宅 W 2			見模の一般(並ぶ住宅地域	<u></u>	 北4.8 m 町道			K道、 F水	吉富6	50 m		(₹0.	
(0)	** III	± 00	о т	100	± 000	JI.	400	1#3#A		= 74	<u>/→</u> ← 11			(60,1	92)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	1	0 m、西 □間□	`		m、北 ⁻ ラ 約	100 m	規模	的使用		住宅地 200 m		形状十	巨古耶	
隣	地域的特性	特記した	1	מו עת	/ 111、 突1		8 m町道					1±12. 5650 m) 1住居
地域	>6-%HJ101T	事項	4 O			路!			施設	口目 	Мацжу	J030 III	規制	(60,1	
	地域要因の将 来予測				に形成され 環境に劣る										車両での往来
(3)晶	員有効使用の判定	戸建住:	宅地						(4)文 の 迂	対象基準 D個別的	集地 たり要	111			
` ′	監定評価の手法)適用		列比較法	10		10	-,	9 / m²		4					
) 適用	収益還え	元法	収益価				9 / m²	-						
		原価法		積算価				9/m²	-						
(0)	-10 - 4+1//	開発法	公国 (+		による価格	·		9 / m²	<u></u>	1 ++=	PMT / . /-	÷ ∇1++	⊢⇔mT7L7	ドスの日	7`TI
(6) п	万場の特性	縁性を7	有する最 ているが	終需要者が 、地方の第	が中心とな	っている。 出ていなし	吉富町! 小。吉富町	t九州 ⁻ Jの不動	で最も 動産市	面積の場合	狭い自 いては	目治体では は、取引値	5るため、 5格が極端	コンノ	fl辺の町村に地 パクトに良く整 腸を下回るもの ♪っている。
\ \ \ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	法であり	り、市場 め、収益	性からの(価格の試算	西格アプロ・	ーチである た。以上I	る。一方、 こより市 [‡]	近隣5 場実態で	地域は を反映	:持家を :し規範	中心と	: した地域 弱い比準値	域で、適切 価格を採用	刀な純収 月し、指	1格を求める手 双益の把握が压 3定基準地との いた。
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		のして	対象基 の規準 (円 /	価格	内 準 化	交通		域	街路 交通 環境
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1			補				行政
格しをた			/ m²	100	[]	[]					ĪĒ	その他			の他
(9) 指か 定ら	指定基準地番豊前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のして	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化		0.0 0.0 0.0		街路 0.0 交通 -7.0 環境 +21.5
基の	可什玛工具准	地の価格	<u> </u>	[98.8]	100	100	[100.0)]			補		0.0		行政 -5.0
準検 地討	47	,400 円	/ m²	100	[100.0]	[107.3]	100		16	5,000	Œ	行政その他	0.0		の他 0.0
(10) 対年	送続 新規 前年標準価格	 の検討	16,50	00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因						動きは見り いている。		のの、依	K然として郡部
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	は) 格動 形状 成況			^{掛地域の} 1ない。	つ地価?	水準に	影響を	与える価値	格形成要因	因の新設	などはなされ
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因	対象	?不動產	産の価格	各形成	こ影響	を及ぼす(固別的要因	因の変化	とはない。
前か	変動率 年間	-3.0	% 半年	- 間	% の		-								

NO	取引事例番号	;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道 状況	路の言	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
a	吉富 5 C	築.	上郡吉富町				貸家 建付 地	(長7)	5形	西4.5 ㎜	町道			(都)1低専 (50,80)
1-	- 1050			,							-π/	#0mr\	*		_	(1 /7)
b	吉富 5 C - 1050		上郡吉富町				更地	()	方形	西6 m町i				(都) (60,200)
С	上毛5 C	_	上郡上毛町				更地	(長ガ)	5形	北西4 ㎜	町道			準都計 (70,200)
	- 1060	01														
d	豊前 5 C	豊富	前市				建付地	((不整	整形	北西3.6	m市道			(都)近商 (90,200)
_	- 1110	07													_	
e	_							()						
NO	取引信(円)	西格 _/ m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			└───── 定価格 円/㎡)	地に因の	域要 比較		↓ 惟定標準値 (円/㎡)		則的要因σ ថ		査定価格 (円/㎡)
а	(, 467	<u>100</u> [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		14,293	100	0 7.5]		16 22	街路		0.0	16,300
b	(,407	100.0	[98.8]	100.0	100.03		14,293	_10			16,33	85 交通・ 接近	0	0.0	10,300
	9	,709	[100.0]	100	[/]	-		16,122		7.0]		16,62	21 環境	0	0.0	16,600
С	12	,244	100 [100.0]	[99.2] 100	100	100 [100.0]		12,146		5.2]		16,15	52 画地		0.0	16,200
d	()	100	[99.3]	100	100		44.004	10			45 50	行政		0.0	45.004
e	(, 685)	[100.0] 	100	[100.0] 	100		14,304	100			15,59	99 そ の他	[100.	0.0 0]	15,600
NO	ア事情・	イ月室	• •	100 補正の内記		[]			l I]の比較のI	 为訳	100		
	の内容	变動率		111111111111111111111111111111111111111	`						~~_		J. V.			
а		% / 月		0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-3.0	環境	-5.0
		-0.20	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-3.0	環境	0.0
		-0.20	画地	-40.5	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	文通・持	 	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-17.5	環境	-6.0
		-0.10	画地	0.0	 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路		1	 交通・接近		環境	; -10.0
		-0.10	画地		 ¦行政		- そ の			 行政			 その他	0.0	L	
		% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路		1	交通・接近		環境	<u> </u>
e																

									нш(///	·		- L-E 0
(2)積算価格算定内語	尺												
(2)-1 原価法が過	適用できない場	易合その理由	既成	市街地に存	し、:	土地の再調	建	原価が把握できれ	ないため。	•			
(2)-2 造成宅地区	内等に存し原価	T法の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	地番								
素地の取得価格	事情補正	時点修正	素地の個材		造	成工事費		標準化補正	時点修	逐正	造修	成工事 正後の	事費の補 O価格
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					— (P]/m²)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100				
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		要因の	再	調達原	種
(円/m²)				D価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/m	ຳ)	較	比較			(] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	0			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F.] / m²				
内訳				·									
素 事情の 月率変 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
	% / 月 費					% / 月	費用						%/月
地域要因の比較	街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他		

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収	間修正	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		一(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部の人口が少ない	町であり、賃貸需要が	が極めて少なく賃貸市均	易が形成されていない	ため		

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

令和 5 年 7 月 25 日提出 吉富(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

| 鑑定評価額 7,120,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路	[令和 5年1月]	円/㎡
				線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 築上	郡吉富町	大字幸	子505律	昏 1					1	也積 n²)	(400	}	去令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	O状況	供給 処理施 設状況	ļ į		な交通施設 の状況	足との		郡) 1住 ,200)	居
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			一般住宅等成住宅地域		南7 m 町道、 背面道	[水道、 下水	吉富	1 k	m		•	その他)	
(0)		± 400		200	± 50	مال	400	1775 32	# 66 /# C	│ Ħ│戸建	/ 	1114			(70	,200)	
(2) 近	一 標準的画地の形 で	東 100 n	1、四 間口 約	200 m、		m、北 ⁻ 5 約	100 m		是的1史 <i>F</i> 見模		1±-t 400		<u> </u>	π Ε	= →-	π<	
隣				16	m、 奥行		25 m	、 <i>7</i> 5	1					形状♬	_		- P
地 域	地域的特性	特記しなし	,			街 7 m 路 -	间退		交通		扒用力	_1 K	m		(70	鄒) 1住),200)	-店
	出せ西田の均		. =												1		
	地域要因の将 来予測	当該地域 の開発動			が多く残る 集落的性												、付近
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	也						` '	対象基準 の個別的		二方	5路				0.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	1	7,800	円/n	n²	因							
0)適用	収益還元法	Ė	収益価村	各		/	円/n	n²								
		原価法		積算価村	各		/	円/n	n²								
		開発法		開発法は	こよる価格		/	円/n	'n								
(6) ਜ	万場の特性	同一需給圏縁性を有る備されていが多く、信	る最終	需要者か 地方の寒	「中心とな 『村の域を』	っている。 出ていな	、吉富町 ハ。吉富	」は九州 『町の名	州で最= 不動産で	も面積の)狭i いて	自治して	合体である 取引価格	ため、 が極端	コ 計に木	ノパクトに 目場を下回	良く整図るもの
` †	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	以上、比当 法であり、 難なため、 検討を踏る	市場性類似益価額	からの個 格の試算	「格アプロ・ 「を断念した	ーチであ [、] た。以上	る。ーだ によりi	5、近队 5場実態	燐地域Ⅰ 態を反□	は持家を 映し規範	e中心 性σ	いとし)高い	ノた地域で N比準価格	、適切 を採用]な約]し、	电収益の排 指定基準	四握が困
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		ı]	100	100	ſ]				補	画地		因	行政	
格し をた		円 / r	n 1	00	[]	[100					正 <i>3</i>	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個比 要比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	` 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -12.0 +18.0
基の	前任指定其淮	 ■地の価格	1	98.8]	100	100	[100	.01				補	画地	0.0	因	行政	-5.0
準検 地討	47	,400 円/r	n 1	00	[100.0]	[96.7]	-		1	7,800		正 そ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		18,100		価 変 格 動	一般的 要 团				り景気			きは見られ ている。	ι るもσ)の、	依然とし	て郡部
基準 準価	・ 2 基字地が共 である場合の検討 計 代表標準地		標準地等の	と同一地: -	形 状 成 況	1 1		「隣地域 「いなし		水準に	影響	を与え	える価格形	/成要因	国の新	新設などに	はなされ
地格 の等 前か	公示価格	-17%	半年間	- 円/㎡ I	要 因 % の	(個別的)要 因		才象不重	加産の低	格形成	に影響	響を	及ぼす個別	的要因	3 の3	変化はな!	l _o
//	文劃十 十四	, 1.1 /	1 - 710	,		1											

NO	取引事	F	 听在及び地	一番並びに	「住居表示	取引時		地積		画均	技 接面	 道路の	+	要交通	施	法令上の規
10	例番号		,等	出业りに	正旧权力	点	類型	761 <u>Q</u>	(m²)	の形状	大 状況	<u>е</u> ш0)	設	の状況	96	制等
а	吉富 5 C	築.	上郡吉富町				貸家 建付 地	()	長方形	西4.5 г	m町道				(都)1低専 (50,80)
b	- 1050 ₄		L#7+=mT				五山			E	彡 西6 m回	r:*				/ * 7 \
D	吉富 5 C - 1050		上郡吉富町				更地	()	長方飛 	\$ K40 Wm ⁻	連				(都) (60,200)
c	上毛5 C		上郡上毛町				更地	()	長方形	∮ 北西4 r	 m町道				準都計 (70,200)
	- 1060°	1														
d	豊前 5 C	豊富	前市				建付 地	()	不整形	纟 北西3.€	6 m市道				(都)近商 (90,200)
e	- 1110	7														
C	-							())						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	· 或要 :比較	── 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(14,) 467	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		14,293	100 [78		18,1		路	0	0.0	18,100
b	()	100.03	[98.8]	100.03	100.03		14,293	100		10,		ē通・ 接近	0	0.0	10,100
	9,	709	[100.0]	100	[/]	-		16,122	[87		18,4	125 環	環境	0	0.0	18,400
C	12,	244	<u>100</u> [100.0]	100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		12,146	100 [67		18,1	128	可地		0.0	18,100
d	()	100	[99.3]	100	100		44.004	100		4-		放		0.0	47.000
e		685	100.0]	100	100.0]	[95.0]		14,304	100		17,1	151 7	一の他	[100.	0.0 0 1	17,200
	Ì		[]	100	[]	[]			[]				100		
۷0	ア事情の内容を変	/月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R]	工地域要	要因の比較の)内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	-2.0	交通・	接近	-8.0	環境	-8.0
	-	0.20	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	├ <i>-</i>	· 他	0.0	 行政	-5.0	その他	·]	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	- - 交通・接	·····································	 環境		0.0	 封路	-2.0	 交通・	接近	-8.0	環境	-3.0
	-	0.20	 画地	 -40.5	└ ¦行政	0.0	└ ├その	· 他	0.0	 	0.0	L と と し そ の 他	 }	0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		├ ├交通・接		 環境			 封路		1		-22.5	環境	-9.0
	-	0.10	 画地				 て の			 行政		し と と その他			<u>.</u>	
d	正常 %	6/月	街路		├ ├交通・接		 環境			 封路		1		-5.0	環境	-12.0
	-	0.10	 画地		- - - 行政		¦その			 行政		 て の他		0.0	L	
e	9/	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	 封路	.5.0	交通・			環境	
			 画地				_ - その			 行政		_ その他			L	
			_		İ		i					1				

													()		
(2)	積算価格算定	内訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地にで	存し、:	土地の再記	周達	原価が把	握でき	ないため)。		
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得価格		#正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n³)	標準化	ど補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	<u>0</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用	標準化	比補正	時点修正		費用の補修		効宅地化 ^図 した価格	をで	地域要 較	関の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/m²))			正復(の価格 (円/㎡)	防	したWAR (円/r	n ^²)	₽X		LLTX			(円/m²)
		10 [0]	100				(%)	<u>100</u>]				
Ē	熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²		•	
内記	沢					-									
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補	匪				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境			行政		7	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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	1×10 1×11	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格							%
	以血I叫作		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部の人口が少ない	町であり、賃貸需要が	が極めて少なく賃貸市場	易が形成されていない	ため		

(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	開多	発法を適用する場合(の理由					
収入の現価の	の総和	支出σ	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	i	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 5 年 7 月 25 日提出 吉富(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額4,980,000 円1 ㎡当たりの価格21,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年	7月 10日	(6) 路	[令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7	7月 3日	 (5)価格の種類	正常価格		線価	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鉛	 監定評価				ІЩ	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(り安日												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 築.	上郡吉富	町大字広	津403	番					地積 (㎡)		237	法令上の規制等	争
地	形状	敷地 <i>0</i>	利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	設との	(都) 近商 (80,300) 準防	
	台形 1:1	店舗兼住 W 2	 宅	店舗兼が混る	兼住宅、一般 主する近隣科	股住宅等 商業地域	東8 m 県道、北西側	道		水道、 下水	吉富23	30 m		(その他)	
(0)	**							177.34		- 15 -	- 4- 4-	/ \ 		(100,300)	
(2) 近	範囲	1	m、西	50 m、		m、北 - **	150 m		的使用		店舗兼		T/11 -	T-1-11/	
隣	標準的画地の形			約 14	M、 奥行	亍 約 □4-□-	18 m	、規	模 <u>-</u>		250 m ² 1	-	_	正方形	
地 域	地域的特性	特記しな	:U			街 8m	川県道		交通	1	訳南東方	ī230 m		(都) 近商 (100,300) 準防	
		事項				路			施設	:			規制	1	
	地域要因の将 来予測								宅地へ	と移行	してい	く地域であ		ての賑わいを取り と予測される。) 戻
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舘	#兼住宅	地						対象基準 の個別的 因	準地 角 的要 形	地 状			12.0 0.0
, , ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	2	1,000	円/m	i l						
0.)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/m	2						
		原価法		積算価	格		/	円/m	2						
		開発法			による価格	-	/	円/m							
(6)市	万場の特性	町及びる	の周辺の	D町村には 無く、商業	也縁性を有 業地の取引	する最終は極めて	需要者及低調。 言	な個人 5富町σ	事業行	者が中心 全市場に	いとなっ おいて	ている。言は、商業均	言画町に	5富町在住、又は₹ は人口が少ないた。 っても住宅地のそれ 呈度となっている。	か繁れと
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	法であり)、市場()、収益(i	tからの(m格の試算	価格アプロ 算を断念し	ーチであ た。以上	る。ープ によりr	5、近隣 5場実態	 を反	は持家を 央し規範	中心と	した地域で い比準価格	で、適切	加産の価格を求める 加な純収益の把握が 目し、付近の公示(己のとおり決定しが	が困 西格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		1	1	100	100	ſ]			補	画地		因行政	
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[1 100				正	行政 その他		その他	
(9)				 時点	標準化	地域	医 個	別的	対象3	基準地	標	街路		地 街路	
指か 定ら		3	-	修正	補正	因の比較	比要比	因の	の比	単価格 / m²)	内準訳化	交通環境		域 交通 要 環境	
基の	1 副生指定县海	■地の価格	ı]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円	′ m² -	100	[]	1] 100)			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら が が が が が に が に が に に が に に の に る に に に に に に に に に に に に に) 円 / ㎡	価 変格 動							かきは見られ いている。	nato	のの、依然として郡	部
基準 準価	- 2 基 学 地 か か か か か か か か か か か か か か か か か か	接通地点(代語 大型 標準地	表標 準地等	号と同一地	^{!点)} 形 状 成 況	地地		「隣地域 こいない		水準に	影響を与	える価格研	形成要因	因の新設などはなさ	≤h
地格 の等 前か	公示価格	1 -0.5	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 (2	^竹)	才象不動	産の価	格形成	に影響を	E及ぼす個別	引的要因	因の変化はない。	
רו הם	文劃平 十旧	, 0.0	~ + +	-0	,0 0,										

										_				Τ.			
NO	取引事 例番号	F -	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 の形状	接面近状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	吉富 5 C	築_	上郡吉富町				更地	()	不整形	北西8 m	県道				(都)1住居 60,200)
_	- 1050		1 70-t-c-mT				-				=/	T-10 II	= *				
b	吉富4 C - 1070		上郡吉富町				更地	()	長方形	西12 咖	 見			((都) 60,200)
c	築上4 C	_	 上郡築上町				更地			7	 不整形	北西10.5	m県道			2	 隼都計
	- 1120							()							60,200)
d	- 1120	2															
	-							()							
е	_							()							
NO	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(定価格 円 / m²)	地因の	 域要 比較	要 持	│ 惟定標準作 (円/㎡	価)	個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.4]	100	100			_10		_			封路	(0.0	
b	17,	096	100.0]	100 [96.0]	100	[81.0]		20,980	10)]	21,0		交通・ 妾近	(0.0	21,400
_	16,	771	[100.0]	100	[/]			16,100	[7		5]	20,2		環境	(0.0	20,600
С	18	145	100 [100.0]	[<u>97.9</u>]	100	100 [98.0]		18,126	<u>10</u>		_	20,3		画地	+2	2.0	20,700
d	()	100		100	100		10,120	_10		_	20,0	1	亍政	(0.0	20,700
	,		[]	100	[]				[]		-	その他		0.0	
e	(,	 []	100	<u>100</u>	[]			<u>10</u>)()	_				[102 .	<u>0</u> _1	
NO	ア事情の内容の	了月率 医動率	ウ標準化	補正の内記						Τţ	地域要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	路	0.0	交通	・接近	0.0	環境	+8.0
	-	0.20	 画地	 -19.0	└ ¦行政		¦その		0.0	行正	 玫	 -7.5	└ ├ そのf	 也	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境			街路	 路		1		-5.0	環境	-20.0
	-	0.20	 画地		- - - 行政		その			 行正		-3.0	L		0.0	<u></u>	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		+5.0			+3.0	環境	-15.0
		0.10			 行政		その			 行正		-3.0 	L		+3.0 0.0	L	-10.0
d	0,	6/月		-2.0	文通・接		環境		0.0	街路		-3.0	1	 ・接近	0.0	環境	
-		/3	[2] <u> </u> 画地				~~~ ~ の			 行正			へ <u>に</u> そのf			L	
e	0	6/月	–		「交通・接		・環境			街路			i I	 · 接近		環境	
C		v / H			L		. L						 -			· 烬児 	
			画地		¦行政 '		その	TU		行正	ĽΧ		そのf	R			

												吉富	(県)	5 -	1	宅地-3
(2))積算価格算	草定内	訳													
(2))-1 原(西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	淳し、 :	土地の再調	連月	原価が把握でき	ないため	•			
(2))-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	念場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
17.5	素地の取得 (円 /		事情補	iE	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	· i成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	》正		修正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>]			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	(補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	出 個別的 比較	的要因(の	再調達/ (原価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格		ŀ	円 / ㎡				
内	訳						1									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境	•	行政			その作	也	
(3))収益価格質	章定内	訳													
(3))-1 収益還	元法(適用	 月又は収益還元法:	 が適用で	できない場合	の理E	<u> </u>							

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	₫元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	郡部の人口が少ない	1町であり、賃貸需要が	が極めて少なく賃貸市均	易が形成されていない	ため	

(4)開発法による価格算	定内訳					
(4)-1 開発法の適用	する しない	開発法を適用する場合の	D理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	2 投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			