令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社	
粕屋(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久	印

鑑定評価額 18,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 88,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点 令和	年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日 令和	年 6月 23日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
	- 0/7 20 II 	(3)間間はの利主人共	TE 117 IM 14	価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	-V/	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			置町長者原 1 - 1 -	東1丁目 ¹ 18」	16番1	0				地積 (㎡)	-	206	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	要な交通施設 近の状況	設との	1住居 (60,200)
-	長方形	住宅			主宅、共同信 する住宅地域	D.	西4 m			 水道、	長者原	₹300 m		(その他)
	1:1.2	W 2		76611	У О Д-С-262-	X	町道			下水				高度地区2種15m (60,160)
(2)	範囲	東 10	0 m、西	100 m、	南 30	m、北	30 m	標準	的使用	低層	住宅地			
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 13	B m、 奥行	方 約	15 m、	規	模		200 m ²	程度、	形状(まぼ長方形
隣 地	地域的特性	特記特	・			街 4 m	町道		交通	長者原	京駅 南	東方300 m	法令	 · 1 住居
域		事項				路 -			施設				規制	¦(60,160) ¦高度地区2種15m
	地域要因の将 来予測				-般住宅のI 引、現状を約					宅地域	であり	、地域内及	及び周辺	辺に格別の変動要因
	侵有効使用の判定	低層住:								対象基準 の個別的 因	集地 内要	:11		
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	9	0,600	円/㎡	_	-				
0)適用	収益還え	元法	収益価	格	70,700 円/m²								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡						
(6) 7	市場の特性	コロナウイ	ルス感染物	定の影響 から需要	は限定は比較	的であ 的強含	5り、当 さみで推	該地域移して	は生活利便	更施設及	屋郡内に通勤するサラ なび最寄駅が徒歩圏内 る価格帯は対象基準地			
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準価格。 り、市均	より低位 場性を反同	に求められ	れた。一方、 证的な価格	、比準価権	各は多数	の事例	の中か	いら代替	競争関	係を有する	る事例を	ことから収益価格は比 E採用して試算してお 比較考量して鑑定評価
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円/	き価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	を	標 内 課 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検			₹ / m²	100	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討					, ,							その他		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価変化 格動	要因						こあり、コ[昇傾向にある		イルス感染拡大の影響
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地質	等と同一地	活》形状	(地 域 要 因	も 当 る		は生活	利便性的	の高い信	主宅地域でる	あり、信	住宅地需要は旺盛であ
地格 の等	D等 公示価格 円 / ㎡ 因													
前か	変動率 年間	+7.0	% 半年	間	% の	- Se 12	-							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	<u></u> 「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 彡状	接面道路 状況	おの主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	粕屋 3 C - 135		室郡粕屋町				建付 地	(不整	隆形	南4.1 m私 西3.8 m 角地	道 道			1 住居 (70,164) 高度地区2種15m
b	<u> </u>		室郡粕屋町				建付 地	(長7)	5形	北東6 ㎜	<u></u> 道			準工 (60,200)
С	- 95 粕屋3 C		室郡粕屋町				建付 地	(長ア)	5形	北東4 ㎜	道			1 低専 (40,60)
d	- 95: 粕屋3C		室郡粕屋町				建付地	(ほほ) 形	<u></u> ぎ整	北東4.5 m 南4 m 二方路	町道			1 低専 (40,60)
e	- 95 粕屋3C	_	室郡粕屋町				更地	(ほほ) 形	 š 整	西3 m町道				1 住居 (60,160) 高度地区2種20m
NO	- 95 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(110,	973	100 [100.0]	[103.4]	100 [100.0]	-		118,417		8.9]		91,867	街路		0.0	91,900
b	84,	225	[100.0]	100	100.0]	-		87,528	+	6.8]		90,421	接近環境	C	0.0	90,400
c d	76,	714	100 [100.0]	[104.8] 100 [102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		80,396	100 [88]	8.9]		90,434	画地 一 行政		0.0	90,400
и — е	93,	570	[100.0]	100	[100.0]			93,570		0.7]		92,920	その他	0 [100 .	0.0	92,900
NO			[100.0]		[/]			105,080	[117	7.6]		89,354]の比較の内		100		89,400
	の内容変					- \-				/		1-1				
а		6/月 ·0.42	街路 画地		交通・持 一		環境 その			街路 行政			通・接近 の他	-4.0 0.0	□	+37.0
b	正常 9	6/月	街路		交通・指		環境		0.0	街路			通・接近		環境	i 0.0
	+	0.60	画地	+2.0	└ ¦行政 '	0.0	 そ の	 他	0.0	行政		0.0	 の他	0.0	L	
С		6/月 -0.40	街路		交通・排		環境			街路		<u>-</u> -	通・接近	+4.0	· □環境 □	-10.0
			凹地		¦行政 - - - 		その		0.0	行政		-5.0 7		0.0		
d		6/月 ·0.40	街路 画地		│交通・排 └ │ 行政		環境 その			街路 行政		0.0 ¦交 5.0 ¦そ	通・接近 の他		□	+5.0
e	正常 %	6/月	街路		 交通・排		環境		0.0	1 J 政 一 街路		1	通・接近	0.0	□環境	, , , , , ,
		0.40			 行政		\ \		0.0			-3.0 / - 0.0 ¦そ		+1.0 0.0	L	+20.0

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地でる	あり、	再調達原何	画の	把握が図	国難でa	あるため。			
(2)	-2 造瓦	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	な場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-	-		所在及7	び地番								
1117	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n¹)	標準	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較																
	(円/	m²)					止復0	グ1脚倍 (円/㎡)	P J	: U/こ1WI合 (円 / r	n²)	牧		几數			(円/m²)
			100 []	100	1				(%)	<u>1</u> (]				
į	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		•	
内記	尺																
素地																	
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u></u>		交通	・接近 		環境			行政		-	その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,534,921	455,840	2,079,081	1,466,420	612,661	(0.9753) 597,528	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,573,854	円 (7	0,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開	発法による価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開発	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/㎡)			

													粕屋(県) ————	- 1	宅地-4
(3)	-2 想定建	≣物の状	沈												
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構注	告・隋	皆層	延月	下面積		(m²)
共同	自住宅						80.00	L	S	2 F				160.0	00
2	法上の規	制等													
用道	比域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率等	等 地積			間口・奥行	Ī	前面道路、	幅員等	
1년 高度	注居 医地区2種	15m		60 %		200 %	160	%	206	6 m²	13.3 mx	15.5 n	前面道路: n 特定道路ま	町道 ₹での距離:	4.0 m m
札	見定建物σ)概要	平均専有	面積4	4 0 ㎡ თ	1 L D k	(を想定		有 の理	 効率 由	100.0 %	外階段	役のため		
(3)	-3 総収益]訳												
	階層	用途	2	床面		有効 率	有効面積	1m 支払1	¹ 当たり。 賃 料	月額	月額支払	人賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
					(m²)	(%)	(m	引 (円)				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
1	~ 1	共同信	主宅		80.00	100.0	80.0	00	1,	, 280	1	02,400	1.(0 1	102,400
	2 ~ 2	共同信	主宅		80.00	100.0	80.0	00	1,	,300	1	04,000	1.0	0 1	104,000
	~														
	·-														
	~														206,400
	計				160.00	100.0	160.	00			2	06,400		2	200,400
白	F額支払賃									206,4	400 円 ×	 12ケ月	=	2,476	,800 円
a	共益費(管	理費)						P]/m² x		m	ix 12ケ月] =	·	0 円
b	共益費(管	理費)(の算出根拠	!											
			車場使用料					5,000 ₽]/台 x		3 台×	12ケ月+		= 180	,000円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金により			ため					0 円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 ↓(%)+(x 空	室率B(%))	+	2,476,80	0 円 × 円 ×		5	.0 % =		123	,840 円
Ļ	人上計	+ a+												2,532	,960 円
			法(空室損失				20	6,400円	×	95.	0 % ×	1	.00 % =	1	,961 円
棺	重利金等の	運用益	弦及び償却客	滇(空室	室損失考 /	憲後)	償	却年数(円	×	至	拝) 運用 % x	利回り(%) =		0 円
7	の他の収 <i>)</i>	(に係る	保証金等の過	運用益(空室損失	考慮後)			×		% ×		% =		0 円
*	総収益	+	+ +					2,	534,92°	1 円	(12,305	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()内は	支払賃料							
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円 / r		事情补 正	甫 時, 正	点修 標準 補正	化 建差修	物格正	地域因の比			全定実質賃料 円/㎡)	基準地基準隊	階の賃料
а	粕屋(賃 C -	1351		93	100 [100.0	[100] 100	-			100 [75.			1,324	対象基準階の 月額実質賃料 1,30	——— 1 円/㎡
b	粕屋(賃 C -	1352	1,6	36	100 [100.0	[100] 100				100 [125			1,309	月額支払賃料	
С	粕屋(賃 K -		1,0	67	100 [100.0	[100] 100				100 [85.			1,255	基準階 2 F	: В

項目	〕	ミ額相当額		算 出	根 拠		
修繕費		90,800	円	22,700,000 ×	0.4	%	
維持管理費		132,840	円	2,656,800 ×	5.0	%	
	土地	27,900	円	查定額			
公租公課	建物	158,900	円	22,700,000 ×	50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		22,700	円	22,700,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		22,700	円	22,700,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		455,840	円	(2,213	円/㎡)	(経費率	18.0 %
3)-6 基本利率等		Γ					
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)	40 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	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 4	₹	:未収入期間を考慮した修正薬	<u> </u>	(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		22,700,000 円	3	138,000 円 / ㎡x	160 00 m	設計監3 îx (100%+	理料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0646		躯体部分 0.0514× 40 % + 0.0648:	仕上部分	+ 0.0908 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,466,420 円	3				
×	(7,119 円/n	n²)				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						2,534,921	
総費用						455,840	
純収益 -						2,079,081	
建物等に帰属する純収益						1,466,420	
土地に帰属する純収益・・						612,661 597,528	
未収入期間を考慮した土地に帰ん ×	禺96純収益			(口 円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 ⁹	%	•		,	

令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(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 鑑定ソリュ	ート福岡	
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島	計 智典	印
鑑定評価額		23.500.00)0 円 1 m² i	<u> </u>		75.500 円 / ㎡

(****)			37.11										-
鑑定評価額				23,500,00	00 円	1 m² ≌	たりの	の価格				75,500	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	8日	(6)	[令和 3年1月]		円 / m²
(2)安地钿木口	△ 1□ 0	Æ 0.1		/ 5) 価格の経数		工学/3	E +47			(6) 路 線	路線価又は倍率		1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3	+ 6/	- 24日	(5)価格の種類		正常個	竹合			価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	しての鑑	定評価										
2 鑑定評価額の決	定の理は	の要旨	}										

2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		室郡粕屋F 「原 2 - 1		丁目20 6」	3 8 番 5					地積 (m²)	·	311	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の現	別 別	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	2 低専 (50,80)
-	長方形 1:2	住宅 W 2			美一般住宅等 死成住宅地均		南東5.1町道	m		水道、 下水	原町44	40 m		(その他)
(2)	範囲	東 70	m、西	100 m、	南 100	m、北	60 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等	間口約	勺 12	m、 奥í	亍 約	21 m、	規	模	2	250 m²₹	呈度、 :	形状	長方形
地	地域的特性	特記	になし			街 5.	1 m町道	İ	交通	原町馬	尺 南方	7440 m	法令	¹ 2 低専 ¹ (50,80)
域		事項				路			施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測				歩圏に存 ⁻ :く、今後 ⁻								, 6れ	るが、一般住宅を中
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住3	宅地						` '	対象基準の個別的		l I		
. ,	監定評価の手法	取引事例	削比較法	比準価	格	7	5,500 l	円 / ㎡		因				
0	D適用	収益還元	法	収益価	格		/	円 / ㎡						
		原価法		積算価	格		/	円 / ㎡						
		開発法		開発法	による価格	ř	/	円 / ㎡						
(6) F	市場の特性	域となる金利や色	ら。想定さ E宅ローン	れる主な	は需要者は	、福岡市の	へ通勤す	るサラ も多く	リーマ	マン等が 1、コロ	考えら	れる。住宅	需要に	⊧等が類似する住宅地 は人口増加に加え、低 韭移している。中心と
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	成熟なた 説得力の	こめ収益個 D高い価格	i格の試算 である。	算は断念し したがっ	た。その7 て、鑑定i	ため、本 評価額の	件評価 決定に	iは、ヒ :あた :	ヒ準価格っては、	のみで 比準価	あるが、当	i該価格 、鑑定	であり、賃貸市場が未 は市場性を反映した ご評価額を上記のとお 削断した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	一 公示1冊格		1	1	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 /	/ m²	100	[]	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	の	の比差		内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	則牛指疋基準		, -	100	100	100	100]			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		70,800		価 変格 動		を 「	中心に	不動産	市場は	堅調に推	達移している	5 .	傾向にある。住宅需要
基準 準価 地格	検しである場合の検討 計 代表標準地	標準地	┸┧╨ ─ ┺╘ ८	- -	形状成況要	「要 因	<u> </u>	1、戸	建住宅	を中心の	とする和	成である。居 川用に変動に		ミニ分譲等の開発もみ
の等前か	公示価格	+6.6	% 半年間	円 / ㎡ 引	 因 の	要因	1	没の変	動要因	は見られ	こない。			

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)	ō の J	画地 形状	接面道 状況	路の	註 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	粕屋 3 C		屋郡粕屋町				建付 地	(長7	方形	北東4 m	町道				1 低専 (40,60)
b	- 9 粕屋3C	52 _{¥#}	屋郡粕屋町				建付			1=1	ぎ整	南東5 m	町岩				1 住居
D		74	/至有17个日/至平]				地	() 影	o 定	HX3 III	#) <u>C</u>				(60,200) 高度地区2種20m
С	粕屋3C	糟	屋郡粕屋町				建付 地	(ほ 形	 ぎ整	北西6 m	 道路				2 低専 (50,80)
d		73	■ #7业5 ■ mT				∓#			 	 方形	北西4.1	T12	÷			1 低専
u	粕屋 3 C - 13		屋郡粕屋町				更地	()	ワルシ	7624.1	IIIM] TE	<u>.</u>			ー10.号 (40,60) 高さ制限10m その他
e																	
	-							()							
NO	取引(価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,714	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		80,396	100	0 <u> </u>		75,20		計路	(0.0	75,200
b	(), / 14	100.03	[100.0]	100.03	100.03		00,390	_100			73,20		泛通・ 妾近	(0.0	73,200
	76	, 448	[100.0]	100	[100.0]	-		76,448		2.0]		74,9	49 J	環境	(0.0	74,900
С	(79) 771, (100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		79,771	100	0 <u> </u>		75,9		画地	(0.0	76,000
d	()	100	[104.6]	100	100		- ,	_100					亍政	(0.0	
e	68	3,196	100.0]	100	100	[100.0]		71,333	100	3.2]		76,5	38	その他		0.0	76,500
e	(,		100		[]			[]					[100 .	L O	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			•	
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通	接近	+2.0	環境	+8.0
		+0.40	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その作	 ը	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	·····································	¦ ¦環境		0.0	街路		0.0	交通	接近	+2.0	環境	-2.0
		0.00	画地		 ¦行政		└ ├ そ の			 行政		+2.0			0.0	Ĺ	
c	正常	%/月	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路		+2.0				環境	÷ +5.0
		0.00			 ¦行政		່ .			 行政		0.0			-2.0 0.0	L	
Ч	正常	% / 日	街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路		-3.0				一環境	i
_		+0.58					そ の			一 行政		3.0 - ! 0.0				L	-2.0
_		06 / P	当地 街路	0.0	」」」以 □ □ 交通・接		・環境		0.0	街路				· ·接近	0.0	環境	
e		70 / 月			L	 s 尓T	<u> </u>					ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ				· 烬児 L	,
			画地		行政		¦その	1也		行政			その作	<u> </u>			

													()		
(2)	積算価格算定	为訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	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									
道	造成事例番号			-		所在及	び地番								
쿩			匪	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	補正	時点値	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100						<u>100</u>]	1(1		
ſī.	 	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化料	をで		因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>10</u>]	100				(%)	<u>100</u>]				
熟	热成度修正	[]	/ 100	•		積算個	西格			P	9 / m²		•	
内部	7														
素地	事情の 月3 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地垣			街路	i	交通	・接近	·	環境		í	亍政		7	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	ため収益還元法の適	用を断念した。		

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(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 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典 印

鑑定評価額11,600,000 円1 ㎡当たりの価格46,500 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 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	△ 10 ○ ← ○ □ ○ △ □	/ Γ) (亜+2 の 〔手*5	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 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					

	塩ル計 川 預 切 沃ル		の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 糟	屋郡粕属	町大字上	大隈字古野	予240章	番1外				地和 (m²)		250)	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	接面追	1路の料		供給 処理施 設状況	接i	要な交通が近の状況	色設との	1住 (60,	居 200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅等 全線背後の問	成住宅	画 南東4.5 町道、 北東側道			 水道、 下水	門松1	.2 km		Ì	の他) 180)	
(2)	 範囲	東 100	Om、西	100 m、	南 80	m、北	90 m	煙進	────── 的使用	日戸建	」 住宅地	1		(00,	100)	
近	 標準的画地の形料		間口			···、35 5 約	18 m、	規模			230 m²		形状	長方択	<u> </u>	
隣 地	地域的特性	特記			, , ,		5 m町道					西方1.2 km		11년		
域		事項				路			施設	1			規制	1		
	地域要因の将 来予測				・バイパス に変動は見			住宅地	地域で	ある。	周囲に	事業所等	の利用:	もみり	られるが	、一般
(3) 靠	最有効使用の判定	戸建住!	宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 角 的要	自地				0.0
` ′	経定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価		40	6,500 F	9 / m²	<u></u> '							
U.)適用	収益還え	元法	収益価			/ F	9 / m²								
		原価法		積算価			•	9 / m²	-							
		開発法	+1-1=7-	1	による価格			9 / m²	<u> </u>		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	5 C RT	T四1立存 //	L	*** \\	, /2 / 1 11 / 1
(6) ⊓	5場の特性	域となる え、低3	る。想定 金利や住	される需要	いとする既存 要者は、福 域税等を背 中心となる(岡市へ通動 景に、エン	動するサ ンドユー	ラリー ブーの	マン等 みなら	が考え が開発	られる 業者等	る。粕屋町 の取得意	の住宅課	要は	、人口堆	動に加
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	成熟な#	こめ収益 価格であ	価格は断える。したな	地域は、居住 念した。その がって、鑑だ 西額は、指述	のため、2 定評価額の	本件評価I の決定にる	は、比 あたっ	準価格 ては、	格のみて 比準価	あるか	が、当該価 基づき、鑑	格は市場 定評価8	景性を 頁を上	反映した記のとま	:説得力
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の			標 内 部 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公元1冊格			[]	100	100	[]			補			因	行政 その他	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 粕屋(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の	の比準		標内 準訳 化		0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +2.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	ř	[100.5]	100	100	[100.0)]			補正		0.0	因	行政 その他	-5.0 0.0
地討	4.4	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[95.9]	100		4(6,100	"	その他	0.0		C 47 ID	0.0
(10) 対年	ら 総続 新規 前年標準価格	の検討	44,50)() 円/㎡	価 変	一般的 要 因						人口世帯数性移してい		真向に	ある。住	宅需要
■ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	(地 垣						である。 ^均 移して行く		二影響	を与える	特段の
地格の等	標準地番号 公示価格	_		- 円 / ㎡	要 因	個別的要因	特別 特別	设の変動	動要因	は見ら	れない。	•				
前か	変動率 年間	+4.5	% 半年	間	% の	- SZ L	4 '									

粕屋(県)

- 3

宅地-2

取引事例番号	를 <i>月</i>		番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道版状况	路の 3	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
		屋郡粕屋町				建付地	(ほほ) 形	整	南東4.5 г	n町道			住居 60,180)
_		是那物层町				7 ⊕/;†			1=1=	で	南4 m首以	z			2 低専
		至句》个口 <i> </i> 至叫」				地	() 形	大 罡	用4 1110年	i			50,80)
粕屋3C	糟	屋郡粕屋町				貸家 建付 地	(ほほ) 形	 ई整	南東4 ㎜	「道			「調区」 70,200)
		屋郡粕屋町	•			建付 地	(長方)	形	西4 m町道	<u>i</u>		1 (【 (低専 (40,60)
- 9	68														
_							()						
取引	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	· 格	性定標準価 (円/㎡)			D	査定価格 (円/㎡)
()	100	[100.0]	100	100		47 474				47 47	街路	(0.0	47 500
(2,221	_					47,474	+			47,474	_ ^	(0.0	47,500
48	8,894		100				50,067				46,358		(0.0	46,400
() 707	100	[101.5]	100	100		11 151				40, 220	画地	(0.0	49,200
()						44,404	+			49,22	行政	(0.0	49,200
57	, 125 Î	[100.0]	100				57,125	[12	3.6]		44,42	その他	(0.0	44,400
()	100	100	100	100									0]	
ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化			L J]の比較の内	 D訳	100		
正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	0.0	環境	0.0
	0.00	画地	+10.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		ا 0.0	 その他	0.0	L	
正常	%/月	街路		<u> </u>		1		0.0	街路				+4 0	環境	+6.0
	+0.40	 画地		L		. L			 行政		i .			L	
正常	% / 月	街路		1		1			 街路		1			環境	-5.0
	+0.30	 画地		L		L			 行政					L	
正常	% / 月			1		!		0.0			-			環境	+25.0
		L		L		L								L	+ZJ.U
	% / 月		0.0	1		1		0.0			- 1			環境	
		 画地		 ¦行政		 -			 行政			 その他		L	
	期 - 知 - 日<		M番号 J等	州国名 大	州屋 3 K 糟屋都粕屋町	料屋 3 K 標屋郡粕屋町	和屋 3 K 精屋部粕屋町 現代	和屋 3 K 神屋郡粕屋町	和図3 K 標準部相図可	和屋	和屋3 K 特別で 特別で 日本	和図 3 K 程序部地層	対数 対数 対数 対数 対数 対数 対数 対数		対照 対照 対照 対照 対照 対照 対照 対照

										18/1	()			00 -
(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	市街地のた	め									
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	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 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	補正	時点例	修正	造修	正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u>		<u>[</u>]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の) Ā	調達原	原価 3/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u>]	L10	00			
熟成度修正	[]	/ 100		:	積算值	西格			F.] / m²				
内訳														
素 事情の 月率3 地 内容	成	標準化補正			月率	^坙 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率级	变動率
	工 % / 月 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	街路	3	交通	・接近		環境		í	亍政		٤	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				
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	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	なため収益還元法の適	用を断念した。		

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社	
粕屋(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久	ED

鑑定評価額 17,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 44,200 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 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 8日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 3 年 6月 23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 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	Î									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡粕	屋町大字江	[辻字大地日	日409種	番1外			地積 (㎡)	(403	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況	の現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	分との	「調区」 (60,100)
	長方形 1:1.2	住宅 L S 2		主宅、一般住成住宅地域	注宅が多	北東4.3 m 町道		水道、下水	伊賀1.1	km		(その他)
(2)	範囲	東 250 m、	西 150 m、	、南 110 i	m、北	140 m 相	票準的使	· ·用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	3 m、 奥行	5 約	22 m、	規模		400 ㎡程	度、	形状(まぼ長方形
地	地域的特性	特記 特になり	1		街 4.	3 m町道	交i	通 伊賀縣	訳 北東	方1.1 km	法令	,「調区」 「(60,100)
域		事項			路		施記	殳 ¦			規制	
	地域要因の将 来予測	農家住宅、一現状を維持す				あり、地域	に格別の	の変動を	もたらす	ま 要因は見	受け	られない。当面は、
(3)最	表 17点 最有効使用の判定	戸建住宅地	3 T W C]	7別 C 1 いる。			(4)対象基準 の個別的		. 1		
	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	4	4,200 円/	′ m²	因				
σ.)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/			- T =		\ Z #:	+
(6) 刊	万場の特性	のほか地域に	一定の地縁(性を有する。 郊の交通利(農業従事 更性が比	者である。新 校的優る住宅	新型コロ 宅地域で	ナウイル あること	ノス 感染 がら地値	この影響は 画は安定的	t限定的]に推移	かするサラリーマン等 かであり、当該地域は 多している。中心とな ら。
ìÁ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	成熟で収益価	格の試算は	断念した。-	一方、比	隼価格は、周	居住性に	着目して	事例を打	采用し、適	切に補	5るため賃貸市場が未 捕修正を行って試算し 鑑定評価額を決定した
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元加隆		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
恰しをた		円 / m²	100	[]	[]	100				行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討		円/m²	100	[]	[]	100				1J以 その他		I C O I III
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共		- 000 円/㎡ 地等と同一地	価 変格 動		国 」 は限定	≘的。地位	価は全般的	的に上昇	傾向にある	5.	「ルス感染拡大の影響
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状成況要						、注七地帮	교조I신시	艮定的である。
の等 前か		+0.5 % 半	円/㎡ :年間	因 % の	(個別的 要 因		7 女 囚[C	変動はない	v 1 ₀			

10	取引事例番号	-	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	路の		要交通旅 D状況	Đ	法令上の規 制等
a	 粕屋 3 K		屋郡粕屋町				建付 地	(ほ)形	に ぼ整 ;	南東4.5	m町道				1 住居 60,180)
b	- 9 粕屋3C	11 #	屋郡粕屋町				貸家			13	: :ぼ整	南東4 ㎜	T道				「調区」
-		77	/ HP1 H/				貸家 建付 地	()形	,	113212 :					70,200)
c	福岡東3	C 福	岡市東区				更地	((ま) 形	ぼ台 ;	南5 m市i	道				「調区」 40,50)
d	- 6 福岡東 3	57 v 2=	岡市東区				底地				ば整	南西4 mī	卡 诸				「調区」
u			四米山四				成地	() 形		# E34	ᆙ				40,50)
 e	- 1	07								+							
	_							()							
10	取引作(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	 域要 比較		⊥ 推定標準価 (円/㎡)		 個別的 比較	 り要因の		査定価格 (円/㎡)
a	() 2,221	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]		48,423	10	0 6.8]	1	45,34	街		0.	.0	45,300
b	()	100.03	[101.5]	100.03	100		40,423	_10		1	40,04	····	通・ 近	0.	.0 –	45,500
	43	,797	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		44,454	_	9.0]]	44,90	3 環	境	0.	.0	44,900
С	(48) 5,782	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]		48,880	10	<u>0 </u>]	43,87	78 画		0.	.0	43,900
d	()	100	[100.8]	100	100		44 004	10			40.05	行:		0.		40.70
 e	(6,674)	[70.0]	100 []	100	100.0]		41,291	10	6.8] 0	J	42,65	6 6	の他	0. [100.0]	_	42,700
	`		[]	100	[]]		l				100		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	为訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	妾近	-11.0	環境	0.0
		+0.20	画地	+10.0	├───	0.0	こその	· 他	0.0	 行政	 :	+20.0	 その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路		├ ┌交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路	<u> </u>	0.0	交通・	接近	-1.0	環境	0.0
		+0.30	画地	0.0	├		こって		. – – –	 行政	 :	0.0	 その他		0.0		
c	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		 環境 			街路					-16.0	環境	+30.0
		+0.03	画地				- て の			 行政	 :	i	 その他		0.0		
d	限定価	% / 月	街路		 交通・接		- 環境 			街路		-			-12.0	環境	+10.0
	格	+0.07	画地				 そ の			 行政			 その他		0.0		
<u> </u>		% / 月	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・			環境	
			/		 _ _ 行政		 そ の			行政			へ <u> </u>		L		
			—		1		1	.0		132		- 1	C 47 10				

									18/11/21	- /	
(2)積算価格算定内	訳										
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既成	市街地であ	5り、 	再調達原何	画の	把握ができない	ため。		
(2)-2 造成宅地	!内等に存し原	種法の適用が可能	能な場合	の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価値	の補修正後 格 (円/㎡)	造/	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	Ē Ž	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	L100	1	
付帯費用	標準化補正	E 時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の比		見の 草	再調達原価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	防	した価格 (円/n	n²)	較	比較	(円/m²)	
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		1	
熟成度修正	[] / 100			積算個	格		F	月 / ㎡		
内訳											
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成 一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		その作	也

(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	未収入期間値 後の純収益	》 正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自己使	用建物を主体とした値	主宅地域で賃貸市場がオ	R成熟であるため。			

(4)開発	(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	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 粕屋(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡	
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典	印

鑑定評価額101,000,000 円1 ㎡当たりの価格84,600 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 8日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	<u> </u>	/ 5 / 無投の揺器	工党体技	路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の注画	ル女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟原	屋郡粕屋(町大字柏	須字島廻り)75番	1				地 (㎡		1,	188	法令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の現	別 別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	Σ通施設 状況	足との	1住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC3	;		主宅と一般(する住宅地域	D.	一 南西8 n 町道	1		水道、 下水	柚須	450 m			(その他)	
(2)	範囲	東 80	m、西	50 m、	南 50	m、北	150 m	標準	的使用	中層	の共同	司住宅	地			
近	標準的画地の形ង	大等	間口約	勺 20	m、 奥行		55 m、	規模	——— 模	1,	100 n	·程度、	, ,	形状 長		
隣 地		特記特	になし			街 8 m	 ·町道		交通	柚須	沢 北	東方45	50 m	法令	1 住居	
域		事項				路 -			施設					規制	(60,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域 住宅が混	域は東区。 昆在してに	との行政 ハる。今	(境付近に(後も地域(立置するの利用状況	主宅地域 兄に特科	ぱである Gの変動	る。柚 助は見	須駅徒 られず	步圏I 、現	こあ <i>り</i> 犬で推	、利便	性から	ら一般住宅及 ものと思われ	び共同 る。
(3) 揖	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	中層の共	共同住宅 5	地					(対象基準 の個別的 因	準地 ; 的要	ない				
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	8	5,600	円/㎡	ן '	<u> </u>						
0.)適用	収益還元	法	収益価	格	6:	2,300	円 / ㎡								
		原価法		積算価	格			円 / ㎡	_							
		開発法			による価格			円/m²								
(6)市	5場の特性	断した。低金利に	想定され	る需要で	皆は自用の	住宅を求る	かる個人 あり、地	に加え	、収益	胡不動	産の	開発を	行う不	動産業	は域の存する範 養者等も考えら 。規模にバラ	える。
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	っては、 、現実の	各要因に)市場性を	おいて 反映し <i>†</i>	思定要素を こ取引事例	多く含む7 に基づくb	とめ、や 七準価格	や規範 を重視	性に欠し、い	マける。 V益価格	した; を比	がって 賋考量	、鑑定 して、	:評価額 上記の	は益価格の査定 原の決定にあた 通り決定した が性を有する。	っては
(8) 公規 示準		標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		団の	対象基 の規準 (円 /	丰価格	榜 内 第 訳 (4	■ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ſ	1			補	-	ī地		因 行政	
格しをた		円/	′ m² -	100	[]	[]	100				ı	= 行 その	i政)他		その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		団の │	対象基 の比準 (円 /	基準地 基価格 / ㎡)	内 沟 訳 们	i 交 公 環	路 通 境		地街路域交通要環境	
基の 準検 地討		地の価格 円 /	_ -	100	100	100	<u>[</u>	1			祖		i地 i政 im		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 送続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共	通地点(代	79,000 表標準地等		価 変格 動点	要因	。 を	中心に	不動産	市場は	堅調に	人口世 推移し	世帯数はしている) _o	 順向にある。住 地域要因に特	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振港地番号	標準地		-	形状成況要	要因	動	はみられ	れず、	今後も	現状に		多してい		心多女四个村	rXVJ攵
の等前か	公示価格	+7.1	% 半年間	円 / ㎡ 雪	 因 の	要 因		段の変	動要因	はない。						
נו נינו		17.1	, v T '+ ı	- J	,0 0											

粕屋(県) - 5 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要 設の	交通 状況	施	法令上の規 制等
a	粕屋 3 C		室郡粕屋町	-			建付地	(ほ)形	 ぼ整	東4 m道	路			(1 住居 60,160) 1度地区2種20m
b	+ 9	965 糟月	屋郡粕屋町	-			貸家			台	形	北5.5 m	町道				 l 住居
	_ g	958					建付地	()							60 , 200) §度地区2種20m
c	粕屋30		室郡粕屋町				建付地	(長)	 方形	北東6 m	町道				≛工 60,200)
		951								<u> </u>							
d	福岡東3		岡市東区				建付 地	()) 方	ぼ長 形	北7.1 m	市道				≢工 60,200)
e	- 1	56															
								()							
NO	取引(円	── 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 !域要)比較		│ 推定標準((円/㎡)		別的頭	要因σ		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.0]	100	100			_10				街路		C	0.0	
b	(1,588	100.0]	100 [102.7]	100.0]	100.0]		81,588	10	04.0] 00		86,7	96 交通 接近		C	0.0	86,80
	74	4,362	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		76,370		9.2]		85,6			C	0.0	85,60
С	(84) 4,225	<u>100</u> [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		87,528	10	00 04.0]		84,1	画地 62	ġ	C	0.0	84,20
d	()	_100	[104.5]	_100	_100		<u> </u>	_10	00		<u> </u>	一 行政			0.0	•
 e	(0,120	100.0]	100	[100.0]	[100.0]		83,725	[9 10	6.8]		86,4	93 Z 0.		0 1 00 .	0.0	86,50
_				100		[]			[]				1	100		
10	ア事情の内容			補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	近	0.0	環境	0.
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接	近	0.0	環境	-8.
		+0.30	画地	0.0	├		その		0.0	行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	│ ┌交通・接		環境			街路			交通・接			環境	+4.
		+0.60	画地	+2.0	 行政		その			 行政		0.0	 その他		0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接			環境	+3.
		+0.50	 画地				¦ ¦その			 行政		i	その他		0.0 0.0	<u>_</u>	
e		%/月		0.0	 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接			環境	
			L					 他				ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ				 -	

(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								
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場合の	の価格									
ì	造成事例番 ·	号			-		所在及	び地番								
1113	素地の取得((円/ı		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点個	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	10	100		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 D価格		効宅地化率 した価格	どで	地域	要因の比	個別的 比較	り要因(の 再	調達原価
	(円/।	m²)					グIЩ1日 (円/㎡)	PAN	(円/n	n³)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>10</u>]		1		
i i	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			F	g / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	巡 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	較		街路	<u> </u>	交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	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	37,238,508	7,758,700	29,479,808	26,300,400	3,179,408	(0.9549) 3,036,017	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	74,049,195	円 (6	2,300 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)開勢	4) 開発法による価格算定内訳													
(4)-1	開発法の適用	する												
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)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)			
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·					

(3)	-2 想定建	建物のも	犬 況												<u> </u>			;ru-4
		用	途		建築面	面積		(m²)		構	造・『	皆層		延床面	面積		(1	m²)
共同	司住宅						325.	.00	R C		8 F					2,3	355.00	
1/2	 公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容	容積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	注居		1	60 %		200 %		200 %		1,18	88 m²	22.	.0 mx	56.0 m	前面道路: 特定道路ま			3.0 m m
九	思定建物σ)概要	2 L D K 4 0 戸	~ 3	L D K 、	4 0 ~ 5	5 0 m².	. 8戸x	5 F =	有の理	動率 開由	(96.6 %	標準的な	エレンタブル コレンタブル		-	
(3)	-3 総収益	 - 算出内	 引訳															
	階層	用道		床面		 有効 率	有效	动面積	1㎡ 支払賃)月額	F	額支払賃	5料 a	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)				((円) b	権利金等(月数	效) b権利	金等	(円)
1	I ~ 1				80.00													
2	2 ~ 2	~ 2 居宅 325.00 1				100.0		325.00		1	1,300		422	,500	1.0	0	422	2,500
3	3 ~ 6					100.0		325.00		1	1,350		438	,750	1.0	0	438	3,750
7	7 ~ 8	居宅 325.00 10			100.0		325.00			1,380		448	,500	1.0)	448	3,500	
	~																	
	計			2,	355.00	96.6	2	2,275.00					3,074	,500			3,074	1,500
左	F額支払賃									3)円× 12ケ月 =			, 894 , 00	00円
а	共益費(管	管理費)							円	′m² ×			m²×	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠						200 EL/A				30 台×12ケ月+					
			車場使用料 根拠、金額				動 今 :		,000 円,		台× 30 保されているたの			ケ月+		= 2	,160,00	00円
	空室等によ)			敖亚		894,000			1 2 /	5.0) %				013
(+ a)x 空	宝室率 A	A(%)+(x 空	室率B(%))	+	•	,	円×				% =		1	,844,70	00 円
Ļ	人上計	+ a+														37	, 209 , 30	00 円
			益(空室損失						500 円:	×		0 %			0 % =		29,20	08円
梢	権利金等 σ)運用記	益及び償却額	镇(空室	を損失考 』	憲後)		償却的	手数(円:	×	í	≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
7	の他の収え	入に係る	保証金等の選	軍用益((空室損失	考慮後)			円:	×		%	×		% =			0 円
幺	総収益	+	+ +						37,2	38,50	08 円		(31,346	円/㎡)		
)月額支払賃) 内は支持										
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情补正	輔 時; 正	点修	標準化 補正	建物 差修证	7格 E	地域因の比	域要 比較	基準『 格差修』	皆 查》 E (F	定実質賃料]/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а	粕屋 3 C) -	三(賃 951	1,2		100 [100.0	[100]] 100	- 1	100 [100.0]	100 [90.		100 [100		100 [100.0	_	1,341	対象基準限力額実質		——— 円/㎡
b) 粕屋(賃)3 C 1,600 <u>100 [100 0]</u> 1			[100] 100		100 [100.0]						_	1,391		人賃料 1,360 F			
С	c <u>100</u> [_					100 [_		基準階	4 F	В		
	-		()	•			. ,	1	,		,		-				

項目	j	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		1,736,000 円	434,000,000 × 0.4	4 %	
維持管理費		1,952,700 円	39,054,000 × 5.0	0 %	
	土地	164,000 円	査定額		
公租公課	建物	3,038,000 円	434,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		434,000 円	434,000,000 × 0.10	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		434,000 円	434,000,000 × 0.10	0 %	
その他費用		0 円	特になし		
総費用					
~		7,758,700 円	(6,531 円/㎡)	(経費率	20.8 %
3)-6 基本利率等		I			
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		50 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		30 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		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	С	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目		定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		434,000,000 円	179,000 円 / ㎡x 2,355.00	設計監理 m [*] x (100%+	
元利逓増償還率		0.0606	躯体部分 仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		26,300,400 円	0.0474 × 40 % + 0.0587 × 40 %	5 + 0.0908 ×	20 9
X X	(22,138 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				37,238,508	円
総費用				7,758,700	円
純収益 -				29,479,808	円
建物等に帰属する純収益				26,300,400	円
土地に帰属する純収益 -				3,179,408	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益			3,036,017	円
				2 556	円 / m²
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	(2,330	

令和 3年 7月 27日提出 粕屋(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 鑑定ソリュート福岡	
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典	印

鑑定評価額 21,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 99,200 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 8日	(6)	[令和 3年1月]	円 / m²
	47	(-) (T - (T) (T		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	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	が连田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			屋町長者 〔3 - 1 -			236番	4 外				1	地積 ㎡)	(213	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 居	見辺の土	地の和	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	i :		な交通施記 の状況	殳との	近商 (80,200) 準防
	不整形 1:2.5	店舗兼(S 2	主宅		店店舗、な		 行等が建	南東1	3 m		水道、 下水	長	者原4	100 m		(その他)
																(90,200)
(2)	範囲	東 8	0 m、西	50 n	n、南	30 r	m、北	20 m	標準	的使用	用 店舗	兼任	主宅地	t t		
近 隣 -	標準的画地の形状	大等	間口	約	10 m、	奥行	ī 約	10 m	1、 規	模		200	m ^² 程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記	寺になし				街 13	m県道	Ī	交通施設		京駅	北頭	東方400 m	法令 規制	近商 (90,200) 準防
	地域要因の将 来予測						「隣商業」 D利用も			最寄駅	への接	近性	生が目	良好である	3こと;	から、店舗等の商業
(3)聶	長有効使用の判定	店舗兼	住宅地							(4)	対象基 の個別 因	準地 的要	形料	犬		-5.0
` '	監定評価の手法)適用		例比較法					0,000		_						
U.) 適用	収益還:	元法	収益化			7:		円/㎡	-						
		原価法	積算化		· /亚+⁄ɔ	/ 円/㎡ 各 / 円/㎡										
(a) 1	-18 ~ 4+ M	開発法	公国を捕		まによる		哈 / 円/m ₹区の東部において商業地及び住商混在						Z +#n+:	ボの方する	给用人	- 判断した - 商業利用
(0)11	5場の特性	のほか、	、駅徒歩 ことから	圏にある 中心的な	ることか よ価格の	ら共同	司住宅等(の需要: ある。	も見込ま コロナ福	れる。 にあ	商業均	也の国	双引	は件数が少	なく、	規模もばらつきが見ら市場の動向を受け、
) 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	用不動 引事例	産の賃貸 に基づく	比準価格及び収益価 貸市場は不透明である くものであり、規範性 比較考量して上記のと			ことから、 が高いと	やや: 判断し:	、収益個 規範性に た。した	「格は、 「欠ける 「がっ	その2 る。一方 て、鑑え	を を を に に に に に に に に に に に に に に に に に	こあた 七準値 西額の	こり、想定 西格は現実 D決定にあ	三要素を この不動 こので	を多く含み、また事業 加産市場を反映した取 には、比準価格を標準
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標補	準化 正	地域3 因の比 較	と 要	別的 (因の (較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		. 2] 100		100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円	/ m²	100	<u> </u>]	[]	10	0				7	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標: 標:	準化 正	地域駅 因の比 較	上 要	別的 因の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	1	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	[100	100	1	100	[10]				補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	削牛標準価格			00 円/m	· ·	. 変	/ 一般的	<u>' </u>	 冨岡市の				て人			 頭向にある。住宅需要
象標 基準 準価	受ける - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 である場合の検討 ボスト 標準地 標準地 成					り 状 況	地類要因		県道沿い 犬にて推	の商業 移して	き地であ こいくも	り、	共同思わ	住宅等の利 れる。	削用も見	見込まれるが、当分現
地格 の等 前か	格 標準地番号 - 要 等 公示価格 円/㎡ 医					 (個別的 要 因		寺段の変	動要因	はない	0					
別か	安 製 本 一 年 间	+5.0	% T =	F间	% U.	,										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画りの形状	也 接面i 犬 状況	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	粕屋3C	糟別	室郡粕屋町				更地	()	ほぼs 形	图 北25.2	m県道	Ì			隼工 (60,200)
b	- 136 粕屋3C		屋郡粕屋町				建付地	()	不整刑	ジ 北西8.7 西3.5 m		道		10	2 住居 (70,200) 高度地区2種15m
	- 136	88									角地				F	司反地位2性1300
c	志免3 C	糟別	屋郡志免町				更地	()	不整刑	∮ 南西8 n	県道				2 住居 (60,200)
d	- 60 50	-	室郡志免町				伐宁				ジョンジョンジョン ジョン 北東10	wilet	i			1 住居
u	志免3 C H -		至都态光则				貸家 建付 地	()	正方邢	ジー北宋10	宗進	<u>!</u>		10	1 注 <i>店</i> (60,200) 高度地区1種20m
e								())						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比	 	──│ 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	勺要因6	D	査定価格 (円/㎡)
a	(, 293	100 [60.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		115,129	<u>100</u>		105,8		街路	(0.0	101,000
b	(, 293	100	[103.0]	100	100.0		110,120	100		105,0		交通・ 接近	(0.0	101,000
c	74	,840	100.0]	100	100.0]	100		83,971	100		104,7		環境		0.0	99,500
_	132	,916	[100.0]	100	[/]	[95.0]		153,063	[124		123,0)41	画地		5.0	117,000
b	100) , 265	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		102,070	100 [96		105,4		行政 その他		0.0	100,000
e)	100		_100	_100		102,070	_100)	100,		2 92 10	<u> 95.</u>	_	100,000
10		<u></u> 1月率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地域要	 更因の比較の)内訳		100		
	の内容図	变動率														
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	+6.0	交通	・接近	-5.0	環境	+8.0
		+0.60	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その	他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		-3.0	交通	・接近	-5.0	環境	-13.0
	-	+0.59	画地	-8.2	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0		
c		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	-3.0	交通	・接近	-5.0	環境	+35.0
	-	+0.85	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	こその	· 他	0.0	 行政	0.0	\ その	他	0.0		
d	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通	・接近	-6.0	環境	+3.0
	-	+0.44	画地	0.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政	0.0	ところ	· 他	0.0	L	
e	Q	%/月	街路		<u>├</u> └交通・接	近	 環境		í	 封路		 交通	・接近		環境	
			 画地				し ¦その	 他		 行政		└ ├その	 他		L	

_														
(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	市街地のか	こめ						
(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						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> [] 100										<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
付帯費用 標準化補正 時点修正				時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		行政	•	その他	<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 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) 4,673,687 922,100 3,751,587 3,007,550 744,037 4.3 % 725,138 収益価格 79,200 円/㎡) 16,863,674 円 (収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-2 想定到	建物のお											粕屋(県) ———	5 - 1	宅地-4
(0) 2 /8/22				7+1 44-		, 2		1#14 0			7-7			. 2
	用	途 ———		建築同	 自植	(m²)		構造・『	省僧		延床	11 植		(m²)
店舗兼住宅						95.00	S	3 F	=				285.0	0
公法上の規	見制等													
用途地域等		基準建商	英率等	指定容	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、		
近商 準防			90 %		200 %	200 %		213 m²	9.	.0 m× 2	21.0 m	前面道路:	: 県道 までの距離:	13.0 m m
想定建物の	の概要	基準地のより最有	D規模領 有効使用	等の個別 用と判定	的要因、	周辺の土地利	用等に	有効率 の理由	1(00.0 %	ー棟貸 め	し、もしくに	は縦割り分割貸し	しのた
(3)-3 総収記	金算出内	n訳												
	用货		床面	積	 有効	有効面積		たり月額	月	額支払賃	₹¥ a	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層				(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃制 (円)	4		(円) は	権利金等(月		(円)
	店舗	・事務所		95.00	100.0	95.00	,	1,900		180		6.		83,000
1 ~ 1	居宅 95.00 10			100.0	95.00		1,200		114	,000	3.	0 3	342,000	
2 ~ 3	3													
~	-													
~														
~														
計				285.00	100.0	285.00				408	,500		1,7	67,000
年額支払賃	 重料							408.	500 F	円 x 12	 ケ月 =		4,902,	000 円
a共益費(管							円/	m² x			12ケ月			0 円
b共益費(管	管理費)	の算出根拠	処						,					
その他のリ							円/	台 x		台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損気	失(算出	根拠、金額	類)			敷金等により			いるた					0 円
空室等に。 (+ a)x ²			x 空	'室率 B ((%))	4,9	902,000			5.0	% % =		0.45	400 M
以上計						T		円×			90 -			900円
保証金等の			夫考慮征	参)		1,767,	000 円 ×	95.	.0 %	×	1.0	0 % =		787 円
権利金等の					慮後)	償却的	≖ ∓数(1	羊)	運用利		%)	- ,	
その他の収	λに係る	保証全等の)運田共	(空宏揖生	老膚後~		円 x 円 x					% =		0円
総収益		+ +	左四皿	(工主识大	つば仪)			73,687 円	70	^ (21,942	円/㎡)	0 1 1
(3)-4 1 m² \(\frac{1}{2}\)			賃料の	算出根板	 L	<u> </u>	-					,	,	
NO 事例番		事例の実質賃料	実際	事情		点修 標準化 補正		格 地地	或要 比較	基準附格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
a 粕屋(貨 C	重)3 1355	2,	211	100 [100.0	[100] 100		100 [100.			100 [130.0	_	1,890		5 円/㎡
b 粕屋(貨 K	2,743 100 1		<u>[100</u>]	_	<u>100</u> [100.	_	100 130.0] 100 [100.0]	2,110	月額支払賃料 (1,900	∤) 円/㎡)		
С -		()	<u>100</u>		100	<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階 2 F	В

				(****)		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		227,500	円	45,500,000 x 0.5 %	b	
維持管理費		245,100	円	4,902,000 x 5.0 %	Ď	
/\ 1 0 /\÷#	土地	40,000	-	查定額		
公租公課	建物	318,500	円	45,500,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		45,500	円	45,500,000 × 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		45,500 [円	45,500,000 × 0.10 %	ò	
その他費用		0 [円	特になし		
総費用						
~		922,100	円	(4,329 円/㎡) (経費率	19.7 %)
(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)	40 %	6	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)	20 %	6	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	.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		45,500,000 円		455 000 TH (²	設計監理	
一工小庄協學》黑拉		0.0004		155,000 円 / ㎡× 285.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0661			0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(3,007,550 円 14,120 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	`					
総収益					4,673,687	円
総費用					922,100	円
					3,751,587	円
建物等に帰属する純収益					3,007,550	円
土地に帰属する純収益 -					744,037	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				725,138	円
×				(3,404	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	6			
		16,863,674 円	3	(79,200	円 / m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(県) 5 - 2 宅地-1

	提出先	所属分科会名	举 老夕	大車郵完件式会社	_
基準地番号	ル田ル	门高力作云石	来日口	│	
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松﨑 能久	印

鑑定評価額 205,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 134,000 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	7月 8日	(6)	[令和 3年1月]	100,000	円/m²
/ 2) 安地超木口	◇和 2年 6日 2	22 🗆	/ 『 / 西坎 介 任 米百	工党体技		WAY	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 2	23 🗆	(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	严価							

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 糟カ	室郡粕屋	!町大字仲	中原字鶴町	2563	番1外				地積 (㎡)	1 (,527)	法令上の規制]等
地	形状	敷地 <i>0.</i> 況)利用の3	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	没との	準工 (60,200)	
_	台形 1.2:1	店舗 S 1		店舗、られる業地域	====================================	が多く見 D路線商	南28 m 県道、 西側道			 水道、 下水	柚須85	O m		(その他) (70,200)	
(2)	 範囲	東 500	=	260 m.	± 70	m、北	20 m	+#= %#=	的使用	o lini∺	│ 施設用 [↓]	Ш		(70,200)	
(2) 近	 標準的画地の形	1	m、西 間口)m、奥行		35 m.						形状台	스 다 -	
隣	地域的特性	特記:特		#U 40	/ III、 X 1		m県道	- λ π.	交通	 		<u>まな、</u> 方850 m	_	コル 準工	
地域	>50-3617101X	1980 15	IIC/AV I			121 2 0	川木坦		\	1四/只感	八円木	/J030 III	1/4	(70,200)	
以		事項				路			施設				規制	 	
	地域要因の将 来予測				の比較的 移するもの			或であ!	〕、今	後も商	業施設の	の集積度が	が高ま	るものと思料さ	れ、
, ,	最有効使用の判定	沿道施記							- `i	対象基準 の個別的 因	集地 角: 内要	地			+2.0
` ′	監定評価の手法 	取引事例		比準価			,	円/㎡		_					
U.)適用	収益還元	法	収益価		10	•	円/㎡	-						
		原価法		積算価			/	円/㎡	-						
		開発法	A com a saleste o	1	による価格		/	円/㎡		- MK 111.12					
(6) ਜ	万場の特性	る法人事 近接する	業者及7	ゾ不動産 の多い幹線	業者等であ	る。新型 業地域で	コロナウ	イルス	感染症	重拡大σ	影響は	限定と判断	fされ、	は沿道型店舗を展 当該地域は福岡 よる価格帯は用途	市に
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	位に試算域に所有	iされた。 Eする事(一方、b 列等を採り	七準価格は	不動産市 [:] しており、	場で成立 規範性	した多	数の耳	双引事例	の中か	ら、幹線浴	引い及び	は比準価格に比し が準幹線沿いの商 を標準とし収益価	所業地
(8) 公規 示準		児 標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的因の	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政	
格し をた		円	∕m² -	100	1 1	1	- L				正	行政 その他		その他	
	指定基準地番					地域引		別的	计包目	基準地				+ 4	
(9) 指か 定ら		15	-	時点 修正	標準化補正	因の比較	比要证	園の│	の比当	集価格 / ㎡)	内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	1 刚生指定县港	■地の価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円	/ m² -	100	[]	[100	_			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	価変	一般的 要 团						あり、コロ 傾向にある		イルス感染拡大の	影響			
基準 準価	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地	形 状 成 況	l	越	岡市に	近接す	る路線	商業地域	であり地値	面は上昇	昇傾向で推移して	いる			
地格 の等 前か	公示価格	要 因 %の	(個別的	为 個	別的要	因に変	動はない	, I _°							
נו הם	文劃平 十囘	, 1.2	% 半年	1-0	,0 0	1									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	ōĐ	画地 肜状	接面道版状况	路の 主設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	粕屋3C - 96	精度	屋郡粕屋町				更地	((ま) 形	<u>ま整</u>	北東7 mm	丁道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	福岡東3		岡市東区				更地	((まり 形	 š 整	北西12 m 北東5.6 m 南東5 m 三方路			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
С	福岡東3		岡市東区				建付 地	((まり 形	 š 整	東9 m市道 北8.5 m 角地	道		準工 (70,300) 流通業務地区
d	福岡東3		岡市東区				建付 地	(不理 (不理	 整形	南40 m国 東20 m 北9 m 西10 m 四方路	道		準工 (70,300) 流通業務地区
е	福岡東 3	C 福i	岡市東区				更地	((まり 形	ಪ 台	東35 m国	道		工業 (60,200)
NO	取引作		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		上 推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
a	(96	,852	100 [100.0]	[106.0] 100	100	-		102,663		7.0]		133,329	_ ~~	0.0	136,000
b	104	, 995	<u>100</u> [80.0]	[103.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		131,244		0 3.2]		133,650	接近 0 環境	0.0	136,000
С	(118	,011	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		117,209	100 [86	0 6.3]		135,810	画地 6 行政	+2.0	139,00
d	(93	,706	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		94,161	100 [7°	0 <u> </u>		131,320			134,00
e	(165	, 963	100 [100.0]	[104.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.0]		177,940	10			140,998	8	[102.0]	144,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		1					1	の比較の内			
a			街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接近	-5.0 環	境 -10.
		+0.60	画地		¦行政 '		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
b	格	% / 月 +0.30	街路		交通・指		環境		0.0	街路			交通・接近 	-5.0 環	^{]境}
					¦行政		その		0.0	行政		0.0		0.0	
С		% / 月 +0.58	街路		· 交通・指 		環境			街路		i.	交通・接近 	i _	境 +5.0
٦					 		その一字時		0.0	行政 结验		+5.0		0.0	· - !+辛
u		% / 月 +0.58			│交通・招 └ ├ 行政		環境 その			街路 行政		0.0 ² +5.0	交通・接近 その他	i _	· ^現 -25.(
e	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境		0.0	街路			 交通・接近	0.0	境 .25 /
-		+0.44			 行政		 その			行政		+5.0 - - 0.0		-11.0 , ~ 0.0	· ^{!児} +35.(

(2)積算価格算額	定内訳												
(2)-1 原価注	去が適用できる	ない場	場合その理由	既反	戈市街地であ	ָּט,	再調達原個	 [の	把握が困難であ	るため。			
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原信	■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 (円/m		ÌŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点個	修正		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡	ĵ)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	100]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	00		
熟成度修正]]	/ 100			積算(西格		F	9 / m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容]率変動率	成	標準化補正			月落	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	ξ	街路		交通	・接近		環境		行政		7	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	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回 純収益 純収益 後の純収益 (円)														
接	接 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円)														
法 	15,787,746	2,990,700	12,797,046	5,215,440	7,581,606	(0.9739) 7,383,726	(4.9 0.4) 4.5 %								
	収益価格	164,082,800	円 (10	7,000 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	発法による価格算	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開多	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	П	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格		-		円 (円/㎡)			

														粕屋(県) ————————————————————————————————————	5 - 2	宅地-4
(3)	-2 想定建	≣物の∜	 大況													
		用	途		建築面	面積	(m²))	4	構造・阝	皆層		延床	面積		(m²)
低層	雪店舗						520.00		5	1 F					520.	.00
2	法上の規	制等						'					'			
用道	赴地域等		基準建蔽	率等	指定容積	責率	基準容積率	等地和	ŧ		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
準]	_			70 %		200 %	200	%	1,	527 m²	41.	0 m×	34.0 m	前面道路: 特定道路ま	・県道 きでの距離:	28.0 m
札	見定建物の	概要	低層店舗	を想足	Ē			'		有効率 理由	10	0.0 %	低層店	舗の一棟貸し	しのため	
(3)	-3 総収益	算出内	 n訳						•							
	階層	用道	<u>k</u>	床面		有効 率	有効面積	支払	人賃料	り月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月		
					(m²)	(%)	(r	n²) (円)				(円)	b権利金等(月達	-	
1	~ 1	店舗			520.00	100.0	520.	.00		2,650		1,378	,000	6.0	0 8,	268,000
	~												<u></u>			
	~															
	~															
	~															
	計				520.00	100.0	520.	.00				1,378	,000		8,	268,000
白	_ "' F額支払賃	 [料								1,378,	L 000 円	9 × 12	 2ケ月 =	` :	16,536	5,000円
а	共益費(管	理費)							円/㎡				12ケ月			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	Ļ												
		•	車場使用料						円/台	×		台×12	2ケ月+		=	0 円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	()			敷金により				計上					0 円
	≦室等によ + a)x 空		∈相当額 ∧(%)+(× 空	室率B(%))	+	16,536,0	円 000			5.0	% =		826	6,800 円
	人上計														•	9,200 円
			6(空室損失		-	= //.		68,000			.0 %			00 % =	78	3,546 円
桶	重利金寺の	連用品	益及び償却額	領(空道	至損矢考慮	諥後)	[]	:却年数(円×	1	≢) %		川回り(%) =		0 円
7	·の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
Ki.	益別組	+	+ +					1	5,787,	746 円		(10,339	円/m²)	
<u> </u>)月額支払賃		I			支払賃料							Г	
NO	事例番	号	事例の! 実質賃料 (円/		事情報	# │ 時, │正 │	点修 標準 補正		建物格 修正	世地 因のに	或要 比較	基準[格差修]		定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	粕屋(賃 K -	1305	2,7	743 644)	100 [100.0	[100] 100	-		1 <u>00</u> 90.0]			100 [100.0	<u> </u>	2,771	対象基準階の 月額実質賃 2,6	料 63 円/㎡
b	粕屋(賃 C -	1354	2,6		100 [100.0	[100] 100	_		100 90.0]			100 [100.0	<u> </u>	2,604	月額支払賃 ² (2,69	料 50 円/㎡
С	福岡東 3 賃) -	K (2,1		100 [100.0	[100] 100			100 05.0]	100		100 [100.0	<u> </u>	2,595	基準階 1	F B

				和 <u>净</u> (宗)	<u> </u>	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		372,000 F	7	74,400,000 x 0.5	%	
維持管理費		826,800 F	7	16,536,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ. ` =	土地	1,122,300 F	7	查定額		
公租公課	建物	520,800 F	7	74,400,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		74,400 F	7	74,400,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		74,400 F	7	74,400,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	7			
総費用			•			
		2,990,700 F	၂	(1,959 円/㎡)	(経費率	18.9 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.9 %	ó	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	ó	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 %	ó	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 %	ó	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	(0.9739
(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		74,400,000 円		139,000 円 / ㎡x 520.00 ㎡	設計監理 x (100%+	
元利逓増償還率		0.0701		躯体部分 仕上部分	•	設備部分
建物等に帰属する純収益		5,215,440 円	+	0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 %	+ 0.0934 ×	30 (
と1ので1に70周 9 の 派54人皿 X	(3,415 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					15,787,746	円
総費用					2,990,700	円
純収益 -					12,797,046	円
建物等に帰属する純収益					5,215,440	円
土地に帰属する純収益 -					7,581,606	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				7,383,726	円
X (2) 0 土地のIII	マーチリー・・	((4,835	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		164,082,800 円	1	(107,000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 粕屋(県) 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社		
粕屋(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎	節 能久	Ер
郵宁 拉		98 500 00	00 ⊞ 1 m²	当たりの価格		80.000 円 / m²

98,500,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 80,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 61,000 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 8日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 3年 6月 23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

۱ ۷	塩ル計画領の沃ル	- V) - T H V	少女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟原	屋郡粕屋町	「大字仲)	原字釜屋。	2729	番4				地積 (m²)	·	1,231)	法令上の規制等
地	形状	敷地σ 況)利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		で な交通施 の状況	設との	準工 (60,200)
	長方形 1:3	事務所 S 3			工場、倉庫混在する		北西6. 町道	5 m		水道、 下水	柚須65	60 m		(その他)
(2)	 範囲	東 100	m、西	⊥ 200 m、	南 100	m、北	180 m	標準	■■□□□□	用低層	」 工場兼	事務所地		
近四	標準的画地の形物	大等	間口約	20	m、 奥行	亍 約	60 m	、規	模	1,	200 m³₹	程度、	形状(まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記:特事項:	にない			街路	5 m町	 道	交通施設	1	沢 南東	方650 m	法令規制	·準工 ¦(60,200)
	地域要因の将 来予測	中規模コ	 □場、倉庫 るものと予	. —		1	業地域。	地域(に格別	_ な変動	をもた	らす要因		当面は現状のまま
	侵有効使用の判定	低層工場	易兼事務所	f地						対象基準の個別的 因	集地 内要	l I		
	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準価格 収益価格		8	0,000	円/㎡ 円/㎡		Д				
		原価法		弘典[四][積算価格			/	円/㎡						
		開発法			' こよる価格	 }	/	円/㎡	_					
(6)市	5場の特性	生産拠点 関連施設	を求める	製造業者 工業地の	f、物流倉)需要は旺	庫業者が「 盛で、地位	中心とな	よる。新	型コロ	コナウィ	ルス感	染症拡大	の影響は	3地場企業及び全国に は限定的であり、物流 される用途、規模に
· 核	は算価格の調整・ ・証及び鑑定評価 頭の決定の理由	あるため り、市場	収益価格	は試算で 反映した	きなかっ 信頼性の	た。一方、	比準信	断格は対	象基準	隼地と類	似性の	高い事例	を中心に	で賃貸市場が未成熟で ニ採用して試算してお ヒ準価格をもって上記
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規約		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	/ m² [1	00	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の比差	/m 1	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	, <u>-</u>	00	100	100	100	1			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の見ります。		73,200		価 変 よい格 動	1						こあり、コ 昇傾向にあ		イルス感染拡大の影響
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代:標準地	衣標準地寺の	5 问 一 地 s -	形状况要	/ 地 均		岡市に E盛であ		る工業	地域であ	5り、物流	施設用均	也を中心とした需要は
地倍 の等 前か	公示価格 変動率 年間	10.3	% 半年間	円/㎡	女 因 % の	(個別的 要 因	- 1	別的要	因に変	動はなり	, I _°			

0 V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道路 状況		E要交通施 dの状況	法令上の規 制等
a	粕屋3C	糟点	室郡粕屋町				建付 地	(,	ほり 方形	ぎ長 形	南西5.5 m 北東3 m	町道		準工 (60,200)
	- 96	0										二方路			
b	福岡東3		岡市東区				更地	()	Π/	ぼ台	北西25.5 侧 北東2.3 n 二方路			「調区」 (40,50)
c	- 126 福岡東 3	_	岡市東区				貸家 建付 地	(,	πz	<u></u> ぼ台	北西7 m市 東7.5 m	道		準工 (70,200)
	- 7	3										二方路			
d	福岡東3	-	岡市東区				建付 地	(,		ぎ長 形	南西3 m市	道		準工 (60,180)
	- 97	-													
e	福岡東 3		岡市東区				貸家 建付 地	()		ぎ長 形	北西6.3 m 南西4 m 角地	市道		工業 (70,200)
NO	- 76 取引価		事情補	時点修	建付減	標準化	堆	 定価格	tibit	│ 或要	1	 	個別	 的要因の	
•••	(円/		Ē	E E	価の補正	補正		円/㎡)	因のは			(円/㎡)	比較		(円/㎡)
а	(740	100	[107.8] 100	100	100		00 507	100			00.004	街路	0.0	
b	64,	710	100.0]	[104.1]	100.0]	100		89,527	[111 100			80,221	交通・ 接近	0.0	80,200
	75,	718	[100.0]	100	[/]			78,822	[99			79,458		0.0	79,500
С	()	100	[101.7]	100	100			100				画地	0.0	
d	81,	152	100.0]	100	100.0]	[101.0]		81,714	100			78,270) 行政	0.0	78,300
u	100,	301	[100.0]	100	[100.0]			105,115	[129			81,170	その他	0.0	81,200
e	()	_100	[105.8]	_100	_100			_100)				[100.0]	
						[102.0]		103,693			1	80,134		100	80,100
VO	の内容の	1 月平空動率	ワ標準化	補正の内記	К					工地	乳安 囚	の比較の内	万ま 人		
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0 3	₹通・接近	-8.0 環	^{遺境} +25.0
	+	-0.78	画地	+2.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	<u> </u>	 環境		0.0	街路		+14.0 \3		-13.0 環	
	-	-0.58			- - - 行政		└ ├ そ の			 行政		-20.0 7		0.0	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境			街路				-13.0 環	^{遺境} +20.0
	+	-0.58	 画地		- - - 行政		_ そ の			 行政			 - の他	0.0	
d	正常 9	6/日	街路		交通・接		環境		0.0	街路				-4.0 場	
		·0.80					そ の			55 <u>55</u> 行政		i	 	<u>i</u> -	^{[現} +45.0
_	正告 ^	6 / D			!		1		0.0					0.0	
e		%/月 ⊦0.83	街路 - <u></u> -		交通・接		· 環境 - 			街路 		i		-8.0 環	^現 +45.0
		3.50	画地	+2.0	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		-3.0	その他	0.0	

												(/		
(2)積算価格算法	定内訳													
(2)-1 原価流	去が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	5り、	再調達原何	間の打	把握がて	きない	ため。			
(2)-2 造成	宅地内等に存	し原信	面法の適用が可信	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 (円/m		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ก๋)	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						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化薬 ∶した価格	≝で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
(円/m	i)				(円/㎡)	Par	(円/n	n²)	+x		10+3			(円/㎡)
]	[] 100				(%)	10	0]	<u>[</u>	00		
熟成度修正]]	/ 100			積算	価格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	月率変動率	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	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	ξ	街路	;	交通	・接近	'	環境	'		行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3))-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由														
+	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						()	()							
	UP 37 (TT 16							%							
	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	近隣地域は、自己使	用の工場等を主体とし	した工業地域で、賃貸市	5場が未成熟であるた	め。									

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D適用	する しない 開			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			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/㎡)				