令和 4年 7月 27日提出 うきは(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額4,240,000 円1 ㎡当たりの価格23,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21日	 (5)価格の種類	正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
	₹₩ 4 + 0 /3 2 1 H	(リー川川日のフィ宝夫只		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鎧ル計1川領の伏ん	-07·ZH	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ゾに う	きは市吉	井町字坂	(瀬川952	2番2					地和 (m²)		178	法令	令上の規	制等
地	形状	敷地の	の利用の3	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	4	供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施 近の状況	設との	準都 (70,2		
_	台形 2:1	住宅 W 2			見模の一般信 ぶ既成住宅地		 東4 m 市道		-	下水	筑後書	5井730 m			の他)	
(0)	** III	± 0/	, <u> </u>		+ 00	-11.	40	1# XH	** / * /	1 = 7#				(70,1	160)	
(2) 近	範囲)m、西 IIII	20 m、		m、北 = 45	10 m		的使用		住宅地		π1	E λ π/		
隣	標準的画地の形料		間口			約	10 m	規材		1	200 m		形状十			
地 域	地域的特性)中心部に E宅地であ	存する古 る。	街 - 4 m 路 -	巾追		交通 施設	筑後 - 	5 开駅7	比東方730 m	規制	準都 (70,2		
-	地域要因の将 来予測				 t見られず、 il整も十分に					と思わ	れる。	人口減等	也域経	済は衰	退傾向	にある
(3)晶	侵有効使用の判定	戸建住3	宅地						0	対象基準 の個別的 因	集地 内要	261				
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価		2:	-,	円/㎡	_ `	-1						
"	7週 用	収益還え	法	収益価	·-		/	円/㎡	-							
		原価法		積算価			/	円/㎡	-							
		開発法	A	1	による価格		/	円/㎡				= /A == + = - F	7/2-+/-	7 - 101.7	. = \sec + = 1	I
(6) п	万場の特性	る者です	あり、圏 ⁹ 云じている	外からの軸	ま市を中心。 転入者は少れの中心価格を	ない。旧語	吉井町σ	住宅地	域は、	生活利	J便性も	高いことだ	から需要	要は堅語	調で、坩	也価は上
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格が得ら	られた。-	一方、収益	こおける多数 益価格は賃1 評価額を上記	貸市場が	未発達σ	ため求								
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	- 0.1円格			[]	100	100	ſ	1			補			1	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	_			正	行政 その他		7	その他	
(9) 指か 定ら	トントルカ	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	更 個別 と 要! 比!	因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化		0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 -4.0 -10.0
基の		地の価格	i	[100.0]	100	100	[100	.0]			補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討	40	700 円	/ m²	100	[100.0]	[85.5]	100		23	3,000	正	行政 その他	0.0	7	その他	0.0
(10) 対年	経続 新規 前年標準価格	の検討	23,30	0 円 / ㎡	価 変	一般的要 因		きは市の 不動産語				・高齢化か	ら停滞気	気味でで	あるが、	安定し
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	等と同一地	A 動 形 状 成 況			吉井町(昇へと			って利	更性に比較の	的優る。	需要l	は堅調で	で地価も
地格の等	公示価格		要 因	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はない	۱,							
前か	変動率 年間	+2.1	% 半年	間	% の		-									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 1 宅地-2

(1)	比準価格													: 14(末)	'	
NO	取引事			 2番並びに	 「住居表示	取引時	類	地積		Ī	 画地	接面道	路の	 主要交通	施	 法令上の規
	例番号		等		III 2413	点	類型	O IX	(m²)	の押	形状	状況		設の状況		制等
а	うきは4	C う	きは市				更地	(長7)	方形	南4.1 mi	市道		((都) 70,200)
	- 10															
b	うきは4		きは市				更地	(長力)	方形	北5 m市	道			準都計 70,200)
С	- 14 うきは4		 きは市				更地			不整	整形	北東15 г	加国道		2	 準都計
								()	E/I/	南1.2 m				70,200)
d	- 14 うきは4		 きは市				更地			不整	汝耳彡	南6 m市	.			(都)
u			ج احراب				文地	()	ビ ボシ	Halo IIII)				70,200)
e	- 10	11														
	_							()						
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		生定標準値 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.2]	100	100		05 504				0.4.00	街路		0.0	24.000
b	()	[100.0] 	100 [100.0]	100	_100		25,504	_10			24,93	接近	- (0.0	24,900
c	(,475	100.0]	100 [100.0]	100	100.0]		23,475	10	5.8] n		24,50			0.0	24,500
	21	,169	[100.0]	100	[/]	[100.0]		21,169	[92	2.8]		22,81	画地 11 一 行政		0.0	22,800
d	(21	,019	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		22,258	10	0 <u> </u>		22,97			0.0	23,000
е	()	100		_100	_100		· ·	_10					[100.	<u>o</u>] [
NO	ア事情	<u></u> イ月率		100 補正の内記		[]			[<u>]</u> 		 の比較の	内記	100		
110	の内容		フ1 ホー 16	IHTT ON P							***	10710+207	rsax			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -7.0	環境	+10.0
		+0.15	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	しての	 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		+2.0	交通・接	近 -7.0	環境	0.0
		0.00		0.0	└ ¦行政	0.0	\ その	 他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -7.0	環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	L	
d	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 -2.0	環境	-5.0
		+0.16		 -5.0	 行政		その		0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	L	
е		%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	
			 画地		¦行政		その	-		 行政		L	 その他		L	
	と進価格:	+ - 1	 		I		1					1	「比淮価は	.		2.900 ⊞ / m²ì

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 23,800円/㎡] |

) C 16 (, -I~ <i>)</i>			0 تاءر
(2)積算価格算定内]訳												
(2)-1 原価法が	「適用できなり	ハ場合その理由	既月	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	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造/	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	逐正	造.	成工事費 正後の個 (円 /	插
	<u>100</u> [100						<u>100</u> []	<u>L</u>	0			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	計正 時点修正	付帯正後	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有家除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	対要因の	再	調達原価	
	<u>100</u>	100				(%)	<u>100</u> []	10	0			
熟成度修正	[] / 100			積算個	插格		F	∃ / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造	֡֡֡֝ ֡			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変重	加率
	% / 月 第 費					% / 月	費用					%	6/月
地域要因の比較	往	 百路	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	記法が適用できな	ハ場合の理由				
±	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)	(F.])	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の戸建住宅	- 地域であり、民間 <i>0</i>)賃貸住宅が見いだせず、	、賃貸市場が成立して	いないため。		

(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/㎡)									

令和 4年 7月 27日提出 うきは(厚)

倍率種別

												プロは(示	.,		- 6-6-1
基準地番号	-		提出先	Ē	所属分科会名	業者	者名	桜坂	鑑定株	式会社	±				
うきは(県) - 2	うきは(県) - 2		福岡県	7	福岡第 4	氏	名	不動	産鑑定	±	渡辺	! 悟			
鑑定評価額	\Box			3,900,00	00 円	1 m² ≝	当たりの	D価格					20,100	円 / m²	
1 基本的事項															
(1)価格時点	令和	4 年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	4年	7月	1日	(6)	[令和 4年1月]			円 / ㎡
	A ==										(6) 路 線	路線価又は倍率	:		1.2 倍
┃(2)実地調査日	2)実地調査日 令和 4		6月 2	21 日	(5)価格の種類		正常個	山裕			価	倍率種別			

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに うきは市吉	井町福永	字高木 6 6	5番14				地積 (㎡)	(194	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接近位	な交通施設 の状況	そとの	準都計 (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2		ー般住宅か さした住宅	711L1 -1	 南東3.8 m 市道		下水	筑後吉井	‡1.7 km		(その他)
												(70,160)
(2)	範囲	東 70 m、西	,	南 501	m、北	20 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	約	13 m、 #	規模		200 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・道路幅員が 一一一一団地である		古い開発	街 3.	8 m市道		km	吉井駅北東	東方1.7		準都計 (70,200)
		事項			路		施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	地域要因に特段が、地価につい						と思わ	れる。人	、口減等地	域経	済は衰退傾向にある
(3)最	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もん おいま かいま かいま しゅう かい	戸建住宅地						対象基準の個別的 因	準地 ない	1		
	監定評価の手法 ニュ	取引事例比較法	比準価	各	20	,100 円/1	'n					
0)	適用	収益還元法	収益価額	各		/ 円/1	'n					
		原価法	積算価	各		/ 円/1	'n					
		開発法		こよる価格		/ 円/1						
(6)市	5場の特性	る者であり、圏	外からの軸 。市場のF	云入者は少れ	はい。旧書	計町の住宅	地域は、	生活利	便性も高	引いことか	ら需要	及び地縁選好性を有す 要は堅調で、地価は上 600~1000万
· 検	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由		一方、収益									映する規範性の高い価 を標準に、鑑定評価額
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	個別的 要因の 比較	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		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 標	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 / ㎡	100	100	100	[] 100			補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準/	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	19,70 通地点(代表標準地)() 円/㎡ 等と同一地	形 状	一般的因地要	た不動が、	産需要に 宅地でに	支えら tあるが、	れている。	業施設や市		 気味であるが、安定し 等への接近性に優り、
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 +2.0 % 半年	- 円/㎡	成 況 要 因 % の	要 因 個別的 要 因	個別的		動はなり		_0		

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格	8算定内	引訳														
NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	地	接面道状況	5路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは4	ic 5	きは市				更地	(長方	形	北東5 m 南西3.8					準都計 (70,200)
	- 14	106										二方路					
b	うきは4		きは市				更地	(長方)	ī形	北5 m市	道				準都計 (70,200)
<u></u>	- 14 うきは4	10 1 C う	 きは市				更地			不整	洲	北東15 ।	m国道				 準都計
_	70.0		C 10.11				~ 5	()	-/12	南1.2 m					(70,200)
	- 14	109										二方路					
d	うきは4	1 C う	きは市				更地	(不整	評	北3.2 m	 市道				(都) (70,200)
	- 10	007															
е	_							()							
10	取引(円	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		 健定標準((円 / ㎡)		個別的 比較	 り要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [95.0]		10 105	10	00.7]		10 0		計路	(0.0	10.00
b	(8,169)	100.03	[100.0]	100	100		19,125	10	_		18,9		泛通・ 妾近	(0.0	19,00
	23	3,475	[100.0]	100		[100.0]		23,475	+-	0.2]		21,30	02 ₃	環境	(0.0	21,30
C	(2) 1,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		21,169	10	0 7.0]		19,78		画地	(0.0	19,80
d	()	_100	[100.6]	_100	_100		<u> </u>	_10	0		<u> </u>		亍政		0.0	
<u> </u>	(4,571	[100.0]	100	100	100		14,958	10	5.7]		19,70	60	その他	[100.	0.0	19,80
	(,		100] []			[]					100.	נ ט	
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通	接近	0.0	環境	-5.0
		0.00	画地	 -5.0	└	0.0	しての	· 他	0.0	行政		+1.0	その作	 ፱	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・技	·····································	 環境		0.0	街路		+5.0	交通	接近	-1.0	環境	+5.
		0.00	画地	0.0	├───		しての	. – – – – –		 行政		+1.0	 そのfi	 b	0.0	Ľ	
c	正常	% / 月	街路		交通・持		 環境			街路		+7.0				環境	<u>.</u> 0.
		0.00	画地		¦行政		¦その			 行政		+1.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	1 街路		交通・技		¦ ¦環境		0.0	街路		-2.0				□環境	0.5
_		+0.16			 行政		 そ の			一 一 行政		، 2.0- ا ا 0.0				L	-25.0
e		% / F	街路	-2.0	文通・技		・環境		0.0	街路		- 1	交通		0.0	環境	5
c		70 / 円			ļ 		. <u> </u>									· 烬圬 L	:
			画地		¦行政 '		¦その	1면		行政		i	その作	ū			

														<i>y</i> C 10.	(>1<)	_	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
造	b成事例番·	号			-			所在及	び地番									
素	転地の取得・ (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							10 [0]	<u>L</u>]			
亿	 带費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	可効宅地化록 除した価格	ぎで	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(カ 再	調達原	京価
	(円/㎡)					1	上1友()	グロログログ (円/㎡)	lyz	・ (円/n	n³)	₽X 		LL#X			(F	月 / ㎡)
										(%)	10]	<u> </u>]			
繋	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内部	₹																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	は							・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		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	自己使用の戸建住宅	出域であり、民間の <u>〔</u>	賃貸住宅が見いだせず、	賃貸市場が成立して	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 4年 7月 27日提出 うきは(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 3	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額5,850,000 円1 ㎡当たりの価格8,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 南北田本口	A10 4 F 7 D 4 D	/ 5 \ /T+D @ 15***	T-24 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1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	沙连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに う	きは市吉	井町鷹耶	(字下冠 1	3 4 5 番	1				地和 (㎡)		722)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の理	別別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施 で で が で が で の 状況	設との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			主宅のほか、 いる住宅地は		西4 m 市道			水道、 下水	筑後書	計3.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 200	Dm、西	200 m、	南 200	m、北	150 m	標準	的使用	月農家	' '住宅地			I
近	標準的画地の形ង	 大等	間口:	約 22	· m、 奥í	亍 約	33 m	·	 模		700 m ²	 程度、	形状(まぼ整形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記 特記	持にない			街 - 4 m 路 -	市道		交通施設	¦筑後記 ¦3.2 k		南西方	法令規制	準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将		並は豊宏	(ナウを)	ルシトレナン	L	でもり	△後+			大 维 t	オスナの	.,,,,,,	┆ られる。需要は限定
	来予測				で地価は						(在維打	95500	こちん	りれる。而女はസ化
(3)揖	長有効使用の判定	農家住!	宅地						(対象基準 の個別的 因	準地 な	:11		
` ′	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格		3,100	円/㎡	<u>'</u>					
0.	適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m²						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法			による価格	-	/	円/㎡					.1.1.1	
(6)司	5場の特性	要者としは、土地	っては、 也で概ね ^り	日己使用日 500万	目的で地縁	的選好性で 円程度でで	を有する あるもの	る個人等 Oと推察	が中心 される	ンとなる るが、需	ものと 要者は	考えられる	3。中心	される。想定される需いとなる価格帯として 市場流動性も相対的に
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	引が中心 地として	ンであり、 ての快適!!	また賃貸 まや利便性	貸市場が成	立し得る [‡] て成立し <i>f</i>	也域とに と取引値	は言い難 価格より	いこと 試算し	とから収 した比準	双益価格	の適用は圏	折念 した	ノ、自己利用目的の取 た。本件では戸建住宅 レて、最終的には一年
(8) 公規 示準		標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規準	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	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m = -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の比≝	基準地 集価格 / ㎡)	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		f [/ m²	100	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍) 円 / ㎡	価 変 格 動							 隹移している		」 5経済の状況は良好と りな動向で推移。
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地 -	· ^[点] 形 状 成 況	地域						含みで推移 底値を探る		るが、需給動向を勘案 こある。
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年	円 / m²	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l I。			
רו היו	又到平 十间	0.0	/U T+	미	70 07									

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 3 宅地-2

VO	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)	。 の 形	画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは4	C う	きは市				更地	(長7)	5形	南8.8 m 東4.6 m				(都) 80,200)
_	- 100						- u.				-h-TT /		=>+			/
b	うきは4		きは市				更地	(不 整 	登/形	北10 ml 西5.4 m 角地				(都) 80,200)
c	- 100 うきは4		きは市				建付 地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	東5.5 m 北4 m	市道			準都計 80,200)
	- 141	12										角地				
d	うきは4 - 100		きは市				建付 地	((不整	整形	南6 m市 東4.1 m 角地				(都) 80,200)
e	- 100							()						
NO	取引信 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地切の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		固別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(9) ,195	100 [100.0]	[100.0] 100	100	<u>100</u> [100.9]		9,113				8,0	街路 36 交道	甬 •	0.0	8,040
b	(9	, 983	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.9]		10,238				8,2	接边 30 環境	Ι	0.0	8,230
С	(11	,540	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		11,540				8,3	画		0.0	8,380
d	()	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.9]		12,179	_100			8,7	── 行I		0.0	8,740
e	()	100	100	_100	100 []		12,179	100			0,7	40 00	[100 . 100	\vdash	0,740
VO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部	5					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常(% / 月		0.0	交通・持	度近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・指	接近 +1.0	環境	+8.0
		0.00	画地	+0.9	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0	街路		+5.0	交通・指	登近 +3.0	環境	+15.0
		+0.09	画地	-2.1	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
c	正常	%/月			交通・持		環境		0.0	街路 		i	交通・指		, □環境 □	+35.0
		0.00			¦行政 -		その		0.0	行政			その他		,	
d		% / 月 +0.15			· 交通・持 		環境			街路 			交通・指		· 環境 - 	+30.0
			凹地	+0.9	¦行政 - -		その		0.0	行政 		0.0	その他		-m·-	
e		% / 月	 		交通・排 ここここ	爱近 ·	環境 			街路 		 	交通・指	爱近 ·	·環境 - 	
			画地		¦行政 '		その	שו		行政			その他			

													つきは	(県)	-	3	七地-3
(2)積算	首価格算	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用できる	ないは	場合その理由	既成	市街地に存	して	おり土地の)再	調達原価	の把握だ	が困難で	: あるた	こめ		
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	両法の適用が可 育	とな場合	の価格										
造成	事例番	号			-		所在及び	が地番									
	の取得(事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準値	化補正	時点	修正	ì	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(]			
付帯	費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有赊	効宅地化薬 した価格	ヹで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因	の ‡	再調達	原価
	(円/෦	m²)				正按(の間で (円/㎡)	际	(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)]	<u>[</u>	00			
熟成点	度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F] / m²		·		
内訳																	
素 事情 内容	青の容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	坚 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	3	交通	・接近		環境			行政			その作	也	
(3)収益	益価格算	定内	 訳														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			<u>'</u>
	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	近隣地域は農家住宅 とから収益還元法の		であり、戸建住宅を賃貸	貸に供する市場が成立	し得る地域とは言い	難いこ

(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	Ř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)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 4年 7月 27日提出 うきは(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩
	•			

鑑定評価額1,510,000 円1 ㎡当たりの価格3,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	 (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)天地明五日	マ州 4 十 7 万 1 口	(リー)に関わるのでは、	<u> </u>	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑正評価額の決定	-47/ Z M	の女日								_			-	
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに う [:]	きは市済	ダ羽町新り	川字下妙見	4438	番1				1	也積 ㎡)	(430	法令上の規制等
準 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	·現 周:	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	1 1		な交通施設 な交通施設 の状況	設との	都計外
	台形 3:1	住宅 W 2		農家住宅	住宅が多い 地域	山間部の	南西4	m		-	うき	≛l‡6	.1 km		(その他)
(2)	範囲	東 350)m、西	250 m	、南 300	m、北	50 m	標準	的使用	用農家		地			
近隣	標準的画地の形ង	犬等	間口	約 30	0 m、 奥í	亍 約	20 m	ı、規	模		600	m²程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記:特	持になし			街 4 m 路	1県道		交通施設	km	は駅	南頭	東方6.1	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測				中心とした [,] って地価はi						を維	持す	てるものと	と考え	られる。需要は限定
(3)暃	員有効使用の判定	農家住	宅地						` ′	対象基 の個別		ない	1		
	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	i格		3,500	円/㎡		因					
O.	D適用	収益還え	元法	収益価	i格		/	円/m²							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_						
		開発法			による価格	-	/	円/㎡							
(6)∄	万場の特性	要者としは、土地	しては、 也で概ね	自己使用10万万	目的で地縁	的選好性 円程度で	を有す あるも	る個人等 のと推察	が中心	いとなる るが、課	もの需要者)とま	きえられる	3。中心	れる。想定される需なとなる価格帯として はなる価格帯として が場流動性も低位であ
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	引が中心地として	いであり ての快適	、また賃	貸市場が成	立し得る: て成立し:	地域と た取引	は言い難 価格より	いこ。 試算し	とから!! した比準	双益值	₲格の)適用は圏	斤念した	ル、自己利用目的の取 こ。本件では戸建住宅 ルて、最終的には一年
(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 因の比 較	比	別的 医因の に較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			[]	100	100	1]				補	画地		因 行政
格し をた	1	円。	/ m²	100	[]	[] 10	0				正 そ	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 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の比	基準地 隼価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	別年指定長連	地の価格	i	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
地討	1	円.	/ m²	100	[]	[]] 10	0					その他		
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	3,6	00 円/㎡	価 変										5経済の状況は良好と 対な動向で推移。
象標 基準 準価	・ 2 奉字地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地				地地							みで推移し 落傾向にる		5が、需給動向はやや
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	' (個別的 要 図		固別的要	因に変	動はな	ι۱ _°				
前か	変動率 年間	-2.8	% 半年	F間	% თ	J 52 E	·								

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道状況	道路の	註(設)	要交通の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは4 - 141		きは市				建付 地	(EIE長 i形	南9 m国 西4 m 東1.8 m 三方路					準都計 (80,200)
b	うきは4	C う	きは市				建付地	((不	整形	南3 m道	i路				都計外
С	- 140 うきは4	K う	きは市				建付地	(不)	整形	南西8.4 南3 m 角地	l m市道	1		:	都計外
d	- 140	9						()							
e	-							()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準1 (円/㎡		個別的 比較	ク要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100								封路	(0.0	
b	(134	100.0]	100	100.0]	100		4,053	10	0.6	J	3,3		交通・ 妾近	(0.0	3,360
	4,	914	[100.0]	100	[100.0]	-		4,914		1.0]	3,7		環境	(0.0	3,750
C	(3	068	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		3,068	10 [8	0 8.4	1	3,4		画地	(0.0	3,470
d	()	100		100	100		0,000	_10			<u> </u>	7	亍政	(0.0	<u> </u>
_	,		[]	100	[]				[]			その他		0.0	
e	(1	<u>100</u> []	100	[]	[]			<u>10</u>]				[100 .	L. U	
NO	ア事情の内容の	了月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	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	ł	+4.0	交通	・接近	0.0	環境	+16.0
		0.00	画地	+2.0	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政	 Į	0.0	└ ├そのf	 也	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		 交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路		-3.0	· · 交通	・接近	0.0	環境	÷ +35.0
		0.00	 画地		- - - 行政		¦その			 行政	 I		 ¦ そ のf		0.0	Ĺ	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				・接近		環境	
		0.00			- - - 行政		- そ の			行政	 [└ ├ て のf		0.0	Ľ	
d	9	6/月	街路		 交通・接		- 環境			街路			1	・接近		環境	į.
			 画地		 行政		その	· – – – – - 他		 行政	 I		¦そのf	 也		Ĺ	
e	9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接	近	 環境			街路			· · 交通	接近		環境	ţ
					 行政		その	· 他		 行政	 Į		¦ て のf	 也		L	
	 比準価格決	÷ωι	H		Ť.		1							価格:			3,500 円 / ㎡

) C 16	(> <)	_		ں قامات
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	存して	おり土地の)再i	調達原価の把握	が困難で	あるた	め		
(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									
ì	造成事例番 [.]	号			-		所在及	び地番								
17	素地の取得(事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補正	時点個	多正	造修	正後0	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10	1			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	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	原価
	(円/1	m²)				II IX	(円/㎡)	Par	(円/n	า๋)	+2	10+2			(P] / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格		-	円 / m²				
内	沢															
素地	事情の 内容	月率?	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率级	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比較	較		街路	Ż	交通	・接近	1	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			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
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	近隣地域は農家住宅 とから収益還元法の		であり、戸建住宅を賃貸	覧に供する市場が成立	し得る地域とは言い	難いこ

(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 4年 7月 27日提出 うきは(県) -5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 5	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額4,690,000 円1 ㎡当たりの価格17,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格	時点	令和 4年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月	7日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地記		令和 4年		1日	 (5)価格の種類	正常価格			`路 [´] 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)天地	沙里口	マ↑N 4 H	- //	- 1 -	(3)川川作品の大里夫貝	正市川馆			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	-V/	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに う	きは市湾	望羽町朝田]字犬子堂!	5 4 8 番 2	2 5				地 (㎡		265))	5令上の5	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	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	値施設との		序計 ,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1		一般位	主宅の中に空	地域	西5 m 市道、 北側道			下水	うき	は650 m		(?	: の他)	
(2)	範囲	東 100	Om、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 15	m、 奥行		18 m	、 規	模		270 n	i程度、	形状	ほぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺になし			街 5 m	市道		交通		は駅	南東方65		i`	部計 (,200)	
		事項				路			施設	1			規制	il ¦		
	地域要因の将 来予測				地等も見らる点は否と											る。需
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住!	宅地						(対象基準の個別的 因	準地 5	角地				+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	1	7,700	円/m²	ַ '							
0)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/㎡								
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡								
(6) ਜੋ	5場の特性	れる需要 [。] としては、	者としてに . 土地で	及び隣接市I は、自己使 既ね400万 調な需給動I	用目的で ^は 万~ 5 0	也緣的遺 0 万円和	選好性を 程度であ	有する るもの	る個人等 Dと推察	いまずれ、 いまされ、	心となる	ものと考	えられ	ιる。中ii	いとなる	
\ \ \ \	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	に基づい を反映し	1た価格 して成立	形成がなる した取引(の住宅地域 されていない 面格より試 動を考慮の	ハため、l 算した比達	収益価格 集価格を	Bの適用 E採用す	は断念 るもの	えした。 りとして	本件 [、指]	では戸建	住宅地と	しての	つ快適性や	り利便性
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 们	≛ 交通		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1			補			因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				1	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	準価格	内 纳 訳 (4	単 交通 と 環境	0.0	域	街路 交通 環境	-5.0 -5.0 +26.0
基の	前年指定基準	地の価格	7	[102.0]	100	100	[101	.0]			補				行政	0.0
準検 地討	19,	700 円	/ m²	100	[100.0]	[113.7]	100		1	7,800	I	E 行政 その他			その他	0.0
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍			00 円/㎡	価 変 格 動	要 医							いる。地 として静態			
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 均要 因							記地に係る は傾向にあ			
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	1	別的要	因に変	動はな	l 1 _°					
前か	変動率 年間	+1.1	% 半年	間	% の											

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 5 宅地-2

V0	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	うきは4		きは市				更地	(長方	Ē	北東5 mī 南西3.8 二方路				準都計 (70,200)
b	- 14(うきは4		きは市				更地	(不整)	形「	南6 m市)	道			(都) (70,200)
	- 10 ⁻	11														
С	うきは4	C うき	きは市				更地	(不整		北東15 m 南1.2 m	国道			準都計 (70,200)
	- 140	09										二方路				
d	うきは4		きは市				建付 地	(不整	3	南6 m市) 東4.1 m 争地	道			(都) (80,200)
e	- 100	01						()						
NO	- 取引((円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補口			定価格 円 / ㎡)	地切の	域要		定標準仰 円 / ㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(18	,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [95.0]		19,125	<u>100</u>			17,45	街道 60 交道	甬•	0.0	17,600
b	(21	,019	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100] [95.0]		22,258		<u>) </u>		17,70	接边	fi	0.0	17,900
С	(21	, 169	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		21,169	100 [106			19,87	7 画均		1.0	20,100
d	(12	,071	100 [100.0]	[101.8] 100	100	100 [100.9]		12,179) 1.2]		16,41	一 行I 4 その		0.0	16,600
e	()		100	100	100			<u>100</u>	<u> </u>				[101]	.0]	
10	ア事情の内容			補正の内部			•			工地域	要因σ)比較の	为訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	接近 -3.0	環境	+13.0
		0.00	画地	-5.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月 +0.16			 交通・ 		環境			街路 		Ĺ		6近 -2.0	□ □ □ □ □	+27.0
_			凹地		行政 京译		その		0.0	行政 		- 1	その他			
С	正常	%/月 0.00			交通・ 		□ 環境 			街路 		i		6.0 -6.0	□	+10.0
d	正常	% / 月	画地 街路		¦行政 交通・		¦その 環境		0.0	行政 街路		1	その他 交通・持		- 環境	
J		+0.15			又過		^坂 元 その			55 行政		Ĺ	ス <u>畑・</u> その他		_ ~×~π . L	-25.0
e		% / 月		.0.9	交通・		環境		0.0	街路			交通・持		環境	
	1		L		L		. L		-			i				

															うきは	(県)	- (5	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳																
(2)	-1 原	西法が	適用	できれ	ない	場合その理師	B	既成	市街地	こ存して	おり土地の)再	調達原信	画の把掘	屋が困難て	ゔあるた			
(2)	-2 造店	成宅地	内等I	こ存し	し原	価法の適用7	が可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号					-		所在	及び地番									
Ī	素地の取得 (円 /		事	情補	ì正	時点修〕	E	の価権	D補修正 各 (円 / ㎡		成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点	修正	道修	逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u> </u>	100]	100]						1(00]	<u>L</u>	1			
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標	準化	補正	時点修	E	正後の	費用の補 の価格 (円/㎡	除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域較	要因の	比較 個別	的要因の	カ 再	事調達 (原価 円/㎡)
			_	100]	100	1				(%)	[00	<u>I</u>				
Ē	热成度修正			[]	/ 100				積算化	西格				円/m²				
内詞	R																		
素地	事情の 内容	月率	変動習	率	造 成	標準化補正				月落	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			その他	3	
(3)	収益価格算	章定内	訳																
(3)	-1 収益還	元法(直接》	法)の	適用	月又は収益還	元法だ	が適用で	きないは	場合の理印	i i								
直接	総収益	(円)	松色	費用	(円)	純山	収益	(円)	建物に 純収益	帰属する (円)		土地にり 純収益	帰属する	後の	入期間 純収益	修正 (円)	還	元利回り (r-g)
法															,		١	,	١

(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						()	()
	UD 24 /3145						%
	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			主宅地域であり、自己和 元法の適用を断念した。		であり、収益性に基	!づいた

(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 4年 7月 27日提出 うきは(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) - 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額5,290,000 円1 ㎡当たりの価格11,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月	7日	(6) 路	[令和 4年1月]	円/㎡
	4		(-) (T - (T) (T	- M. (T. 15			線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1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	2評価							

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	安旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに うき	は市浮羽		字桑ノ木 8	3 7 9番					北 (n	b積 ㎡)	(456)	ìź	5令上の規	制等
準 地	形状	敷地の初況	利用の現	周辺 況	2の土地のマ	利用の状	接面	道路(の状況	供給 処理施 設状況	扫		交通施設 状況	足との	準者 (70	ß計 , 200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			宅、一般信 ぶ住宅地域		西3.5 市道	m		下水	筑後	 受大石	1 km		(र	[の他)	
(2)	範囲	東 100 r	n、西	30 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準	準的使	用農家	住宅	地					
近	標準的画地の形		間口約	J 20	m、 奥行	ī 約	25 m	, <u></u>	見模		500	m²程原	隻、 :	形状長	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記。特に	こない			街路-	5 m市	道	交通施設	通¦筑後 ¦km	大石馬	R JL	西方1	法令規制	(70	部計),200)	
	 地域要因の将		lt農家d	上空等を	 中心とし <i>t</i>		はであ	ii			结並	を維	はする≠	1	1	らわる	車車け
	来予測				は否めず、											21000	m & is
	最有効使用の判定	農家住宅							``	対象基準 の個別に 因		ない					
` '	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価村		1	1,600	円/r									
v.	/JE/11	収益還元	-1	収益価格			/	円/r									
		原価法 開発法		積算価格	^ こよる価格		/	円/r 円/r									
(6)市	万場の特性	要者としては、土地で	ては、自 で概ね4	己使用目 00万~	が隣接市内 的で地縁的 600万円 て推移し	的選好性 円程度で	を有する あるもの	る個人	等が中 察され	心となる	もの	· と考	えられる	。中心	とた	よる価格帯	きとして
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	引が中心でとしてのか	であり、 央適性や	収益性に 利便性を	おく農家賃 基づいた何 反映して原 は一年間のは	価格形成だ 成立したI	がなされ 取引価を	いてい 各より	ないた 試算し	め、収記 た比準値	益価格 団格を	の適 採用	用は断念 するもの	こした。 として	本作	‡では戸鎖	住宅地
(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	地域勢 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² []	100	100	<u>[</u>]				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 +78.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円/	. -	02.0]	100 [100.0]	100	100			11,600		Œ	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の		11,400		価 変 格 動		g) lā	は言い漢	継く、ス	不動産市	場は	都心部	3と比して	静態的	な動	音の状況に 协向で推移	ξ.
基準 準価 地格	・2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	:迪地点(代表 標準地	惊华地寺	- □一地)	形状成況要	要 图	引力制	であり	り、地位	西の動向	は緩か					か向は相対 ひと把握さ	
の等前か	公示価格	+1 8 %	半年間	円/㎡ ———— 計	因 % の	(個別的) 要 因		制別的引	要因に変	変動はな	l I。						
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	支票十十日	/	/ ·														

3 試算価格算定内訳 うきは(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	路の	主要設の	要交通 状況	施	法令上の規 制等
a	うきは4		きは市				更地	(不 型	整形	北3.2 mī	市道			,	(都) 70,200)
b	- 100 うきは4		 きは市				建付			台升	IS	北東4 mī	市道			3	単都計
J			C levih				地	(IZ	南3 m					(80,200)
c	- 100 うきは4	_	 きは市				更地			不見	整形	北東15 г	m国道			;	 集都計
			C levih				文地	()	正ハン	南1.2 m					70,200)
	- 140						/-			 _							,
d	うきは4		きは市				建付 地	(不墾	整形	南6 m市) 東4.1 m 角地	道				(都) (80,200)
_	- 100	01								+							
e								()							
NO	取引信(円)	 西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 惟定標準仰 (円/㎡)		別的	要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.6]	_100	_100			_10				街路	3	C	0.0	
b	14	,571	100.0]	100 [100.9]	100	100		14,958	10	5.0]		11,96	36 交通 接近		C	0.0	12,000
D	10	,760	[100.0]	100.9	[100.0]			10,644		4.9]		11,21			C	0.0	11,200
С	()	100	[100.0]	100	_100			_10				画地	b	C	0.0	
d	(,169 \	100.0]	100	100	100.0		21,169	10	4.8]		15,70	74 行政	Ż	C	0.0	15,700
<u> </u>	12	,071	[100.0]	100	[100.0]	I —		12,179		6.0]		11,49	90 2 0	他	C	0.0	11,500
e	()	100		100	100			10						[100.	0]	
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記] []			L			の比較の	 内訳		100		
	の内容	变動率	> 1.x. - 10	111111111111111111111111111111111111111							~~_	100 00 10 10	1 3 14 1				
 а	正常	%/月	街路	0.0	交通・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近	0.0	環境	+25.0
		+0.16	 画地	 -2 N			 そ の		0.0	行政		0.0	 その他		0.0	Ĺ	
b	正常	% / 月	街路		 交通・i		┆環境			街路		- 1	交通・接	近		環境	-5.0
		+0.15			 ¦行政		\ そ の			行政						L	-5.0
_	元尝), , <u>P</u>					!		0.0			- 1	その他		0.0	, I==1=	
C	正常(%/月 0.00			交通・		· 環境 			街路		i	交通・接 		-4.0 	·	+30.0
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
d		%/月		0.0	交通・技	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接	近	0.0	環境	0.0
		+0.15	画地	+0.9	¦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		1	交通・接	近		環境	
			F		└		└ ├その						その他			L	

) C 16	(> >		,	0-60
(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	市街地にで	存して	おり土地の	D再i	調達原価の把握	が困難で	あるた	め		
(2))-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
17	素地の取得((円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点個	多正	貨修	证後(事費の補 D価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	L10	100			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 した価格	≝で	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	原価
	(円/	m²)				II IX	(円/㎡)	Par	(円/m	n³)	+2	10+2			(F	g / m²)
			<u>100</u>]	[] 100				(%)	<u>100</u> []					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格		F	円/m²				
内	沢						•									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月平	室 変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比!	較		街路	各 A	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	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	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()	1	()
	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			ぶ住宅地域であり、自己 還元法の適用を断念した		心であり、収益	性に基	まづい

(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 4年 7月 27日提出 うきは(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額36,400,000 円1 ㎡当たりの価格35,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1日	目 (6)	[令和 4年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	\$10 4 F 0 B 04 B	/ Γ) /亜切り1手巻	工学体物	T路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21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	この理田の安良	Ħ									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに うきはす	市吉井町字札	.ノ辻13(0 番外				地積 (m²)	1,	,026	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道	直路の状	況 供総 処理旅 設状況	接近	な交通施設の状況	ひとの	
	不整形 1:2	店舗 RC 2		并用住宅が建 品いの路線商		北11 m 国道		下水	筑後吉	井600 m		(その他) 伝建地区
(2)	範囲	東 150 m、	西 50 m、	南 501	n、北	50 m	標準的	使用 低層	店舗併り	用住宅地		
近隣	標準的画地の形物	大等 間口)約 20	m、 奥行	ī 約	50 m、	規模	1	,000 m²₹	呈度、 :	形状丨	長方形
地域	地域的特性	特記 筑後吉 地区に 客が多い	指定されてお	物群保存り、観光	街 11	m国道		交通 対後	吉井駅北	東方600 m	法令規制	都計外
	地域要因の将 来予測	国道210号 価は下落傾向										の中心商業地域の地 われる。
	最有効使用の判定	低層店舗併用						(4)対象基 の個別 因	準地 形的要	状		-3.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較				,	円 / ㎡	_				
") le m	収益還元法	収益価		20	, ,	円 / m²					
		原価法 開発法	積算価	<u>恰</u> による価格			円 / ㎡ 円 / ㎡					
. ,	市場の特性	小規模事業者 につれ、観光 認められる。	及び個人が「需要は復調(取引される対	中心である。 頃向にある。 現模もまちる 	うきはī 中心商i まちであり	市は「白雲 業地で新規)、需要の	壁の街並 現出店も の中心と	が、等豊 見られる なる価格	富な観光 等店舗需 帯の把握	資源を有す 要は高まっ は困難であ	るが、 ており る。	要者は地縁性を持つ中 ワクチン接種が進む り、地価の底打ち感が
ì f	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、 。一方、自己 し、収益価格	所有目的での	の取引も多り	く、想定	要素が多し	,1収益低	「格は、相対	対的に説	証的且つ規 得力に劣る	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	D高い価格が得られたって、比準価格を重視
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	の の	対象基準地)規準価格 〔円/㎡)	標 内 部 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100	1		補正	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	地域要 因の比 較		の の	対象基準地)比準価格 〔円/㎡)	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		地の価格 円 / ㎡	[] 100	100	100	100	1		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基価	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	35, 通地点(代表標準	,500 円/㎡ 誕地等と同一地	価格 が		ョ」のf t) コロ	中心商業	地が衰退化 先行きは不	している	00		もあり、相対的に既存 重も進み、観光地に客
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 半年間	成 次 要 因 % の	(個別的)要 因	- 5 \ 個別	削的要因	に変動はな	il 1.			

	政异 洲作	开汇	ושנין											こほ(宗)	ე -	七地-2
(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	J	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 災状	接面道状況	節路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは40	C う	きは市				建付地	(長方	ī形	南11 m計	道			準都計 (70,200)
	- 140	7														
b	小郡4C	小 ³	郡市				更地	(台形)	;	西7 m道	路			1 住居 (70,200)
С	朝倉4C	-	含市				建付地	(ほぼ 形		東16 m県 南西2 m				1 住居 (70,200)
	- 50		•													, +n > + M4
d	朝倉4 C - 30		含市				更地	(長方	形	南西6 ㎡	巾迫			(都)商業 (90,360)
e	筑前4C		 含郡筑前町				更地			台形	;	北西5.2	m町道			 (都)近商
	- 70	15						()						(90,200)
NO	取引個(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/㎡)	地域の	或要 北較		建定標準信 (円/㎡)		固別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100				街道	烙 (0.0	
b	32,	,595 \	100.0]	100	100.0]	[100.0]		32,595	100			37,94	45 交i 接i	- (0.0	36,800
	47,	,300	[100.0]	100	[/]			51,104	[131			38,92			0.0	37,800
С	(, 651	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		33,001	<u>100</u>			36,62	回均	也 - :	3.0	35,500
d	()	100.03	[101.0]	100.03	100		33,001	100	_		30,0	行]	纹 (0.0	33,300
	33,	,500	[100.0]	100	[/]	[100.0]		33,835	[88	_		38,3	18 7 0		0.0	37,200
е	1,) .153	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		32,275	100	0.5]		40,09	93	<u>[97.</u> 100	0]	38,900
NO		 1月率	ウ標準化	補正の内記		[1.0010]		02,2.0				の比較の				33,333
а	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・持		環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接	·····································	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	 穿近 +14.0	環境	+20.0
	+	-0.80	画地		 行政		その		-	 行政		0.0	その他	0.0	Ĺ	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路					環境	-15.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	その他		L	-13.0
Ч	正常 9	6/日	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		一環境	45.5
u		۰۰٫۰ ۱۰۰.10			L		- L			- 行政		i			-4x-76	-15.0
	一一一	, , p			 		その		0.0			- 1	その他	0.0	, I== 13+	
е		%/月 ⊦0.40	街路 		交通・接		環境			街路 		i		遂近 +7.0	□	-20.0
			画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オト	北準価格決	定のヨ	里由										〔比準個	i格:	3	7,300 円 / ㎡)

(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	 :め							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
;	造成事例番 [。]	号			-		所在及7	ブ地番							
11.2	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	修正		成工事費の補 正後の価格 (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 の価格		対宅地化率 :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/r	m²)					(円/㎡)	PAIN	(円/m	ı)	+x	10+X		(円/m²)	
			100 []	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 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室動率	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	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 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	13,393,957	2,531,900	10,862,057	9,913,400	948,657	(0.9507) 901,888	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	21,473,524	円 (20	0,900 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	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/㎡)			

														つきは(県)	5 - 1	
(3)	-2 想定建	建物の状	代況													
		用	途		建築面	積		(m²)		構造	・階	層	延床	面積		(m²)
店部	輔兼共同住	笔					300.	00	S	;	3 F				9	00.00
2	 公法上の規	制等														
用道	途地域等		基準建蔽率等	等	指定容積	率	基準容	容積率等	地積		F	間口・奥行		前面道路、	幅員等	
都記	†外 建地区			%		%		%		1,026	m²	23.0 mx	50.0 m	前面道路:特定道路:	: 国道 までの距離:	11.0 m
	思定建物σ)概要	1 階店舗、 想定	2	, 3階は信	主宅、駅	注車場	は屋外平	置きを	有効 の理由		88.3 %	この種	の建物として	て標準的	
(3)	-3 総収益	 禁算出内	 3訳													
	階層	用道	<u>E</u> [5	木面	積	 有効 ^軽	有效	効面積	1㎡当 支払賃	ーーー áたり月 料	額	月額支払1	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	数) b権利:	金等 (円)
1	· ~ 1	店舗			300.00	75.0		225.00		1,9	60	441	,000	5.	0	2,205,000
	2 ~ 2	住宅			300.00	95.0		285.00		1,2	00	342	2,000	1.0	0	342,000
	3 ~ 3	住宅			300.00	95.0		285.00		1,2	00	342	2,000	1.0	0	342,000
	~															
	~				900.00	88.3		795.00				1,125	5,000			2,889,000
	計 F額支払賃	 € ₩3								1 10	DE 00	00 円× 1:			12	500,000 円
	片缺文725 共益費(管								円/	′m² ×	.5,00		<u> </u>		13,	0 円
	•		の算出根拠				共益	費等を別			うは7	ないため計				- 13
7	その他の切	双入(駐	車場使用料等)				5	,000 円/	′台 ×		12 台×1	2ケ月+		=	720,000 円
貨	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)				敷金	等で担保	されて	ハる						0 円
	≧室等によ + a)× 空		∈相当額 ∧(%)+(×	空	室率B(^c	%))	+		500,000 720,000				0 % =			853,200 円
Ļ	人上計	+ a+														366,800 円
俘	保証金等の	運用益	姓(空室損失考	慮征				2,889,	000 円 :	<	94.0) % ×	1.	00 % =		27,157 円
柏	重利金等の	運用益	5及び償却額(空3	室損失考慮	後)		償却给	年数(円:	,	年	E) 運用和 % x	间回り(%) =		0 円
7	の他の収え	\に係る	 保証金等の運用	益	(空室損失考	態態後)			円 :			% ×		% =		0円
4	総収益	+	+ +						13,3	93,957	円	(13,055	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	áたりσ)月額支払賃料	単の	算出根拠		()) 内は支持	払賃料							
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡		事情補正	- 時 正	点修	標準化 補正	建物 差修证		地域の比		階 査正 ()	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階の賃料
а	朝倉4 C) -	(賃 1002	2,627		100 [100.0]	[100 100	- 1	100 [100.0]	<u>100</u>		100 18.0	100 0] [100.0	_	2,295	対象基準階 月額実質	
b	朝倉4K)		1,782		100 [100.0]	[100	0.0]	100 [100.0]			100 03.0	100	_	1,784	月額支払	
С		1202	(1,775				1		_100		100		_		基準階	1 F B
ıl	-		()	ı			- '	1.	- -		- -	-			

項目)	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		730,000 円	146,000,000 × 0.	5 %	
維持管理費		426,600 円	14,220,000 × 3.	0 %	
	土地	61,300 円	查定額		
公租公課	建物	1,022,000 円	146,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		146,000 円	146,000,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		146,000 円	146,000,000 x 0.1	0 %	
その他費用		0 円			
総費用					
		2,531,900 円	(2,468 円/㎡)	(経費率	18.9 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	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	C	0.9507
(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		146,000,000 円	450,000 EL / m² 000,00	設計監理 m ² x (100%+	
二小任母院》等本		0.0070	158,000 円 / m ² x 900.00 躯体部分 仕上部分		3.00 %)
元利逓増償還率		0.0679		% + 0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	9,913,400 円			
(3)-8 土地に帰属する純収益	(9,662 円/m²)			
· · · 総収益				13,393,957	———
総費用				2,531,900	
·····································				10,862,057	
建物等に帰属する純収益				9,913,400	
土地に帰属する純収益 -				948,657	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益			901,888	
x			(879	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %			
		21,473,524 円	(20, 000	円 / m²

うきは(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)谷澤総合鑑定所
うきは(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額 8,880,000 円 1 ㎡当たりの価格 29,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2) 中地田木口	AT 45 70 40	/ C / (平均 の 1手 * F	工告任物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに うきは市湾	多羽町朝田	字走り下り	5 8 8 番 6	6外			地積 (㎡)	(301	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺	辺の土地のテ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	長方形 1:3	店舗兼住宅 W 2		5舗等が建ち 美地域	5並ぶ路	北9 m 国道、 背面道		下水	うきは3	50 m		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	100 m、	南 30	m、北	40 m 標	標準的使	用 低層	 店舗地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 10	m、 奥行	対	30 m、	規模	;	300 ㎡程	度、	形状丨	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記・特になし			街 9 m	国道	交通		ま駅南頭	東方350 m		準都計 (70,200)
	 地域要因の将 来予測	事項 当該地域は小売 要は相対的に限						バ、商的				└─── ある点は否めず、需
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	ディング 対象基準 の個別的 因	準地 なし		,,,,,	
, ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価			0,500 円/		М				
U.	D適用	収益還元法	収益価		20	0,600 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
(0) =		開発法		による価格		/ 円/		+±	上面面	ᄼᆚᄼᆂᄼ	188 47 A	トナケオスル 担帯広然
(6) n	市場の特性	の経営者等が中	心になる。	レ老えられ.	る。市の。	人口が減少的	面向にあ	る中、空	き店舗ま	・散見され	市资	±を有する小規模店舗 ℃は低迷しており、地 ■別性に起因して大き
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	場性を反映した	実証的な個供給が限済	価格として 定的であり、	規範性が高 収益面が	高い。収益値 からの十分な	m格は商 は検証が	業地にお 困難で、	いては 規範性は	i視すべき tやや劣る	価格で	たて試算しており、市であるが、うきは市内で、比準価格を重視 質を決定した。
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	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 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	29,80	0 円 / ㎡	価 変 仏 動	一般的要因				└ 頃向で推	多している		 対解的 対象を が も も も も も も も も も も
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地 -	形状。	1 1							需要は弱含みで推移 1ると把握される。
地俗 の等 前か	公示価格	-1.0 % 半年	門/㎡	安 四 め の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	, I _o			

3 試算価格算定内訳 うきは(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事	F		と と 番並びに	「住居表示		類型	地積	. 2.		画地	接面道	道路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号		」等 ————			点	型		(m²)	0	D形状	状況		設(の状況		制等
а	うきは4	c う	きは市				建付 地	()	長方形	南11 mē	市道				準都計 (70,200)
h	- 140	_	×1++				于 中			+	≡≁π∕	北5 m市	·:*				 準都計
b	うきは4 - 141		きは市				更地	()	長方形	 400 mtp	旦				(70,200)
С	うきは4	_	きは市				更地			1	下整形	北東15					準都計
	- 140	19						()		二方路	1				(70,200)
d	110																
	-							()							
е								()							
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 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 惟定標準ſ (円/㎡		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		00 505			-	00.4		街路	(0.0	00.400
b	(,595	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		32,595	10		J	30,4		交通・ 接近	(0.0	30,400
	23,	,475	[100.0]	100	[/]	[100.0]		23,475	[7]	31,0		環境	(0.0	31,100
С	21.) ,169	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		21,169	10 [7		-	29,0		画地	(0.0	29,000
d	()	100		100	100		21,100	_10		-		1	行政	(0.0	
_	,		[]	100	[]	_			[]			その他		0.0	
e	(,	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>		-]				[100 .	<u>U</u> _1	
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		,			•	工均	地域要因	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	各	+2.0	交通	・接近	+2.0	環境	+3.0
		0.00	 画地	0.0	├	0.0	こその	· 他	0.0	 行政	 女	0.0	ころの	 也	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	·····································	 環境		0.0	街路	 各		-	・接近	-4.0	環境	-18.0
		0.00	 画地		 ¦行政		 そ の			 行政	 久		- - そ のf		0.0	<u></u>	
c	正常 9	6/月			 交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	-27.0
		0.00	 画地		- - - 行政		゠゚゠゠゠			 行政			 そ のf		0.0	Ĺ	
d	9	6/月		0.0	交通・接		; · 環境		0.0	街路			1	・接近	0.0	環境	
		, •	 画地		 行政		 0			· 行政			, へ <u>〜</u> ¦ ¦ そのf			L	
e	9	6/月	街路		交通・接	 近	; ·環境			街路			i	・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		_ そ の			行政			 ¦ そのf			L	
					İ		<u>i</u>						i .				

(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	l	既成	市街地に	存して	おり土地の	り再記	調達原何	の把	握が困難で	あるた	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	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>1(</u>) <u>0 </u>	L10	00		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の)比 個別的 比較	内要因σ	再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	L10	00		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(3	収益価格算定内訳						
(3)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	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 	3,163,631	649,664	2,513,967	2,247,490	266,477	(0.9750) 259,815	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,186,071	円 (20	0,600 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	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/㎡)			

		用	途	建築同	面積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店部	#					210.00	S	1 F	:				210.0	00
2	法上の規	制等												
用话	赴地域等		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	
準者	陪計		70	%	200 %	200 %	Ó	301 m²	10.0	0 m× 3	30.0 m	前面道路: 特定道路:	: 国道 きでの距離:	9.0 m
札	思定建物の	概要	一棟貸しの原	5舗				有効率 の理由	100	0.0 %	一棟貸	しのため		
(3)	-3 総収益	算出内	 1訳											
	階層	用途		面積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月額 料	月	額支払賃	主米斗	a保証金等(月	数) a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m²	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円
1	~	店舗		210.00	100.0	210.0	0	1,330		279	,300	5.0	0 1,3	96,500
	~													
	~													
	~													
	~													
	計			210.00	100.0	210.0	0			279	,300		1,3	96,500
	F額支払賃								300 円	x 12			3,351,	600円
	共益費(管		の算出根拠			共益費等を		/ m² x まっ煙に	+ +> + \		12ケ月	=		0 円
			ルテ山低拠 車場使用料等)			共血貝守で		/台 x	1411	ため 台×12	ケ月+		=	0 円
		•				敷金等によ								0 円
	≧室等によ					3	,351,600	円×		6.0	%			
	-		(%) + (x	空室率 B((%))	+		円×			% =			096 円
	人上計	+ a+		5/4·\		4 000	. 500 TI	0.4	0.0/			00.0/		504 円
			i(空室損失考原 i及び償却額(3	-	雷後)		3,500 円:]年数(.0 %: 軍)	× 運用利		00 % = %)	13,	127 円
						154.4	円;	×	%	×	ш / (=		0 円
			保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円 :		% :			% =	TT (2)	0 円
	浴収益 		+ + → ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	の質出知り	n	()内は支		63,631 円		(10,510	□/m)	
NO	-4 IIII三 事例番		・月韻又払員科 事例の実際 実質賃料 (円/㎡)			点修 標準化 補正		別格 地地	或要 比較	基準[格差修]	查 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	朝倉4 C)	(賃 401	1,223	100		-				100 [100.0	- 1	1,355	対象基準階の 月額実質賃料	
b	- 朝倉4 C)		(1,157 853	100	[100	0.0] 100	100)	100	-	1,264	月額支払賃料	
_	-	1401	(833) [100.0] 100	0 [100.0] [75.	0] [90.	.0]	[100.0]	.,201	 基準階 1 F	В
C				100	l r] 100	100	100	.	100	1		空午泊	D

				ラこは(パ)		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		165,500	円	33,100,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		134,064	円	3,351,600 x 4.0 9	6	
	土地	52,200	円	查定額		
公租公課	建物	231,700	円	33,100,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		33,100	円	33,100,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		33,100	円	33,100,000 x 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		649,664	円	(2,158 円/㎡) (経費率	20.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	手価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		33,100,000 F	9	4F0 000 FB (2	設計監	
一工小厅上站 /绘》里 77		0.0070		153,000 円 / ㎡× 210.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0679			0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,247,490 F 7,467 円/I				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(7,407 [37]	''''			
総収益					3,163,631	円
総費用					649,664	円
					2,513,967	
建物等に帰属する純収益					2,247,490	
土地に帰属する純収益 -					266,477	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				259,815	
×				(863	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2	%			
		6,186,071	円	(20,600	円/m²

令和 4年 7月 27日提出 うきは(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜坂鑑定株式会社
うきは(県) 9 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 渡辺 悟

鑑定評価額26,500,000 円1 ㎡当たりの価格9,060 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 1	日 (6)	[令和 4年1月]	円 / m²
	ATR 4 T 0 F 04 F	(F) /T-12 @ 15*F	T-24/T-15	B B B B B B B B B B	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 21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	この理田	の安百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びにう	きは市吉	井町富永	字嶋巡リ	1614	番 5				地積 (㎡)	2	,928	法令上の規制等
準 · 地	形状	敷地の	D利用の現	利用の状 接面道路の状況 供給 処理施 設状況					┆ 接近の状況 │(準都計 (70,200)		
	長方形 1:3	工場		農地の中に作られ模の工場地域		た小規	西8 m 市道		-		筑後吉	#2.4 km		(その他)
(2)		東 100) m、西	150 m、	南 100	m、北	200 m	標準	的使用	用工場	、倉庫月	月地		
近	標準的画地の形容	大等 大等	間口約	5 30	m、 奥行		90 m	、 規	模	2,	700 ㎡程	度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	カ	家工業団 いらの工業 で建設関	団地で、	木工所関	街 - 8 m 路 -	市道		交通施設	1	5井駅西:	方2.4 km	法令規制	·準都計 ¦(70,200)
	地域要因の将 来予測				:見られず、 要因は顕る				るもの	と思わ	れる。	I Cへの持	接近性1	に優る事、周辺工場
	員有効使用の判定		含庫用地							対象基準 の個別的 因	^{集地} なり	, 1		
(,	監定評価の手法 	取引事例比較法収益還元法		去 比準価格		!	9,060	円/㎡						
U.)適用			収益価額			/	円/m²	-					
		原価法		積算価			/ 円/m²							
(6)市	(6)市場の特性 同一需給圏はうきは市及び周 使用目的(工場、倉庫等)の 造業の生産拠点で国内回帰の 用途、規模等により大きく異				が周辺市町の の一般事業	の中小規模 業法人等 [・] 見られる。	である。 ことか <i>§</i>	近年の 、工場	_ !等か! !E C !地の [‡]	(電子商	取引)(の隆盛から	物流的	5設需要が堅調で、製
` /t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	る価格が	格は、市場 が得られた :記のとお	:。一方、	収益価格I	的に収集) は賃貸市	選択した 湯が未多	:多数の 発達のた	事例。 :め求る	より求め められな)たもの ⁻ (かった。	で、市場の 従って、)実態を 比準値	E反映し説得力を有す 面格を標準に、鑑定評
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 因の比 較		因の	の規	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 格し をた		公示価格 円 / ㎡		100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	信定基準地番号 - 前年指定基準地の価格 円/㎡		時点 標準化 修正 補正		地域 因の比 較	更 個.	因の	対象基準地の比準価格 (円/㎡)		標 内 準 訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討				100	100	100	100	1			補 正			因 行政 その他
(10) 対年 象基準 準価	らの がは がは がは がは がは がは がは である場合の検討 が表標準地	通地点(代		円/㎡ と同一地	価格 数 状况	/地 垣	国 J 或) I	Cまで	約10	分程度	と交通利	便性に優る	5。周辺	売き上昇傾向にある。 型の久留米・うきは工 時感は高い。
地格						(個別的) 個別的要因に変動はない。 要 因								

(1)	比準価格質	算定内	引訳													
NO	取引事 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		主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
а	うきは40	c う	きは市				更地	((不)	整形	北10 m国 南6.2 m	道			(都) (80,200)
	- 100	9										二方路				
b	筑紫野 4 - 61		紫野市				建付地	((不)	整形	南東9 m. 北東3.6 北西3.3 西5.8 m 四方路	m			準都計 (70,200)
С	八女4 C - 70		女市				建付地	((不)	整形	西9.8 mi 北3.2 m 南6.2 m 三方路	市道			(都) (70,200)
d	八女 4 K - 72	八	女市				建付地	(不!	整形	南10 m市	道			(都)準工 (60,200)
е	筑前 3 C	朝	倉郡筑前町	-			更地	() 方:	ぼ長 形	北東7.1 北西5 m 角地	m町道			(都) (70,200)
NO	- 31 取引価	格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格				推定標準 個		别的要因 <i>0</i>	<u> </u>	
	(円/	m²)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)	比輔	交		(円/㎡)
а	(9,) ,949	100 [100.0]	[100.4] 100	100	<u>100</u> [97.9]		10,203	<u>10</u>	0 7.1]		9,52	街路 27 _{交通}	•	0.0	9,530
b	(12) .055	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,417	10	0 <u> </u>		10,17	接近 70 環境		0.0	10,200
С	()	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100		10,156	_10			8,75	画地		0.0	8,760
d	(, 402	100.0]	[111.0] 100	100.0]	_100		16,529	_10			12,07	一 行政		0.0	12,100
е	()	100	[101.7]	_100	_100		<u> </u>	_10	0				[100.	\vdash	
NO		1月率	ウ標準化	100 補正の内記		[103.0]		8,976			-	8,80 lの比較の		100		8,810
					· ÷ × +	~~E	TEM 1.22			/+- DA			→ '× '•		. TEM 1.55	
а		%/月 ⊦0.09	街路 画地		_ 交通・接 		□ 環境 □ =		0.0			i	交通・接近 		「	+5.0
b			街路		¦行政 ├ ├ ┆交通・接		¦その 環境		0.0	行政 一 街路			その他交通・接近		- 環境	.10.0
		+0.30			 行政		その			 行政		i	 その他		L	+10.0
С	正常 %	6/月	街路		¦ ¦交通・接		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	0.0
	-	+0.50			¦行政		その			 行政		i	 その他		L	
d			街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	± +19.0	環境	+15.0
	+	⊦ 1.00	画地	-10.0		0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е			街路		交通・接		環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	± +5.0	- □環境 -	0.0
	+	+0.10	 画地 	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オ	 比準価格決	定の	理由										〔比準価格	:		9,060 円 / ㎡)

										, , , ,	(//-)	-	
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	既成	既成市街地のため											
(2)-2 造成宅地	内等に存し	ノ原(西法の適用が可	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	時点修正	素地の価	- の補修正後 格	造造	成工事費		標準化補正	時点值	修正	造修	版工事費の補 正後の価格
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/n	n³)					(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		効宅地化率	図で					調達原価
(円/㎡)				正後	正後の価格 (円/㎡)		除した価格(円/㎡)		較	比較			(円/m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []				
熟成度修正	[]	/ 100	•	積算価格 円/㎡								
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	内容 成		龙				室動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
		事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路					・接近		環境			行政			

(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 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	j	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	自己利用の多い工場	計地域であり、賃貸市 :	場が形成されていないが	ため、収益還元法は適	用しなかった。						

(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)	((円)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)						
開発法による価格		円 (円/㎡)									