令和 4年 7月 27日提出 水巻(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
水巻(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額5,970,000 円1 ㎡当たりの価格39,000 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円/m²
	ATR 4 T 0 F 00 F	(F) /T+2 o (F*)	工光/正 45	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4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	い连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			師頃末南 - 13 -	1丁目5 8 2」	85番1	0 1				地 (㎡			153	法·	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況	接	要なえ 近の ^お	を通施設 状況	との	(都 (60,) 1住 200)	語
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		並ぶる	見模一般住宅 対便性のより した住宅地域	区画整	東5 m 町道		J	水道、 ガス、 下水	水巻	350 m			(स	の他)	
(2)		東 100	Om、西	20 m、	南 80	m、北	10 m	標準	的使用	一戸建	住宅均	也					
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 14	· m、 奥行		11 m、	規	——— 模		154 n	·社程度、	. Я	≶状 長	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺になし			街 5 m	町道			· 水巻馬 · 水巻馬 ·	訳北東	方350	m		(60,	3) 1 住 200)	居
		事項				路			施設	l L				規制	 		
	地域要因の将 来予測				、画地規札:予測する。				多く、は	地価は	微増	頃向で					から当
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住!	宅地						(4)文 の 足	対象基準 20個別的 10	準地 ; 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	3	9,000	円/m²		긔							
0.)適用	収益還え	元法	収益価				円/㎡	-								
		原価法		積算価			/	円/m²	_								
		開発法	<u> </u>	157 5 (2.	による価格		/	円/㎡		/\ 					14		++
(6)司	5場の特性	に通勤す	する 1 次 多く、こ	取得者が「 れら利便!	「東水巻」だ 中心である。 生や住環境(新築の戸	。水巻町I 優る地域 ⁻	は東側が では需要	バベ は 堅調	区に隣	接し、 。郊外	大規模でも	模住宅 ミニ開	:開発は[]発が存	同区と し、耶	:一体 7引は	で行われ	こている
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	的の取る	引が支配	的で有る	収益物件は 事から、比 成約状況等	準価格を	票準とし	、基準	地が継	続地点	であ	り、か	つ指定				
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要認 比	因の	対象基 の規準 (円 /	価格	内準	≛ 交	ß 通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	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	遠賀(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の│	対象基 の比準 (円/	価格	内 対 訳 (4	≛ 交	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 -8.0 -26.0
基の 準検			_	[100.8]	100	100	[100		39	9,000	福田		ī地 ī政	0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
地討	25,	300 円	/ mī	100	[100.0]	[65.4]	100			,		その	他	0.0			
(10) 対年	ら 総続 新規 前年標準価格	の検討	38,20	00 円 / ㎡	価 変	要因							記利等の 間である		効果	もあり、	当区に
象標 基準 準価	・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		t b	頃末南 区では	」や「P 新たな ⁹	高尾」 宅地開	地区な 発が進	ど水着 行。	送駅北部	の住宅	需要	は堅調、	梅ノ木
地格の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要因	/ 個別的		動要因	は特にな	ない。							
前か		+2.1	% 半年	間	% の	│ 、要	u /				_	_					

(1)	比準価格	算定内	n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)	o	画地 形状	接面道状況	直路の	主:	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
а	水巻 4 C		賀郡水巻町				更地	(不)	整形	北東5.4	m町道				(都)1住居 (60,200)
_	- 10		+=== 1.24.==							_	+		m=134				(ta) (A)
b	水巻40		賀郡水巻町				更地	()	整形	北東5 m 南1.5 m 二方路					(都) 1 住居 (70,200)
С	· 6 水巻 4 k	52 遠	賀郡水巻町	-			建付地	(長)	 方形	南4 m町	道				(都)2低専 (50,100)
_	- 10		to 70 1.24 m	-			747 / 1			4.	T/	±0 > *	ПФ				(t /7)
d	水巻40	53	賀郡水巻町				建付 地	()	形	南6 m道西4 m	路				(都) (70,200)
е	水巻 4 k	_	賀郡水巻町	-			建付地	(ぼ長 形	北東5.5	m町道				(都) 1住居 (60,200)
		10															
NO	取引 ['] (円	価格 / ㎡)	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		惟定標準((円/㎡)		固別的 北較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(100	100 [100.0]	[101.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.0]		25 242	10	0 0.2]		24 0	街		0	.0	22 000
b	(,100	100.03	[101.2]	100	100		35,212	10			31,9	53 交i 接i	通・ 丘	0	.0	32,000
	37	, 655 [°]	[100.0]	100	[/]			41,511		6.0]		43,2			0	.0	43,200
С	() 3,542	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [95.0]	100 [100.0]		36,014	10	0 0.3]		39,8	四世	也	0	.0	39,900
d	(), 542	100.03	[101.2]	100	100.03		30,014	10			33,0	行道	攺	0	.0	39,900
	40	,820	[100.0]	100	[100.0]	_		40,500	[9	6.0]		42,1	88 7 0	の他		.0	42,200
е	(31) 565	100 [100 0]	[101.6] 100	100 [80 0]	100 [100 0]		40,088	10 [10			39,6	91		100.0	0_]	39,700
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化	 補正の内記		[100.0]		10,000]の比較の					00,700
	の内容	変動率															
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	妾近	+1.0	環境	+8.0
		+0.17	画地	 -10.0	└ ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	- 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 妾近	-2.0	環境	-2.0
		+0.13	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
С			街路		 │交通・接		環境		0.0	街路			交通・持			環境	0.0
		+0.17			- - - 行政		ところ		· 	行政		i	その他		0.0	L	
Ч	正常	% / 日	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・持			環境	i oo
-		+0.13					. L			行政		i				-4 3.7 -	-2.0
	正告	06 / P	街路		!		その		0.0				その他		0.0	理特	:
е			街路 画地		 交通・接 		□ 環境 □			街路		i	交通・持		0.0	· 圾児 	0.0
			画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	1世	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
オト	北準価格 流	央定の3	理由										〔比準個	格:		3	9,000 円 / ㎡)

										()		
(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	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	原価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補]	E 時点	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	00		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正 時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因 <i>0</i> 較)比 個別I 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u></u>	00		
熟成度修正]] / 100			積算個	西格			円/m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		ح	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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							70
	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		料地域は、戸建住宅が そとんどなく、賃貸市:	建ち並ぶ住宅地域で、 場が未成熟である。	ವ勤等による賃貸物件	は皆無ではないが、搶	賃貸目

(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 水巻(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
水巻(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額5,320,000 円1 ㎡当たりの価格27,700 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	<u> </u>	/ F / 価切りの手形	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 夫地嗣且口	令和 4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	沙连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			町二東 1 1 4 - 8	丁目31万	7番9					地 (m	.積 i (192	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の3	現 周辺	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	交通施記 状況	9との	(40,	,	専
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		同住宅	関一般住宅の 記等も見られ 記地域	- A-7-61	北4.3 m道	n	;	水道、 ガス、 下水	東水	············ 〈巻1 . 1	km		(<i>₹</i>	の他)	
(2)	範囲	東 100	Dm、西	20 m、	南 50	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 12	m、 奥行	ī 約	15 m、	規	模		180 r	n²程度	Ę,	形状長	長方用	<u></u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺になし			街 4.	3 m町ì	道	交通施設	東水	参駅 西	方1.1	l km	法令規制	(40	B) 1低 60)	專
-	地域要因の将	当該地域				 ノ共同住 [:]			也域で					└ 比九州都	· 邹心✓		セスも
	来予測			が、町北	:部に比べ	以引件数	・新規関	開発がり					頂向で推	達移する	るとす	⋚える 。	
(3)晶	最有効使用の判定 	戸建住:	宅地 							対象基準 の個別的 因	準地	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	7,700	円/㎡		<u> </u>							
0	D適用	収益還え	元法	収益価				円/㎡	-								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/m ²							14		
(6) ī	市場の特性	次取得で	当が中心⁻ 更性や住³	である。ス 環境優る ^は	「東水巻」 水巻町は東(地域では需 は2 , 3 0	則が八幡 要は堅調 ⁻	西区に隣 で、郊外	接、大 でもミ	規模住	E宅開発 Eが存し	能は同 人、取	区と- 引は	-体で行	う われて	こいる	箇所も多	らく、こ
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	される種	呈度。自从	用目的の耳	主宅はある; 取引が支配的 駅周辺及び	りで有る	事から、	比準価	格を標	標準とし	、 基	準地力	が継続地	点であ	5り、	かつ指定	くが散見 ミ基準地
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	更 個別 比 要認 比	因の	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	集 3	封路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1			1 '		画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				1	-	テ政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	遠賀(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	更 個別 比 要 記 比	別的因の	対象基 の比準 (円 /	善価格	内	隼 3	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -3.0 -5.0
基の	前任招定县准	地の価格	ž	[100.8]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	0.5	,300 円	/ m²	100	[100.0]	[92.2]	100		27	7,700	1		テ政 の他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	27,20	0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因							金利等の 調である)効果	もあり、	当区に
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地	等と同一地	形 状成 況	(地 域要 因		折尾」! 向上し		により、	、「す	逐水巻	」駅から	らの北ナ	小州都	心へのア	' クセス
地格 の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因		動要因	は特に	ない。							
前か	変動率 年間	+1.8	% 半年	間	% の	`女 [2	¥ ′										

10	取引事	<u> </u>	———— 所在乃7兆₩	 b番並びに	「住居表示	取引時	緪	地積		ĪĦ	1地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
NO.	例番号		,等 〕等	E 田 亚 O IC	正占权力	点	類型	201員	(m²)	の形		状況	,jug 0,5	設の状況	1116	制等
а	水巻 4 C - 10		賀郡水巻町	•			建付地	(,	長方)	形	東5.8 ㎜	盯道			(都)1低専 (40,80)
b	· 水巻4 C		賀郡水巻町	-			建付地			IS IS		西5 m道	路			(都)1低専
	- 6	56					1世	() 方形	<i>,</i>					(40,60)
С	水巻4 C	遠?	賀郡水巻町	-			建付地	(,	ほほり方形		南東8.8 南西5.2				(都)1住居 (70,200)
	- 10	59						(角地				
d	水巻 4 K		賀郡水巻町				建付地			ほほ		南6 m道記	 路			(都)1低専 (40,60)
	_	8					16	() 方形 	<i>,</i>					(40,60)
e	水巻 4 C	遠	賀郡水巻町	•			建付地	,	,	不整	潛	北東4.4	m町道			(都)2低専(50,100)
	- 10	58								,						,
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 性定標準値 (円/㎡)		 個別的要因 比較	の	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,681	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		38,085				29,91	街		0.0	29,900
b	()	100.03	[101.2]	100.03	100		30,000	_100			29,91	<u>○</u> 交 接	通・ 近	0.0	29,900
	(,613	100.0]	100 [100.6]	100.0]	[100.0]		45,148	100			33,07	75 環:		0.0	33,100
_	33	3,377	[100.0]	100	[100.0]	-		33,577	[144	1.7]		23,20		_	0.0	23,200
d	37	',214	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		37,512	100 [129			28,90	00 そ	の他	0.0	28,900
e	17) 7,874	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		18,239				23,38	33	[100 100		23,400
10		イ月率	ウ標準化	補正の内部		1-						の比較の				
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・	接近 -3.0	□環境	-2.0
		+0.15	画地	-5.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	+30.0		
b		% / 月 .0.15	L		_ 交通・接 		環境		0.0	街路 		+1.0	交通・1	接近 -1.0 	_ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	+5.0
		+0.15	四地		¦行政 -		その	他 ————	0.0	行政 ———			その他		_	
C		% / 月 +0_15	街路 画地		交通・接		·環境 			街路 		i		接近 -2.0 	□環境 - 	+5.0
_					¦行政 		その		0.0	行政		+3.0			_	
d		% / 月 +0.07			_ 交通・接 		環境			街路 				接近 - 2.0 	- L	-2.0
_			凹地		¦行政 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		0.0	行政 #= pg			その他 		_	<u> </u>
9	正常	%/月 0.00			- 交通・接 - こ 行政		環境 			街路 行政				接近 -1.0 	- L	-22.0
			四地	-2.0	¦行政	0.0	その	IL.	0.0	行政 ———		+1.0	とい他	0.0		

										()		
(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	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	原価法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補]	E 時点	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	00		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	正 時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因 <i>0</i> 較)比 個別I 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	<u></u>	00		
熟成度修正]] / 100			積算個	西格			円/m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造成				月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行政		ح	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/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			らい既成住宅地域であ! □棟割りの共同住宅はあ			

(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 水巻(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
水巻(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額 7,280,000 円 1 ㎡当たりの価格 35,700 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 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
	A TR . T . T . T	(=) /T+0 = (T**T	T 24 / T + 5	路線	路線価又は倍率	1.2 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	牛 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		賀郡水巻 毎ノ木団			1番	165						地積 (㎡)	·	204	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	見辺の土	地の	利用の状	接ī	面道路	の状況	処	供給 理施 状況		ー な交通施 の状況	設との		5) 1中 200)	専
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模一般 住宅地域		が建ち並	北5.5 町道	i m		ガ	道、 ス、 水	水巻2	7 km		(~	の他)	
(2)	範囲	東 9	0 m、西	60 n	n、南	70	m、北	50 m	標	準的	使用	戸建信	主宅地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	11 m、	奥行	 約	18 n		規模		2	00 m²	程度、	形状	長方用	3	
地域	地域的特性		詩記すべる	き事項は	ない		街 5.	5 m	町道			水巻駅	北方	2.7 km		(60	3) 1中 ,200)	専
		事項					路				色設				規制	1		
	地域要因の将 来予測													た、生活 く推移す				地域で
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住	宅地								(4)対i のi 因	象基準 個別的		l J				
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準何	価格		3	5,700	円/	m²								
O.)適用	収益還	元法	収益	価格			/	円/	m²								
		原価法		積算				/	円/	_								
_		開発法	A F		法による			<u>/</u>	円/		-	- > 1 -	11 111			- 12 #1		
(6) ⊓	万場の特性	である。 感から	コロナ	禍による 推移して	る影響は	落ち	着きつつる	あり、	当地域	ぬは	宅需要	更につり	いても	市等の隣 隣接する 800万	八幡西区	<u>෭</u> との	比較によ	る割安
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	町におりら離れる	ハて自己 と郊外に	利用目的 存する(りに取引 主宅地域	され; で、	た取引事作 賃貸市場が	列を採 が成熟	用して した地	おり 域で	、比準 はない	≢価格(1こと)	の信頼 から、	域である。 性は高い。 収益還元 上記のとる	ー方、 去の適月	近隣 見を断	地域は都 念した。	『心部か
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正		準化 正	地域要 因のb 較	と 要	国別的 更因の 比較	の	象基準 規準値 円/n	蓝格 万	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	- ハンボル川 ()	_	. 7] 100)	100	_]]				補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	l l	J	l J	10	_					その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 3	時点 修正	標補	準化 正	地域要 因のb 較	比 要	国別的 更因の 比較	の	象基準 比準値 円/n	西格 ア	標 大 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 -5.0 -23.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,300 円	_	[100.8	100		100 [72.4]	-	0.0]		35,	200	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / n	T.		一般的要因		当町の する八	人口! 幡西[は減少 図との	 が続い 比較に	 \てお! こおける	ン の、高齢化 る割安感か	率も県立	└── 『均よ は安定	り高いが 的である	 、隣接 。
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 -	·地点) 万	状、 況	世史		近年で 行われ	はシ てお	ョッピ り、地	ングセ !価は安	zンタ- 定定的に	-等が開業 ニ推移して	したほだいる。	八、住	宅団地の	開発も
地格 の等 前か	公示価格	+1.4	% 半年	円/n 間	n ¹	3	(個別的 要 因		個別的	要因	に特段	の変動	かはない	١.				

3 試算価格算定内訳 水巻(県) - 3 宅地-2

10	取引 例番		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	接面道路 状況	の主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	水巻40		賀郡水巻町				更地	(不整 		北東5 m町i 南1.5 m	道		(都)1住居(70,200)
	- 6	552										二方路			
b	水巻 4 k		賀郡水巻町				建付 地	(長方)	形	南4 m町道			(都)2低専 (50,100)
c	遠賀40	2 遠	賀郡遠賀町				建付 地	(正方	形	北6 m町道			(都)1低専(40,60)
		956													
d	水巻40	遠	賀郡水巻町				建付 地	(長方 	形	西5 m道路 北4.5 m 準角地			(都)1低専 (50,60)
	- 6	657										+#%			
e	_							()					
10	取引(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 / m²)	地切り	或要 比較		└ 隹定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(7,655	100 [100.0]	[101.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [91.8]		41,511	100 [113			36,606	街路	0.0	36,600
 b	(7,000	100.03	[102.0]	100	100		41,311	_100			30,000	_ 交通・ 接近	0.0	
	33	3,542	[100.0]	100	[95.0]	[100.0]		36,014	[102			35,308	環境	0.0	35,300
С	3!	5,280	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		35,562	100			34,194	画地	0.0	34,200
d	(100	[101.1]	_100	100			_100)			行政	0.0	
 e	39	9,523	[100.0]	100	100.0]	100		39,174	107			36,577	その他	0.0 [100.0]	
_				100	[]				[]				100.0	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化	補正の内記	Я					工地域	要因	の比較の内	沢		
a	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+5.0 環	 環境 +8.(
		+0.13	画地	 -8.2	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		 구 0.0	 の他	0.0	
b	正常	% / F	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		-1.0 交	通・接近	+3.0 環	
		+0.17	, 一 画地		 行政		 て の		· 	 行政		 구		0.0	
	正常	% / F	1 街路		 交通・接		; 環境		0.0	街路		<u> </u>	通・接近		^{環境} +4.(
		+0.10			 ¦行政		່ .			 行政		۰.0 ا 0.0 ا ک		0.0	T4.U
d	正常	% / E	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路			通・接近	+3.0 環	遺
		+0.15					そ の			55 <u>品</u> 行政		0.0 ¦へ そ¦ 0.0		i _	^{哀現} +4.0
_		06 / 5	1 街路		1		1		0.0	I J IX 街路				0.0	:
e		70 / F			交通・接	 : फ़र	·環境						通・接近 	' 境 	環境
			画地		¦行政		その	1也	;	行政		-	の他		

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	Ð	死成	市街地でる	あり、	再調達原	西の	把握が図	対難なた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価柱	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที)	標準	化補正	時点何	修正	貨	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]				
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付	帯費	費用の補修		効宅地化率	枢で		要因の比		的要因の)	耳調達原価
	(円/n	n ^²)				TE.	俊(の価格 (円/㎡)	阿	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算 ⁶	価格			ı	円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	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
地均	域要因の比較	交		街路	3	交	通	・接近		環境	•		行政		-	その他	<u>b</u>

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	2 - 7 11 17 12	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格							%
	以血I叫作		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。			

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

令和 4年 7月 27日提出 水巻(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
水巻(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額4,860,000 円1 ㎡当たりの価格27,000 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 10日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
	A10 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	(F) /T-10 @ 15*F	T 24 / T 16	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	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	_		節町猪熊 8 2 - 5 8	丁目100	2番5					均 (n	也積 ㎡)	(180	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地のテ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	扫		な通施記 ひ状況	设との	(40,	,	専
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模一般住宅 死成住宅地域	1	北西4. 町道	5 m		水道、 下水	水巻	≨4 kr	n		(<i>₹</i>	の他)	
(2)	範囲	東 120	0 m、西	50 m、	南 150 i	m、北	70 m	標準	●的使用	月戸建	住宅	地					
近			間口		· m、 奥行	· 約	15 m		模		180	m²程.	 度、	形状長	長方邪	3	
隣 地	地域的特性	特記 特	詩記すべき	き事項はな	:61	街 4.	5 m	町道	交通	小水巻	駅は	比西方		_	_	3) 1低	専
域		事項				路			施設] 				規制	i `	,00)	
	地域要因の将 来予測				今後も現場 ルス感染物												割安感
(3)揖	侵有効使用の判定	戸建住:	宅地						(対象基の個別に	準地 的要	ない	١				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	27	7,000	円/㎡		因							
σ)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m²	2								
		原価法		積算価	格		/	円/m²	2								
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡	2								
(6) ਜ	5場の特性	である。 感から	コロナ 安定的に	禍による	隣接する市[影響は落ち いる。需要の きである。	着きつつな	あり、当	4地域の	住宅課	需要にこ	いいて	も隣	接するノ	(幡西区	ことの	比較によ	る割安
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	町におい ら離れ <i>1</i>	ハて自己 と郊外に	利用目的I 存する住 ³	目的とし、/ こ取引され/ 宅地域で、1 ひとして、1	た取引事例 賃貸市場が	列を採用 が成熟し	引してお った地域	らり、 はではな	と準価だ よいこと	Bの信 こから	頼性、収	は高い。 【益還元法	一方、 よの適用	近隣]を断	地域は都 念した。	心部か
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	度 個別 と 要は 比!	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100					正 そ	行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	芦屋(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較		基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-1.0 +1.0 -5.0
基の	前生指定具准	地の価格	2	[100.0]	100	100	[100	.0]				補 正	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	0.4	700 円	/ m²	100	[100.0]	[95.0]	100		2	6,000			行政 - の他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		町の人 る八幡	口は減西区と	少が続 の比較	いてを	おり、 ナる割	高齢化剤安感から	率も県平 ら地価に	対よな対象	り高いが 的である	、隣接
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 垣要 医							或である <i>が</i> している。		見は安	定的に推	移して
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的		別的要	因に特	段の変	動はな	ない。					
前か	変動率 年間	+2.3	% 半年	間	% の		-										

3 試算価格算定内訳 水巻(県) - 4 宅地-2

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)		画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交 設の状	通施 兄	法令上の規 制等
a	水巻 4 K		賀郡水巻町	-		""	建付地	(ぎ長	北東5.5	m町道			(都)1住居(60,200)
		10														
b	水巻 4 C - 10:		賀郡水巻町				建付 地	() 方)	ぎ長 形	南東8.8 南西5.2 角地				(都)1住居 (70,200)
c	芦屋 4 C	_	賀郡芦屋町	•			更地	(長7	方形	西3.8 m 北1.8 m				(都)1住居 (60,160)
	- 12											角地				
d	芦屋 4 C - 12		賀郡芦屋町	•			地地	(台 月)	形	北西3.9	m町道 			(都)1住居 (60,160)
e	12.	31						()						
NO	取引(円)	 西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		性定標準((円/㎡		国別的要[比較	 因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [80.0	100 [100.0]		40 000	100	0 0.4]		20 5	街路		0.0	29 600
b	(,565)	100.0	[100.6]	100	100.01		40,088	100			28,5	53 安证 接近		0.0	28,600
	33	,377	[100.0]	100	100.0	100.0		33,577	[129	9.8]		25,8			0.0	25,900
	27	,273	[100.0]	[100.0] 100		[101.0]		27,003		3.0]		27,5	画 対 54		0.0	27,600
d	(25	,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [100.0]		25,219	100	0 <u> </u>		25,7	行正 34 その		0.0	25,700
e	()	100	100	100	100.03		25,219	100			23,1	34 20	[10	0.0 0.0]	23,700
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	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		0.0	交通・接	挺 +8.	0 環	·····································
		+0.13	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	トーーーー との他	0.		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	·····································	0 環	·····································
		+0.15	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 ¦その他	0.	L 0	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路			 交通・接		0 環	
		0.00	画地	+1.0	 行政		- そ の			 行政			L その他	0.	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・接		0 ¦環	
		0.00	画地		¦行政		- そ の		-	 行政			L ¦その他	0.	Ĺ	
e		% / 月	街路		交通・		環境			街路			交通・接		環境	 竞
			====================================		¦行政		その	 他		 行政			¦ そ の他			
_	 	1字へ	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		I		1						<u></u>	枚 ・		27,000 円 / ㎡

										小さ	(木)		4	七地つ
(2)積算価格算定内語	沢													
(2)-1 原価法が記	適用できない な	場合その理由	既成	市街地であ	り、再	調達原個	iiのj	把握が困	難なた	:め。				
(2)-2 造成宅地区	内等に存し原作	面法の適用が可能	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/㎡)	造历	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	ì	修正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>10</u>	00]]			
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修	有效	动宅地化率	<u>∝で</u>		要因のヒ		内要因(の ៛	再調達原	原価
(円/m²)			正後0	り価格 (円/㎡)	际し	ンた価格 (円 / n	า๋)	較		比較			([円 / m²)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100			積算価	i格				円/m³				
内訳				·										
素 事情の 月率3 地 内容	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較	街路	3	交通	・接近	Ŧ	環境			行政			その何	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/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	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、1	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

(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 水巻(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
水巻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額18,600,000 円1 ㎡当たりの価格40,000 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 10日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
	A TD . T	/ = \ /#+5 = <***	T-W-(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	の理由の	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	~		 町頃末 4 - 6	比1丁目8(」	6 2 番 1				地積 (m²)	-	464	法令上の規制	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要接近	- 見な交通施記 近の状況	殳との	(都) 商業 (80,300) 準防	
	台形 1:1	店舗 W 2			并用住宅、- 昆在する近隔		北西12 m 町道		水道、下水	水巻43	30 m		(その他)	
													(90,300)	
(2)	範囲	東 140	m、西	160 m.	、南 25	m、北	25 m 村	票準的使	用店舗	併用住	宅地			
近隣	標準的画地の形料		間口	約 20) m、 奥行	ラ 約	22 m、	規模		440 m ²		_	長方形 	
地域	地域的特性	特記:特	記すべき	き事項はな	111	街 12	m 町道	交通	水巻	沢 北方	5430 m	法令	(都) 商業 (90,300)	
以		事項				路		施設	}			規制	準防	
	地域要因の将 来予測						因がない限 から安定的					5のと	思料する。当地	也域の
(3)旨	最有効使用の判定	店舗併月	用住宅地	1				(4)	対象基準 の個別的	隼地 的要	:11			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例]比較法	比準価	格	4	1,000 円/	′ m²	因					
0	D適用	収益還元	法	収益価	格	2	7,200 円/	′ m²						
		原価法		積算価	格		/ 円/	′ m²						
		開発法		開発法	による価格	i	/ 円/	′ m²						
(6) ī	市場の特性	要者の中力の低下	心は地質	元で店舗響を受け	等を営む個 _. て、都心部	人事業主だ との比較!	が中心である	るが、コ 或経済の	ロナ禍に 回復は遅	加え、 れてい	背後地におる ものの、	ける <i>)</i> 地価は	この牽連性が強(人口の減少によう は底打ち感も窺; ある。	る購買
ìź	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	を採用しる地域で	っており、 ではなく、	、実勢価。	格を反映し: 格に見合う:	たものと 賃料水準:	して比準価ヤ が形成されて	各の信頼 ていない	性は高い ことから	\。一方 。低位に	、収益価格試算された	は、高 :。よ:	て取引された取らい収益性が期待 なで、本件では でないとおり決定	待され 北準価
(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 格し	10.75.1111.64		_	[]	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	5 to the 11 to 12 5	_	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		+6.0 -5.0 +24.0
基の準検	則年指疋基準	地の価格 ,500 円	_ [-	[100.0]	100	100	[100.0]		39,600	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因 行政 その他	0.0
地討		,			1.02.01	ļ		\	# //\ #4//+	__\	その他	0.0		7米+☆
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	シノ が火 高り	39,80	10 円 / ㎡	価変	要思		ノ人口ば》 、幡西区で	w少か続り との比較	における	ノ、高殿化学 る割安感から	₽も県 <u>・</u> ら地価に	平均より高いが、 は安定的である。	隣接
象標 基準 準価	・2 基学地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域		地域として い地価はM				しさを服	兑していないが、	割安
地格の等	公示価格	.0.5	0/ 1//	- 円/㎡	要 因	個別的要。因		要因に物	詩段の変	動はない	I _o			
前か	・ 変動率 年間	+0.5	% 半年	·IBI	% の									

10	取引導	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地 接面	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	水巻 4 K	(遠	賀郡水巻町				建付 地	()	ほぼう	北西5					(都)1住居 70,200)
	- 10	800									角地					
0	水巻 4 k		賀郡水巻町				貸家 建付 地	()	長方	形 東3.5	m町道			((都)1低専 40,60)
С	水巻40	7 遠	賀郡水巻町				建付 地	()	ほぼっ方形	長 西5 mi	 道路				(都)1低専 40,60)
	- 6	556														
d	芦屋 4 (遠	賀郡芦屋町				更地	()	不整	形 北東16	m国道	Ī			(都) 1住居 60,200)
	- 2	252														
=	_							()							
0	取引(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 / ㎡)	地域因の比		推定標準格(円/m		個別的比較	勺要因ℓ	D	査定価格 (円/㎡)
Э	(9,428	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		38,892	100 [93		41,		街路	(0.0	41,800
	(9,420) 100.03	[102.2]	100.03	100		30,092	100		41,		交通・ 接近	(0.0	41,000
	33	3,661	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		34,402	[88	.4]	38,		環境	C	0.0	38,900
-	(44	1,613	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		45,148	100		42,		画地	(0.0	42,80
_ k	(,,,,,,) 100	[100.3]	100	100		,	100		,		行政	(0.0	,,
		6,778	[100.0]	100	[/]	[98.0]		27,406	[67		40,	422	その他		0.0	40,40
9	(,	100	100	[]	[]			100	<u>'</u>				[100 .	<u>0</u>]	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化	補正の内記							要因の比較の	D内訳				
<u> </u>	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	-3.0	交通	・接近	0.0	環境	-4.0
		+0.13	3	+3.0	 行政		くその		0.0	 亍政	0.0	¦その	-	0.0	L	
 o	正常	% / F	 街路		¦ ▽交通・接		 環境 			 封路		!	・接近	-5.0	環境	0.0
		+0.20) · · · 画地				_ その			 亍政		 その		0.0	L	
_	正常	% / E	目 街路		交通・接		環境		0.0	 野路		!	・接近		環境	
-	11.13	+0.15					L					. L			L	+10.0
_	一 一 一	0/ / =			行政 充海、接		¦その 理培		0.0	亍政 		¦その ☆洒		0.0	. Im f辛	
ı	正常	% / F] 街路 1 - <u></u>		 交通・接 		環境			封路 		Ĺ	・接近 	-5.0	· 琅児 	-30.0
			凹地	-2.0	¦行政 -		\ -		0.0	亍政	0.0	 そ の		0.0	1	
9		% / F	制 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本		交通・接	近 	環境		í	封路		<u></u> 交通	・接近		_ 環境 └	
			画地		行政		その	他	í	亍政		¦その	他			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地でる	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難な#	こめ 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	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	i							
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/n	ก๋)	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	l						<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修)価格 (円/㎡)		育効宅地化ጃ 余した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]]		
19	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通 ·	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法	4,485,696	915,328	3,570,368	3,014,160	556,208	(0.9746) 542,080	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	12,606,512	円 (27	7,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層	3	延床	面積		(m^2)
	主 主宅					140.00	S	2	F				280	0.00
公法上の規	制等													
用途地域等		基準建蔽	率等	指定容积	責率	基準容積率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 商業 書防			90 %		300 %	300 9	6	464 m	ı 2	1.0 m× 2	20.0 m	前面道路: 特定道路ま	町道 での距離:	12.0 m
想定建物の	微要	1 F 店舗	i、2 I	F居宅				有効型の理由	<u>×</u>	95.0 %	同種同 断		参考として標準	集的と判
3)-3 総収益	 	可訳												
階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	───── 当たり月8 [料	頁 .	月額支払賃	手料	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	数) b権利金	等 (円
~ 1	店舗			140.00	95.0	133.0	0	1,81	0	240	,730	5.0	0 1	,203,650
~ 2	居宅			140.00	95.0	133.0	0	1,05	0	139	, 650	1.0		139,650
~ 2												1.0	U	139,650
~														
~														
~														
*1				280.00	95.0	266.0	0			380	,380		1	,343,300
計 年額支払賃	 							380	380	円× 12	ケ日 :		1 56	139,650 64,560 円
a共益費(管								/m² x	, 300		<u>ノス</u> 12ケ月		4,50	0 円
-		の算出根拠	Į.			共益費等を			いた					- 13
その他の収	双入(駐	車場使用料	等)				3,000 円	/台 x		3 台×12	ケ月+		= 10	08,000 円
貸倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額	į)			敷金等によ	り十分担	保されて	いる	ため計上し	しない			0 円
空室等に。 + a)x S			x 空	室率B(%))	+	,564,560 108,000			5.0 5.0	% % =		23	33,628 円
以上計	+ a+						· ·						4,43	88,932 円
保証金等の	運用記	益(空室損失	考慮復			1,34	3,300 円	× 9	5.0 9	% ×	1.	00 % =	1	12,761 円
権利金等の	運用益	益及び償却額	額(空室	室損失考 』	憲後)		『年数(9,650 円		·年) 5.0 ⁹	運用利 % ×		1.00 %) 0.2563 =	3	84,003 円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)		円	×	9	% ×		% =		0 円
総収益		+ +						485,696 F	3	(9,667	円/㎡)	
(3)-4 1 m² ≌		1					赵賃料			1				
10 事例番	号	事例の! 実質賃料 (円/		事情补正	輔 時 <i>;</i> 正 	点修 標準作 補正	七 建物 建物 建物	勿格 址 E 因σ	地域要)比較	基準的 格差修正 基本	耆 <u> </u>	定実質賃料円/㎡)	基準地基準	拝階の賃料
遠賀40) -	E(賃 651	1,8	319 744)	100 [100.0	[100]	-			00 5.0]	100	_	1,915	対象基準階級 月額実質質 1,8	
o 遠賀40) -	E(賃 52	1,9		100 [100.0	[100]				00	100	_	1,787	月額支払賃 (1,8	詳 310 円/㎡
С		, ,,,,	. ,	_100] 100	100)1	00	100	_		 基準階 1	F B

				(· · ·)						
(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠						
修繕費		228,000 円	9	45,600,000 x 0.5	%					
維持管理費		233,628 F	9	4,672,560 × 5.0	%					
.\.T□ .\.÷=	土地	43,300 P	9	查定額						
公租公課	建物	319,200 円	9	45,600,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000				
損害保険料		45,600 P	9	45,600,000 x 0.10	%					
建物等の取壊費用の積立金		45,600 P	9	45,600,000 × 0.10	%					
その他費用		0 P	9							
—————————————————————————————————————										
~		915,328 円	9	(1,973 円/㎡)	〔経費率	20.4 %)				
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		4.7 %)	g : 賃料の変動率		0.4 %				
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %)	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 %)	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年				
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数		15 年				
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9746						
(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		45,600,000 円		_ , ,	設計監					
— T.V.E. M. V.E				158,000 円 / ㎡x 280.00 ㎡ 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 ×					
建物等に帰属する純収益 ×	(3,014,160 円 6,496 円/㎡	•							
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	<u>′ 1</u>							
総収益					4,485,696	円				
総費用					915,328	円				
					3,570,368	円				
建物等に帰属する純収益			1		3,014,160	円				
土地に帰属する純収益 -			+		556,208	円				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				542,080	円				
×				(1,168	円/m²				
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %)							
		12,606,512 円]	(27,200	円/m²				

令和 4年 7月 27日提出 水巻(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
水巻(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額 42,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,500 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 25日	(6)路	[令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				14 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		賀郡水巻 立屋敷 1		対1丁目3. 15」	46番1					地利 (m³	I .	1,585)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接迫	主要な交通施設 接近の状況		(60,200)
	長方形 1:2	倉庫兼作業所 S 1			見模の営業所 記等が混在す	L 114	西10.5 m 町道			水道、下水		水巻940 m		(その他)
(2)	範囲	東	0 m、西	100 m、	南 100	m、北	200 m	標準	的使用	事務	所兼倉	庫地		I
近		 犬等	間口	約 30	m、 奥行	亍 約	50 m、	規札	 模	1,	500 m	程度、	形状	 長方形
隣 地		特記	→ 国道 3 号間			街 10	. 5 m⊞	J道	交通	JRZ	k巻駅i	西方940 n	法令	(都) 準工
域		事項				路							規制	(60,200)
	地域要因の将 来予測		混在する るものと			将来的に	は住宅用	見途が高	まる	可能性	がある	ものの、	当面は	現状の利用状態が維
(3)揖	最有効使用の判定	事務所	兼倉庫地	!					0	対象基準 の個別的 因	集地 たり たり かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かいしゅう かいり かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅ はら かいしゅう かいしゅ かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら かいしゅ はら りょう いき かいしゅ はら いまり はら しゅ	111		
` ′	監定評価の手法 NASE		例比較法	比準価		2		円/㎡		-1				
U.)適用	収益還	元法		収益価格 / 円/㎡				-					
		原価法		積算価格 / 円/										
		開発法			による価格 			円/m²						
(6)司	5場の特性	関等に、	より造成 い。遠賀	されたエ ^ュ 郡内では	易団地では	なく、自st 取引が乏	然発生的	は工業	地域で	゙゙あるた	:め、]	_場等のタ	耒積度は個	事業主である。行政機 近く、他用途混在の程 れるため、取引の中心
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	とができ	きなかった 付けられた	た。一方、 た実証的	比準価格	は広域的I える。以 _.	こ事例を 上より、	収集し 比準価	、立地 格は高	と条件等 い説得	の格差 力を有	[に留意	し求めた値	収益価格を求めるこ 面格であり、現実の市 レ、周辺基準地等との
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	標準地 時点 標準作 修正 補正		標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要团 比車	りの	対象基 の規準 (円 /	価格	標	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	1				補	–		因行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				Ī	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		5の □	対象基 の比準 (円 /	価格	内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			者 /m²	100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	価 変	一般的	· り 〉 県							 要は堅調に推移してお			
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	、衣 信 平地	寺と问一地 -	形 状 成況									∐場等の集積度は低く 地開発が有る。
地格 の等 前か	公示価格	+6.0	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因	l l	別的要認	因に変	動はない	, I _o			
.,,,,			/• I T	1-9		1								

(1)	比準価格算	定内]訳													
NO	取引事 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)		画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	宮若 4 K		苦市				建付地	((ま) 形	ぎ整	南東10 г	市道			準都計 (70,200)
ı.	- 810		hn→							1-1	-	±0+`	*			¥± ±77±1
b	古賀4 C - 1157		賀市				更地	() 方;	ぼ長 形	東8 m市 南5.8 m 角地				準都計 (70,200) 特定用途制限地域
c	遠賀40		賀郡遠賀町				建付地	((ま) 形	ぎ <u>整</u>	北10 ㎜	道			(都) (60,200)
	- 957		T 20 #4 T mT				7-11-1-1			1-1	→ ***	±#5.0	m.T.)**			(*77)
d	鞍手4 K - 505		手郡鞍手町				地地	() 形	ぎ整	南西5.2	M町 追			(都) (60,200)
e	八幡西 0 4 C		九州市八幡	西区			建付地	(不 到	整形	南東22 r 北西15 r 北東10 r 三方路	n			工専 (70,200)
VO	取引価	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補証			└ 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		└ 惟定標準仰 (円/㎡)]別的要因σ :較		査定価格 (円/㎡)
			400	[404 0]	400	400			40	0			/±= D4	, ,		
a	14,3	, 391	<u>100</u> [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		15,053		7.3]		26,27	街路 71 _{交通}	i •	.0	26,30
b	()	_100	[106.3]	_100	_100			_10				接近	(1	.0	
	19,5	517	100.0]	100 [100.0]	100	100		25,425	10	4.1]		27,01			.0	27,00
C	17,3	382	[100.0]	100.0	[100.0]			17,382		7.6]		30,17	画地 77		.0	30,20
d	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10				一 行政		.0	
 e	10,5	590	[100.0]	100	100.0	100.0		10,590	10	9.5]		21,39	94 その	-	0.0	21,40
e	29,	102	<u>100</u> [100.0]	[100.9] 100] [98.0]		29,963				27,26	64	[100 .	נ_עַ	27,30
VO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	7		•			工地均	或要因	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		0.0	 交通・接	近 -6.0	環境	-39.
	+(0.42	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・i	·····································	環境		0.0	街路		-2.0	 交通・接	近 -4.0	環境	. O.
	+(0.42	画地	 -18.4	└		¦その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c			街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路				近 -4.0	環境	· -40.
		0.00	画地	0.0	└		その		-	 行政		i	 その他		L	
d			街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路		- 1		近 -5.0	環境	-44.
		0.00	画地		行政		その			 行政		0.0	その他	0.0	L	
e	正常 %	/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・打		環境			街路				近 -3.0	環境	+10.
	+(0.17	画地	-2.0	¦行政		その		-	 行政		i	その他	0.0	L	
_	└───── 比準価格決決	定の項			1		1						〔比準価権	タ・	-	.6,500 円 / m

										水巻(!	県) 9	- 1	宅地-3
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	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	話の適用が可能	とな場合	の価格								
造成事例番号					所在及び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正	の価権	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正	時点修	Œ	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	_]		
付帯費用標準係		補正	時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原価
(円/㎡)				正夜、	クIIII1日 (円/m²)	(円/㎡)		ŦX	LUŦX			(円/㎡)	
	<u>100</u>	_]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	_]		
熟成度修正	[]	/ 100		積算価格 円/㎡								
内訳													
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率変動率 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	地域要因の比較 街路			交通	・接近		環境			行政 そ		その他	
(3)収益価格算定内	 :訳												

(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														
<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/㎡)											
	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	自用の営業所、倉庫 収益還元法を適用で		域であり、適切な賃貸	事例がなく、賃貸市場	が未成熟である。よっ	οτ. -								

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