令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 桂川(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 桑原 哲治 |

鑑定評価額4,390,000 円1 ㎡当たりの価格19,600 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 10日 | (6)路 | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|----------------|----------------|--------------|--------------|------|-----------|--------|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 線 | 路線価又は倍率 | 1.2 倍 |
| (2)天地明旦口 | マイロ / 牛 0万 2/口 | (リー)に関わるのが主義 | | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | この理由の | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------------|--|----------------|------------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------------|--------------------|------------|----------------|----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並 「住居表示」等 | びに 嘉穂 | 郎桂川町 |]大字土 | 居字大川日 | ⊞155≹ | ≸ 28 | | | | 地 (m | 边積 ㎡) (| | 224 | 法 | 令上の規 | 制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利 況 | 川用の現 | 周辺 況 | !の土地の | 利用の状 | 接面 | 道路の |)状況 | 供給 処理施 設状況 | | 三要なる | を通施設 状況 | ひとの | (都 (70, | 3) 200) | |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 2 | | | 一般住宅が | | 南6 m 町道 | | | 水道 | 桂川 | 1.8 km | n | | (~ | の他) | |
| (2) | 範囲 | 東 20 m | 1、西 | 40 m、 | 南 140 | m、北 | 70 m | 標準 | 善的使用 | 月戸建 | 住宅 | 地 | | | | | |
| 近 | 標準的画地の形 | 状等 | 間口 約 | 15 | m、 奥行 | | 15 m | 、 | 模 | | 230 1 | m²程度. | | 形状』 | E方用 | 纟 | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記:特記 | すべき | 事項はな(| , 1, | 街·基準 一町道 路 | 方位 : [| 北6 m | 交通施設 | 桂川馬 | 沢北東 | ₹方1.8 | km | 法令規制 | 1 | 泉基準地。 | と同じ |
| | 地域要因の将 来予測 | 古くからの められる | | | | 宅地域と | | | ものと | | る。 | 町北部 | の既成 | | | 一定の需 | 要も認 |
| (3)聶 | 最有効使用の判定 関本の対定 | 戸建住宅均 | t t | | | | | | ` ′ | 対象基準 の個別的 因 | | 方位 | | | | | +4.0 |
| () | 監定評価の手法 | 取引事例と | 比較法 | 比準価格 | 各 | 1 | 9,600 | 円/m | 1 | | | | | | | | |
| 0. |)適用 | 収益還元法 | ţ | 収益価格 | 各 | | / | 円/m | า้ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価格 | 各 | | / | 円/m | _ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | よる価格 | | / | 円/m | | | | | | | | | |
| (6)計 | 万場の特性 | 同一需給圏 ドユーザー 、売希望士 価は安定的 | - が中心 - 地は散 | で、桂川見される | 駅を利用 ものの、 | する福岡 需要は総 | 都市圏へ | への通勤 | 助者もる り件数に | 含まれる は少ない | 。人 I。但 | 、口減少 !し、底 | に歯止 打ち感 | めがか も認め | から | ない桂川 | 町では |
| ì f | 式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 自用目的の 地域等で到 賃貸市場に 定基準地と | ■際に行き は未成熟 | われた耶 で、アハ | 【引価格に 『一ト用地 | 基づき試算 の需要も記 | 算され <i>た</i> 忍め難い | :比準値 1こと <i>t</i> | 価格はi から収i | 説得力を 益還元法 | :有す :の適 | ·る。- i用は断 | -方、地 | 域の主 | 体と | なる一般 | 住宅の |
| (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 | | 別的 因の 較 | の規約 | | 内 | 準 交 | ī路 E通 環境 | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円 / r | <u>[</u> | 100 | 100 | 100 | [100 |] | | | | | 可地 | | 因 | 行政 その他 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番嘉麻(県) | · 特 - | | 時点修正 | - 標準化 補正 | 地域 因の比 較 | 更 個 | 別的 因の 較 | の比差 | | 内 | 標 標 準 交 | iB iB iB iB iB | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | -2.0 +1.0 -9.0 |
| 基の 準検 地討 | | ≝地の価格 ,900 円/r | . 1- | 01.2] | 100 | 100 | [104 | | 1 | 9,500 | | | 可地 可政 O他 | +1.0 0.0 0.0 | 因 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 対年 象標 | の見ります。 | | 19,600 | | 価 変 格 動 | 1 | | | | | | テに歯」 | 上めがか | | | 町役場・ | |
| 基準準価地格 | ・ 2 基準地が発 である場合の検討 代表標準地 | 達通地点(代表) 計 標準地 | 標準地等。 | と同一地 _? - | 形成要 | 地域 | | | | | | | | | | 。但し、 は認めら | |
| 地俗 の等 前か | 公示価格 | 0.0 % | 半年間 | 円/㎡ | 要 因 % の | (個別的)要 因 | | 別的要 | 因に変 | 動はない | , I _o | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

桂川(県) - 1 宅地-2

| | 比準価格 | | | | | | | T | | | | | | | | | |
|---------|--------------------|----------------|--------------------------|----------------|----------------|------------|------------------|-------------|-------|-------------|-------------|--------------------------|------------------|-----------|-------------|----------------|---------------------------------|
| 10 | 取引事 例番号 | | 所在及び ^州 」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 | 色路の | 設の | 要交通施 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| a | 桂川7C H | | 穂郡桂川町 | Г | | | 建付地 | (| , | 台刑) | E . | 西6.1 m 北6.1 m 角地 | | | | | (都) (80,200) |
| <u></u> | - 120 | | (± 2 7++ 1.1m | <u> </u> | | | ᆂᅹ | | | | -π ⁄ | 市 | mT, X | | | | (都)2低専 |
| b | 桂川7C H - 120 | | 穂郡桂川町 | | | | 更地 | (| | (長 <i>)</i> | 5形 | 東5.1 m 西4.4 m 二方路 | | | | | (都) 21広長 (70,100) 高さ制限10m |
| c | 桂川7C H | D 嘉 | 穂郡桂川町 | Ţ | | | 建付地 | (| , | ほli 形 | ぎ整 | 南東6 m 南西6.1 角地 | | | | | (都)1低専 (50,60) 高さ制限10m |
| | - 120 | | (+ 70 l + 1 · l = 7 | | | | | | | - | | | | | | | , tra |
| d | 桂川7C - 30 | | 穂郡桂川町 | | | | 更地 | (| | 不 | 整形 | 西9.5 m | 県道 | | | | (都) (70,200) 土砂災害警戒区域 |
| e | 桂川7C | 嘉 | 穂郡桂川町 | Γ | | | 更地 | | | | ぎ長 | 南西3.9 | | | | | (都)1低專 |
| | - 30 | 03 | | | | | | (| |) 方邪 | B | 南東2.2 準角地 | m | | | | (40,80) 最低敷地200㎡ その他 |
| 10 | 取引信(円) | | 事情補 正 | 時点修 正 | 建付洞 価の補正 | | | 定価格 円/㎡) | 地域因のは | 或要 北較 | | 住定標準((円/㎡) | 西) | 個別的 比較 | ク要因の |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | | 100 | | | | 街 | | 0 | .0 | |
| b | 19 | , 335 | 100.0] | 100 | 100.0 | 100 | | 18,591 | 100 | | | 18,5 | 91 接 | 通・ | 0 | .0 | 19,30 |
| | 18 | , 175 | [100.0] | 100.0 | | [101.0] | | 17,995 | [94 | | | 19,1 | | | 0 | .0 | 19,90 |
| С | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 45.044 | 100 | | | 47 4 | 画 | 地 | +4 | .0 | 10.40 |
| d | (| ,958 \ | 100.0] | 100 | 100.0 | 100 | | 15,041 | 100 | | | 17,4 | 行 行 | 政 | 0 | .0 | 18,10 |
| _ | 16 | ,000 | [100.0] | 100 | | [90.3] | | 17,949 | [91 | | | 19,5 | 31 Z | の他 | 0 | .0 | 20,30 |
| e | (|) | 100 | [100.2] | 100 | 100 | | | 100 | _ | | | | | [104.0 | 0.] | |
| NO | | | | 100 補正の内記 | | [101.0] | | 21,106 | | | 1 | 20,49 lの比較の | | | 100 | | 21,30 |
| NO. | の内容 | | | ル田エレットュロ | | | | | | 1.26.2 | % 安区 | 107 LL 1 X 07 | /שניו | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | 交通・技 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・ | 接近 | 0.0 | 環境 | 0. |
| | | 0.00 | | | _ 行政 | | その | | | 行政 | | i | その他 | | 0.0 | - | |
| h | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・技 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | -4.0 | 環境 | |
| | | 0.00 | | | 行政 | | その | | | 行政 | | i | その他 | | | L | 0. |
| C. | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | 0.0 | 環境 | 40 |
| _ | | | 画地 | | . L | | . i | | | | | i | | | i | ~αוπ | -10. |
| _ | | | | | ¦行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | | その他 | | 0.0 | -m·- | |
| d | | % / 月 +0.16 | 街路 | | 交通・持 | | 環境 | | | 街路 | | l | 交通・ | | +6.0 | □ 環境 □ □ | -15. |
| | | | 画地 | -5.0 | ¦行政 - | -5.0 | \ そ の | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | | |
| e | | | 街路 | 0.0 | 交通・技 | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -8.0 | 交通・ | 接近 | 0.0 | 環境 | +12. |
| | | +0.05 | 画地 | +1.0 | └ ¦行政 | 0.0 | ¦その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| オŀ | 北準価格 決 | 快定の! | 理由 | | | | | | | | | | 〔比準個 | 插格: | | 1 | 9,600 円 / m |

| | | | | | | | | | | | 1-7.1 | (>1~) | | | 0.00 |
|------------------|------------|-----|------------|----------|---------------------|------|-----------------|-----|-----------|------------|------------|-------|-----|-----|---------------------|
| (2)積算価格算定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が | 適用できた | よい場 | 易合その理由 | 既 | 成市街地 | で再調達 | を原価の把抗 | 屋が[| 困難であ | 5るため | か 。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地 | 内等に存し | .原促 | T法の適用が可 | 『能な場合 | 合の価格 | | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | | - | | 所在 | 及び地間 | T. C. | | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補〕 | Œ | 時点修正 | 素地 の値 | 也の補修正 価格 (円/㎡ | | 造成工事費 (円/r | ที) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 修正 | | 正後の | 事費の補 D価格 円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | <u>[]</u> | | | | | | <u>10</u> |) <u>0</u> | L1(|] | | | |
| 付帯費用 | 標準化 | 補正 | 時点修正 | | 詩費用の補 後の価格 | 修 | 有効宅地化፮ 余した価格 | 枢で | 地域 較 | 要因の | 比 個別的 比較 | 的要因(| カ 再 | 調達原 | 評価 |
| (円/㎡) | | | | 11-15 | (円/㎡ | | ボロル 画作 (円/r | 'n) | ŦX. | | LLTX | | | (P | 9/m²) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> |] | |] | | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | | | 積算 | 価格 | | | | 円/m² | | | | |
| 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 | 变動率 |
| | % / 月 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | 街路 | | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | 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 | ー 記法が適用できない | 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 後の純収 | | 還元利回り |
| 直接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | 1200 100 100 | (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 | た、対象基準地の地 | 目的の一般住宅を中心 積は224㎡と当地は よめ、収益還元法は非近 | ひとした住宅地域であ! 或の共同住宅地としては 適用とした。 |)、一般住宅の賃貸市 は狭小であり、当該用: | 場は形成され 途を前提とし | た土地需 | 1 。ま 語要は |

| (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/㎡) | | | |

| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|----------------------|--------------------|
| 1 | 嘉穂郡桂川町大字土居字大川田155番28 | 2902000282851-0000 |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) - 2 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|-----------|-----|--------|-----|----------------------|
| 桂川(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 片江 宏典 |

鑑定評価額2,490,000 円1 ㎡当たりの価格14,300 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 8日 | (6) | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|------------|------------------|-------------------------|-------------|-----|-----------|--------|
| (2)亞地-西本口 | A10 7 7 0 0 05 0 | / F \ / T + 2 A I F + 5 | 工尚/压+4 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2_ | 鑑定評価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|--|----------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | ぶに 嘉穂郡桂川 | 町大字土 | :師字集り2 | 2311₹ | § 5 | | | 地積 (m²) | · | 174 | 法 | 令上の規 | 見制等 |
| 地地 | 形状 | 敷地の利用の況 | 現 周辺 況 | 型の土地の利 | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通施設の状況 | 设との | (50 | 3) 2低 ,80) | 專 |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 W 2 | | 美一般住宅の が見られる住 | | 南5 m 道路 | | 水道 | 桂川3. | 7 km | | (2 | の他) | |
| (2) | 範囲 | 東 50 m、西 | 50 m、 | 南 50 m | n、北 | 40 m - 標 | 準的使 | 用戸建 | 住宅地 | | l | | | |
| 近四 | 標準的画地の形料 | 大等 間口 | 約 12 | m、 奥行 | ī 約 | 16 m、 | 規模 | ' | 190 m³₹ | 呈度、 | 形状 🖡 | 長方沢 | 形 | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記は特記すべる | 事項はな | il 1. | 街 5 m | 道路 | 交通 | 桂川馬 | 訳南東方 | 3.7 km | 法令 | 対 | 象基準地 | と同じ |
| 13% | | 事項 | | | 路 | | 施設 | ξ | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の将 来予測 | 当該地域は比較る。川の近くに | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) | 対象基準 の個別的 因 | | l I | | | | |
| 1 ' ' | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価 | 格 | 14 | 4,300 円/ | m² | | | | | | | |
| ' | の適用 | 収益還元法 | 収益価額 | 格 | | / 円/ | m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | | | / 円/ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | による価格 | | / 円/ | | | ==+ | | - AA | z ++ L1 | / ^ | · / - +/ |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は、 周辺の工業団地 程度である。飯 条件から、周辺 | 等に就業す 塚市内との | する一般所行 の比較におり | 导者等でで ける割安原 | ある。需要の 感があること |)中心と :から需: | なる価格 要は概ね | 発帯は土 3安定し | 地のみ19 ているもの | 0 ㎡て 0の、川 | ₹2 0 | 0 ~ 3 | 5 0 万円 |
| ` ´ネ | 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | 以上より、比準 試算しており、 宅団地内にあり を標準とし、指 | 各補修正工 賃貸市場 | 頁目とも十分 易が未成熟 | 分に検討し であるため | っている。た か収益還元法 | ぱお、近 はは適用 | 隣地域に しなかっ | は自用目した。従 | 的が一般的 って、市場 | な区画 | 整然 | !とした! | 死存の住 |
| (8) 公規 示準 | 代表標準地 標準地番号 | 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 | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と 格し をた | , 公示価格 , | 円/㎡ | 100 | 100 | 100 | [] | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | 因 | 行政 その他 | |
| (9) 指が 定ら | 指定基準地番 | 号 - 5 | 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 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | 0.0 +3.0 +13.0 |
| 基の 準検 地討 | 制牛指疋基準 | 地の価格 | [101.2] | 100 [101.0] | 100 [118.7] | [100.0] | | 14,300 | 補正 | 画地 行政 その他 | +1.0 0.0 0.0 | 因 | 行政 その他 | +2.0 0.0 |
| (10) 対年 象標 | - 1対象基準地 - 1対象基準地 - 総続 新規 前年標準価格 | の検討 | 0 円 / ㎡ | 価 変 ぬ 動 | 一般的要因 | 」 周辺エ | '金利の」 | 上昇等の | 堅調で飯 影響から | 塚市内との 不動産市場 | の比較で | j ė la | は不透明で | である。 |
| 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 | 理心点 (代·衣信华·地 標準地 | - | 形 状 成 況 要 | | から競 | 争力がか | かか弱く、 | | にいるが、 は若干の下落 | | | | ∑地条件 |
| の等前か | 公示価格 | -0.7 % 半年 | 円 / ㎡ :間 | 数 の | 要 医 | | 動はない | l _o | | | | | | |

桂川(県) - 2 宅地-2

| VO | 取引事 例番号 | 手 | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類 型 | 地積 | (m²) | の刑 | 画地 珍状 | 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 | 桂川7C | 嘉和 | 恵郡桂川町 | | | | 建付地 | (| | 不整) | を形 | 南4.9 mi 東4.9 m 北4.9 m 三方路 | 町道 | | | (E | (都)2低専70,100) 高さ制限10m 砂災害警戒区域 |
| b | 桂川 7 C | 3 嘉和 | 恵郡桂川町 | | | | 更地 | (| |) 方別 | | 南西3.9 南東2.2 準角地 | | | | 〔 | (都) 1低専 40,80) ^{最低敷地200㎡} その他 |
| c | 桂川 7 C H | D 嘉和 | 恵郡桂川町 | | | | 建付 地 | (| | 台刑) | <u> </u> | 西6.1 mi 北6.1 m | 町道 | | | | (都) 80,200) |
| d | - 12 ¹ 桂川7C H | D 嘉和 | 恵郡桂川町 | | | | 建付 地 | (| | (ほほ ₎ 形 | ई 整 | 南東6 mB 南西6.1 角地 | | | | (| (都)1低専 50,60) 記制限10m |
| e | - 12 | 03 | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| NO | 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 / ㎡) | | 域要 比較 | 格 | 性定標準値 (円/㎡) | 西 但 比 | 別的 :較 | 要因σ | | 査定価格 (円/㎡) |
| a b | (11 | ,838 | 100 [100.0] | [100.0] | 100 [100.0] | 100 [98.9] | | 11,970 | | 4.2] | | 14,21 | 街路 6 交通 接近 | į. | | 0.0 | 14,200 |
| С | 21 | ,275 | [100.0] | [100.2] 100 [100.0] | 100 | | | 21,106 | | 5.5] | | 15,57 | | Ē | | 0.0 | 15,600 |
| d | (|),335 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 18,591 | | 6.6] | | 13,61 | | | | 0.0 | 13,600 |
| e | (|) (958 | [100.0] | 100 | _100 | [106.1] | | 15,041 | [10 10 | 5.0] | | 14,32 | 25 ₹Œ | | 0 [100 . 100 | 0.0 0] | 14,300 |
| NO | ア事情の内容 | ーーー イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | <u> </u> | | | | | | の比較の | 内訳 | | | | |
| a | 正常 | %/月 0.00 | | | - 交通・接 | 近 0.0 | 環境 その | | | 街路 行政 | | i | 交通・接 その他 | | | · · 環境 · · | -15.0 |
| b | | %/月 +0.05 | 街路 | 0.0 | ¦ ┆交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -6.0 | 交通・接 | 近 | +3.0 | · · 環境 · | +40.0 |
| c | | %/月 | 四地 | | 行政 交通・接 | | - - - 環境 | | 0.0 | 行政 街路 | | 1 | その他 交通・接 | | +2.0 | 環境 | +30.0 |
| | | 0.00 | 凹地 | +4.0 | | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | +2.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| d | 正常 | %/月 0.00 | | | 交通・接 こ 行政 | | 環境 その | | | 街路 行政 | | i | 交通・接 その他 | | -1.0 0.0 | □環境 □ □ | +5.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | | │ │交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 1 | 交通・接 | | | 環境 | |
| | | | 画地 | | ├行政 | | その | 他 | | 行政 | | · | その他 | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | .—. | () | | |
|-----|---------------|-----|------------|-----------------|---------|------|---------------------|-------------|---------------|------|------------|------|-----------|------|-----|---------------------------|
| (2) | 積算価格算 | 定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | -1 原侃 | 断法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既成 | 市街地のた | こめ 。 | | | | | | | | |
| (2) | -2 造成 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 ⁶ | 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 | | | | | | | | |
| 147 | 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 | ı๋) | 標準化 | 比補正 | 時点値 | 多正 | 道修 | 版工事費の補 を正後の価格 (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 | | 効宅地化率 した価格 | ヹで | 地域要 較 | 要因の比 | 個別的 比較 | 内要因σ |) A | 調達原価 |
| | (円/ | m²) | | | | 上没(| の間間 (円/㎡) | PAT | (円/m | า๋) | #X | | LL#X | | | (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | |] | | 00 | | |
| Í | 熟成度修正 | |] |] | / 100 | | | 積算值 | 西格 | | | P | ∃ / 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 | 室動率 | 付帯 | 標準化補 | 非正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地址 | 域要因の比 | 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) | 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) | 還元利回り (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 | 戸建住宅を主とする | 住宅地域であり、賃貸 | 貸共同住宅はほとんどな | よく、賃貸市場が未成 | 熟であるため。 | |

| (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/㎡) | | | |

| | | (/// 2 |
|----------|---------------------|--------------------|
| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
| 1 | 嘉穂郡桂川町大字土師字集り2311番5 | 2902000290591-0000 |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|-----------|-----|--------|-----|----------------------|
| 桂川(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 片江 宏典 |

鑑定評価額 5,180,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,100 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 8日 | (6) | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|-------------|------------------|---------------------|-------------|-----|-----------|--------|
| / 2) 京北河本口 | A10 7 7 0 0 05 0 | / F \ / T+0 A IF #5 | 工尚/年42 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | -の连田の3 | 5日 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|------------|--------------------|------------------------|------------|--------------------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | びに 嘉穂君 | 邶桂川町 | 「大字土 | 師字笹尾 | 28番39 | 9 0 | | | | 地 (mُ | 積 (| 343) | ž | 去令上の規 | 制等 |
| 地地 | 形状 | 敷地の利 況 | 用の現 | 周辺 況 | ②の土地の | 利用の状 | 接面 | 道路の | | 供給 処理施 設状況 | | 要な交通 近の状況 | 施設との | (40 | 鄒) 1低 0,60) | 専 |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 W 2 | | | ・一般住宅だ 「整然とした | / Int. | 北西5. 町道 | 4 m | 7 | 水道 | 桂川 | 4.5 km | | (7 | その他) | |
| (2) | 範囲 | 東 100 m | 、西 | 140 m、 | 南 60 | m、北 | 60 m | 標準 | 的使用 | 戸建 | 住宅均 | 也 | | <u> </u> | | |
| 近 | 標準的画地の形料 | 大等 間 | 間口 約 | 16 | m、 奥行 | | 22 m | 、規模 | 摸 | ; | 350 n | n ² 程度、 | 形状 - | 長方 | 形 | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記特記 | すべき事 | 項はな | l 1 _° | 街 · 基準 5 · B | 方位北 4 m町 | 道 | 交通施設 | · 桂川馬 | (南東 | 方4.5 km | 法令規制 | i | 象基準地 | と同じ |
| | 地域要因の将 来予測 | 当該地域に環境の良さ | | | | 主宅団地。 | | | ており、 | | | | 維持され | | 予測する | 。居住 |
| (3)聶 | 最有効使用の判定 | 戸建住宅均 | <u>t</u> | | | | | | (| 対象基準 の個別的 因 | | 方位 | | | | 0.0 |
| ` ' | 鑑定評価の手法 NASE | 取引事例比 | | 比準価 | | 1: | 5,100 | 円/㎡ | | a | | | | | | |
| 0. |)適用 | 収益還元法 | | 収益価権 | | | / | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価権 | | | / | 円/m² | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | こよる価格 | | / | 円/㎡ | | . TU 56 45 | | +/14 &C | | Z #1 - | + - // L- r | ~/B +/ |
| (6) f | 5場の特性 | 同一需給圏 周辺の工業 程度である から、ロー | 団地等1。居住3 | こ就業す 環境に優 | ける一般所行 憂れている。 | 得者等でる ことから | ある。 需要は 雪 | 需要の中 E調に推 | 心とな | さ価格 おり、 | 帯は 飯塚 | 土地のみ 市内との | 3 5 0 m ² 7 | ∵4! | 50~60 | 0万円 |
| \ | は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 以上より、 試算してお 宅団地内に を標準とし | り、各社 あり、i | 補修正項 賃貸市場 | 頁目とも十分 易が未成熟 | 分に検討し であるため | っている か収益達 | る。なお _{還元法は} | 、近隣 適用し | 地域は なかっ | 自用た。 | 目的が一 従って、 | 般的な区画 | 画整 Я | 然とした既 | それ おうこう そうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう |
| (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 | 要 | | 対象基 の規準 (円 / | 価格 | 内準訳(| 車 交通 | | 地域要 | | |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/m | <u>[</u> |] | 100 | 100 | <u>[</u> |] | | | Ř I | | | 因 | 行政 その他 | |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 - | _ 1 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 題 個 要 比 | 因の | 対象基 の比準 (円 / | 価格 | 内質 | 車 交通 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 交通 | 0.0 +4.0 +6.0 |
| 基の 準検 | 40 | 地の価格 .900 円/m | 1- | 01.2] | 100 | 100 | [100 | | 15 | 5,100 | À I | 輔 画地 E 行政 | +1.0 0.0 | 因 | | +2.0 0.0 |
| 地討 | | | ' ' | UU | [101.0] | ļ | | | | | | その他 | 0.0 | | | |
| (10) 対年 象標 | の 別午信年1111位 | | 15,100 | | 価 変 格 動 | 要因 | | 間辺工業均 コーン金属 | 地域の月 | 雇用は 昇等の 見 | 堅調て 影響カ | で飯塚市内 へら不動産 | との比較で 市場の先行 | での語 うきし | 曽安感もあ は不透明で | るが、 である。 |
| 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(代表標標準地 | 標準地等と | と同一地 | 形 状成 況 | 地域要因 | | | | | | | 、嘉麻市に 概ね横ばし | | | |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | 0.0 % | | - 円 / ㎡ | 要 因 % の | (個別的)要 因 | - 1 | 特に変動 | はない。 | • | | | | | | |
| 13 13 | 文 却十 十旧 | 0.0 /0 | 1 710 | | ,5 0) | | | | | | | | | | | |

桂川(県) - 3 宅地-2

| | 比準価格 | | | | | | | ı | | | | T | | | | |
|-----------|-----------|----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------|-------------|-----------|---------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---|
| VO | 取引 例番号 | | 所在及び地 」等 | 也番並びに | 「住居表 | 取引時点 | 類型 | 地積 | (m²) | の J | 画地 形状 | 接面道状況 | 直路の 討 | 主要交通 との状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| а | 桂川7C | 嘉02 | 穂郡桂川町 | | | | 建付地 | (| | 不望) | 整形 | 南4.9 m 東4.9 m 北4.9 m 三方路 | | | Ī | (都)2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域 |
| b | 桂川70 | 嘉 303 | 穂郡桂川町 | | | | 更地 | (| | ほl)方テ | ま ま 形 | 南西3.9 南東2.2 準角地 | | | j | (都) 1 低専 (40,80) ^{最低敷地 2 0 0 ㎡} その他 |
| c | 桂川70 H | D 嘉 | 穂郡桂川町 | - | | | 建付地 | (| | 台 月) | 形 | 西6.1 m 北6.1 m | | | | (都) (80,200) |
| d | 桂川70 H | 204 CD 嘉 | 穂郡桂川町 | • | | | 建付地 | (| | (まり) 形 | ぎ整 | 南東6 m 南西6.1 | | | | (都) 1 低専 (50,60) 高さ制限10m |
| e | - | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| VO | 取引· (円 | 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付洞 価の補正 | | | 定価格 円/㎡) | 地因の | 域要 比較 | | 推定標準((円/㎡ | | 的要因 <i>0</i> | | 査定価格 (円/㎡) |
| a b | (11 | 1,838 | 100 [100.0] | [100.0] 100 [100.2] | 100 [100.0] | 100 [98.9] | | 11,970 | | 9.0] | | 15,1 | 街路 交通・ 接近 | | 0.0 | 15,20 |
| С | (| 1,275 | [100.0] | 100.2 | 100 | | | 21,106 | | 1.0] | | 16,1 | | | 0.0 | 16,10 |
| d | 19 | 9,335 | [100.0] | 100 | 100.0 | _100 | | 18,591 | 10 | 1.6] 0 | | 14,1 | 27 行政 | C | 0.0 | 14,10 |
| e | (| 5,958 | [100.0] 100 100 | 100 | [100.0] 100 [| [106.1] 100 [] | | 15,041 | [100] | 0.0] | | 15,0 | 41 その他 | ! ([100 . 100 | 0.0 0] | 15,00 |
| NO | ア事情の内容 | | 対標準化 | | | | l | | | | | の比較の | 内訳 | | | |
| a | 正常 | | 街路 | 0.0 | 交通・技 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | . i | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | · · 交通・接近 · | 0.0 | · 環境 | -21. |
| _ | | 0.00 | 四地 | | ¦行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | | その他 | 0.0 | T | |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 計 画地 | | 交通・打 こ | | 環境 - その | | | 街路 行政 | | | 交通・接近 L その他 | +4.0 | □環境 □ □ | +34. |
| | 正常 | % / F | 1 街路 | | 文通・技 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・接近 | | 環境 | +24. |
| | | 0.00 | 画地 | +4.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | +2.0 | ¦ その他 | 0.0 | L | |
| d | 正常 | | 1 街路 | 0.0 | - 交通・打 | _{妾近 0.0} | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +1.0 | 交通・接近 | 0.0 | · 環境 | -1. |
| | | 0.00 | 画地 | +6.1 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | L ¦ その他 ' | 0.0 | L | |
| e | | % / F | 街路 | | 交通・技 | 妾近 | 環境 | | | 街路 | | | 交通・接近 | | · · 環境 · | |
| | | | 画地 | | ¦行政 | | その | 他 | | 行政 | | | L ¦ その他 | | L | |
| ー ナl | 七準価格 | 決定の | 理由 | | | | | | 1 | | | | 〔比準価格 | : | 1 | 5,100 円 / r |

| | | | | | | | | | | | | 1-7.1 | (>1~) | | | 0.00 |
|------------------|------------|-----|---------|-----|----------|---------------------|-----|-----------------|-----|-----------|------|-------------|-------|-------|-----|---------------------|
| (2)積算価格算定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が | 適用できた | ない場 | 場合その理由 | | 既成 | 市街地の | ため。 | | | | | | | | | |
| (2)-2 造成宅地 | 内等に存り | し原信 | 西法の適用が可 | 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 B (円/㎡) | 道 | 成工事費 (円/n | n³) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 修正 | | 正後(| 事費の補 の価格 円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | | <u>10</u> |] | |] | | | |
| 付帯費用 | 標準化 | 補正 | 時点修正 | | | 費用の補修 D価格 | 有 | i効宅地化록 ≷した価格 | をで | 地域 較 | 要因のは | 比 個別的 比較 | 的要因 | の 🏻 🏚 | 調達原 | 京価 |
| (円/㎡) | | | | 1 | <u> </u> | (円/m²) | PO | 、Oル画品 (円/n | n²) | +* | | LUTX | | | (F | 円/m²) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> |] | | 00 | | | |
| 熟成度修正 |] |] | / 100 | | | | 積算 | 価格 | | | | 円/m² | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 地 内容 | 変動率 | 成 | 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 |
| 地域要因の比較 | | 街路 | ; ; | 3 | 交通・ | ・接近 | | 環境 | • | | 行政 | | | その他 |] | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | |
|-----|-----------------------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| (3) | -1 収益還元法(直接) | 法)の適用又は収益還 | 元法が適用できない | 場合の理由 | | | |
| 直接 | 総収益 (円) | 総費用(円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する 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 | | | | | | () | () % |
| | 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 | 戸建住宅を主とする | 住宅地域であり、賃貸 | 貸共同住宅はほとんどな | よく、賃貸市場が未成 | 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 | FO | 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 | | F | 円 (| | 円/㎡) | | | |

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|---------------------|--------------------|
| 1 | 嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾28番390 | 2902000286744-0000 |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 41 | | |
| 43 | | |
| 43 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) - 4 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|-----------|-----|--------|-----|----------------------|
| 桂川(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 片江 宏典 |

鑑定評価額 3,290,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,300 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 8日 | (6) | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|------------|------------------|-------------------------|-------------|-----|-----------|--------|
| (2)亞地-西本口 | A10 7 7 0 0 05 0 | / F \ / T + 2 A I F + 5 | 工尚/压+4 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | この理由の | 要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------|-----------------|--------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 嘉穂 | 郡桂川田 | 町大字土 | 居字戸石。 | ӯ坂10∑ | 29番9 | | | | 地積 (㎡) | . | 202 | 法 | 令上の規 | 制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の記 | 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 | | な交通施 の状況 | 設との | | ß) 1住/ ,200) | 居 |
| - | 長方形 1.2:1 | 住宅 W 2 | | 中規模成住宅 | | | 一 南東5 n 町道 | 1 | 기 | K道 | 桂川1. | 5 km | | (₹ | :の他) | |
| (2) | 範囲 | 東 30 i | m、西 | 80 m、 | 南 70 | m、北 | 90 m | 標準 | 的使用 | 戸建作 | 主宅地 | | | | | |
| 近 二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二 | 標準的画地の形料 | 犬等 | 間口 糸 | 勺 16 | m、 奥行 | 5 約 | 13 m、 | 規札 | 莫 | 2 | .10 m³₹ | 呈度、 | 形状 | 長方月 | 杉 | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | 特記特語 | 己すべき | 事項はな | :61. | 1 | 方位北 町道 | | 交通 | · · 桂川駅 · | 南東方 | 1.5 km | 法令 | 対 | 象基準地。 | と同じ |
| | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | ! ! | | | 規制 | i L | | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | た既成の(ら選好性が | | | | | | | | | | | |
| (3) 揖 | 最有効使用の判定 | 戸建住宅 | 地 | | | | | | | 寸象基準 D個別的 | | 位 | | | | +3.0 |
| | 監定評価の手法 | 取引事例 | 比較法 | 比準価 | 格 | 16 | 5,300 | | | 긔 | | | | | | |
| U. | D適用 | 収益還元 | 法 | 収益価 | | | | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価: | | | | 円 / ㎡ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | <u></u> | | による価格 | | | 円 / ㎡ | + # | TII 66 +> | | 14 &C12- | ⊢ | Z # L | - 7 1/A I— CT | ·/a =× |
| (6) п | 市場の特性 | 周辺の工 程度であ | 業団地等 る。居住 | に就業で 環境がE | び周辺市町の する一般所行 も好で、小 売しており、 | 得者等でで 学校や町行 | ある。需 殳場等に | 要の中 も近い | 心とな ことか | る価格 | 帯は土: | 地のみ2つ | 1 0 ㎡て | 3 0 | 0 ~ 4 0 | 0万円 |
| ì Á | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 試算して記算して | おり、各 にあり、 | ·補修正工 賃貸市均 | が得られた。 頁目とも十分 易が未成熟 との検討を | 分に検討し であるたる | っている り収益還 | 。 なお 元法は | 、近隣 適用し | 地域はなかっ | 自用目に | 的が一般的 って、市均 | りな区画 | 整然 | さとした的 | 存の住 |
| 示準 | *** | 標準均 | <u>-</u> | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | 園の□ | 対象基 の規準 (円 / | 価格 | 標 準 化 | 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/ | <u>[</u> | 100 | 100 | 100 | _ <u>[100</u> |] | | | 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 | | - 5 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | 園の□ | 対象基 の比準 (円 / | 価格 | 標 为 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 +7.0 |
| 基の 準検 | 削牛指疋基準 | | . 1- | 101.2] | 100 | 100 | [103. | 0] | 16 | 5,300 | 補正 | 画地 行政 | +1.0 0.0 | 因 | 行政 その他 | 0.0 |
| 地討 | 16 | ,900 円/ | m² | 100 | [101.0] | [107.0] | 100 | | 10 | 7,300 | | その他 | 0.0 | | | |
| (10) 対年 | ら 継続 新規 前年標準価格 | の検討 | 16,200 | 円/㎡ | 価 変 | 一般的 要 因 | | 辺工業均 | 也域の履 利の上昇 | 雇用は雪 昇等の景 | ≌調で飯 彡響から | 塚市内との 不動産市 | の比較で場の先行 | であま うさに | 削安感もあ は不透明で | るが、 ある。 |
| 象標 基準 準価 | ・2 基準地が共 である場合の検討 ・ 代表標準地 | | 標準地等 | と同一地 | 形 状成 況 | 地域要因 | 1.11 | | | | | におり、 / 対幅縮小 | | | | い利便 |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | م ع مبر | 6 半年間 | - 円/㎡ | 要 因 %の | 個別的要因 | | に変動に | まない。 | | | | | | | |
| 133 13 | 支刺干 十回 | / | · · 구· | ~ | | | | | | | | | | | | |

桂川(県) - 4 宅地-2

| (1) | 比準価格 | 算定内 | 引訳 | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------|---------------------|----------------|---------------------------|---|------------------------|-----------------------|-------------|-------|-------------------|-------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|---|
| 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) | 。 の | 画地 形状 | 接面道状況 | 道路の 三 記 | 主要交通 との状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| a | 桂川7C - 3 | 5 嘉 | 穂郡桂川町 | - | | | 建付地 | (| | 不望) | 整形 | 南4.9 ml 東4.9 m 北4.9 m 三方路 | | | Ī | (都)2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域 |
| b | 桂川70 | 3 嘉 | 穂郡桂川町 | | | | 更地 | (| | ほl)方テ | ま ま 形 | 南西3.9 南東2.2 準角地 | | | j | (都) 1 低専 (40,80) ^{最低敷地 2 0 0 ㎡} その他 |
| C | 桂川 7 C H | D 嘉 | 穂郡桂川町 | • | | | 建付地 | (| | 台升) | 形 | 西6.1 ml 北6.1 m | | | | (都) (80,200) |
| d | - 12 桂川7G H | D 嘉 | 穂郡桂川町 | - | | | 建付地 | (| | (まり) 形 | ぎ整 | 南東6 m 南西6.1 | | | | (都) 1 低専 (50,60) 高さ制限 1 0 m |
| e | - | | | | | | | (| |) | | | | | | |
| 10 | 取引(| 価格 / m²) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付派 価の補] | | | 定価格 円/㎡) | 地因の | 域要 比較 | | 性定標準値 (円/㎡) | | 的要因 <i>0</i> | | 査定価格 (円/㎡) |
| a b | (11 |),838, | 100 [100.0] | [100.0] 100 [100.2] | 100 [100.0 | 100 [98.9] 100 | | 11,970 | | 6.2] | | 15,70 | 街路 交通・ 接近 | | 0.0 | 16,20 |
| С | (| ,275) | [100.0] | 100.2 | | [101.0] | | 21,106 | | 5.3] | | 16,84 | | | 0.0 | 17,30 |
| d | (| 9,335) 5,958 | [100.0] | 100 [100.0] 100 | 100.0 100 [100.0] | 100 | | 18,591 | _10 | 6.0] 0 6.0] | | 14,79 | 行政 | | 0.0 | 15,20 |
| e | (|) | 100 | 100 | 100 | 100 [] | | 10,041 | 10 | | | 10,00 | 50 0 0 12 | [103 . | - | |
| NO | ア事情の内容 | | ウ標準化 | 補正の内割 | Я | | | | | 工地均 | 或要因 | の比較の | 内訳 | | | |
| a | 正常 | %/月 0.00 | 街路 | | L | 接近 0.0 | . L | | | 街路 | | . <i></i> i | 交通・接近 | -4.0 | · 環境 | -19. |
| b | 正常 | | 画地 | | | | ¦その 環境 | | 0.0 | 行政 —— 街路 | | | その他 交通・接近 | 0.0 | · · 環境 | +36. |
| | | +0.05 | 画地 | | ¦行政 | | その | | | 行政 | | i | その他 | 0.0 | <u>.</u> | |
| c | 正常 | %/月 0.00 | 街路 画地 | | 交通・: 交通・: こここ | | - - 環境 - | | | 街路 | | i | 交通・接近 | | ·環境 | +26. |
| d | 正常 | % / 月 | 街路 | | | | ¦その 環境 | | 0.0 | 行政 街路 | | ! | その他 交通・接近 | -4.0 | 環境 | +1. |
| | | 0.00 | 画地 | | 行政 | | その | | | 行政 | | | その他 | 0.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・! 交通・! | 接近 | ─ □環境 - | | | 街路 | | | 交通・接近 | | · 環境 - - | |
| - | 比準価格 | + - | 画地 | | ¦行政 ' | | ¦その ' | 他 | | 行政 | | i | その他 〔 比準価格 | | - | 6,300 円/m |

| | | | | | | | | | | | | (/ | | |
|------------------|--------------|-----|---------|------|---------------------|--------|-----------------|------|-----------|------|-----------|-----------|-----|----------------------------|
| (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 | こめ。 | | | | | | | | |
| (2)-2 造成宅 | 地内等に存 | し原作 | 西法の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | | - | | 所在及7 | び地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | | 匪 | 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 | 造修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | 100 [|] | 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ጃ ∶した価格 | ≝で | 地域較較 | 要因の比 | 個別的 比較 | 的要因の | 再 | 調達原価 |
| (円/㎡) | | | | 正汉、 | (円/㎡) | , PAIN | (円/n | n²) | +x | | 10+3 | | | (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | | 0] | <u>[</u> | 00 | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | • | | 積算化 | 価格 | | | P |] / m² | | | |
| 内訳 | | | | | · | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月 地 内容 | 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 | | 街路 | i | 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 | | | | | | () | () |
| • | 収益価格 | | 円 (| 円 / m²) | | | 90 |
| | | | 11 (| [37 111) | | | |
| | 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 | 戸建住宅を主とする | 住宅地域であり、賃賃 | 賞共同住宅はほとんどな | よく、賃貸市場が未成 | 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 | FO | 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 | | F | 円 (| | 円/㎡) | | | |

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----|-----------------------|--------------------|
| 1 | 嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ヶ坂1029番9 | 2902000284192-0000 |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) 5-1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産オトンコンサルティング福岡 |
|-------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 桂川(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 片江 宏典 |

鑑定評価額6,600,000 円1 ㎡当たりの価格26,500 円/㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 8日 | (6) | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|------------|------------------|-------------------------|-------------|-----|-----------|--------|
| (2)亞地-西本口 | A10 7 7 0 0 05 0 | / F \ / T + 2 A I F + 5 | 工尚/压+4 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | 鑑正評価額の決定 | -V/-EIII | の女日 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|--------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|------------|-------------|------------------|--------------------|------------|-------------------------------|----------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | がに 嘉 | 穂郡桂川 | 川町大字豆 | 豆田字深町 ′ | 131番 | 5 | | | | 地利 (m²) | | 24 | 19 | 法令上の規制等 |
| 準 地 | 形状 | 敷地(| の利用の | 現 周辺 | 辺の土地のタ | 利用の状 | 接面) | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | | 要なる | 交通施設と 状況 | : O | (都) (70,200) |
| | 長方形 1:2 | 店舗兼信 S 2 | 註宅 | | の小売店舗、する商業地域 | | 南7.8 m 県道、 東側道 | | | 水道 | 桂川边 | 近接 | | | (その他) (80,200) |
| (2) | 範囲 | 東 70 | O m、西 | 150 m. | 南 10 | m、北 | 20 m | 煙淮 | 的使用 | 日 庄舗 | 」 兼共同 | 1仕字 | | | (00,200) |
| 近 | 標準的画地の形料 | | 間口 | | | m、10 方約 | 23 m | | | | 250 m ² | | | | |
| 隣一 | 地域的特性 | | | き事項はな | | | | 776-1 | | | | | | | (都) |
| 地域 | 7074 J101 L | 事項! | 4 P. A. | で事項は | ≯V 1 ₀ | 路! | 示 但 | | 施設 | | ハイロノコ | <u> </u> | | | (70,200) |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | | | | R南側においては区 ∈る可能性がある。 |
| | 各有効使用の判定 | 店舗兼: | | | | (4)対象基 の個別 因 | | | | | 隼地 角 的要 | 角地 | | | +5.0 |
| | 監定評価の手法 (済界 | 取引事例 | 列比較法 | 比準価 | i格 | 2 | | 円/㎡ | | | | | | | |
| () | 適用 | 収益還え | 元法 | 収益価 | | 1 | 9,200 | 円/㎡ | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | | | | 円/㎡ | _ | | | | | | |
| | | 開発法 | | | による価格 | | | 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)市 | 5場の特性 | 業者等がれている | が中心で る。近隣 | ある。商 地域は駅 | 業地需要は | 概ね堅調 [・] て利便性I | であるが こ恵まれ | 、背後 ている | 住宅はことが | 也の価格 から上昇 | 番とも 関向に | ら近し は継続 | 1ことから 売している | 、市 。地 | な需要者は、地元事 場は複合的に形成さ 価水準については規 |
| ` /検 | 、算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | ており、 測におり | 各補修 ハて若干 | 正項目と の不確定 | も十分に検討 | 討している でおり、 | る。一方 現範性は | 、収益 相対的 | :価格に に低い | は周辺σ ハものと | 店舗領 :判断し | い いた。 | 賃料水準及 従って、 | び還 比準 | 事例に基づき試算し 元利回り等の将来予 価格を重視して、収 。 |
| (8) 公規(示準 | 代表標準地 価 標準地番号 格 | 標準 | i地 - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域3 因の比 較 | | の | の規 | | 内 準 | 3 | 5路 ご通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と格し | 公示価格 | ш | / m² | [] | 100 | 100 | | | | | 補正 | 1 | 画地 | | 因 行政 その他 |
| をた (9) 指から | 指定基準地番 | | - | ——— 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要の比較 | 更 個別 | の | の比差 | | 内 準 沢 化 | 玄 | DTU STB STB で通 で現 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の 準検 | 前年指定基準 | | ł / m² | [] | 100 | 100 | <u>[</u> | 1 | | | 補正 | 1 | 画地 亍政 | | 因 行政 その他 |
| 地討 (10) 対年 象標(| の 削牛標準1価格 | の検討 | 26,0 | 00 円/㎡ | 価 変格 動 | 要 逻 | 動しは | | | | | | の低下はあ | | のの、商業地の需要 移行も認められる。 |
| 基準標準価語 | ・ 2 基準地が共 検 である場合の検討 | 通地点(代標準地 | 衣惊华 亚 | ·守C问 ^{一刀} | 形状成況 | 世史 | 朝論 | | | | | | | | 北側商業地域への店 められる。 |
| 地格 | 公示価格 | | | 円/m² | 要因 | / 個別的 | 5 特 | こ変動 | はない | ١, | | | | | |

| OV | 取引 例番号 | 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 | 地 状 | 接面道! 状況 | 路の言 | 主要交通が 分の状況 | 他 | 法令上の規 制等 |
|----|---------------|------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------------|---------|-------------------|-------------|-----------------------|--------|-----------------------|----------------|--------------------|----------|----------------------------|
| a | 桂川7C | | 恵郡桂川町 | | | | 更地 | (|) | 不整 J | 形 | 西9.5 m県 | 道 | | (| (都) 70,200) 上砂災害警戒区域 |
| b | 飯塚70 | 2 飯 | 塚市 | | | | 更地 | (|) | ほぼも 方形 | Ę | 西7 m市道 | <u> </u> | | (| (都)商業 90,400) |
| c | - 8 嘉麻7k | 802 | 森市 | | | | 更地 | | | ほぼも | E | 南西9 m県 | 道 | | | (都) |
| _ | | 为口 | בן ו אָזּי | | | | 文化 | (|) | 方形 | | 北西4.5 । | | | | 80,200) |
| | | 803 | | | | | | | | | | 角地 | | | | |
| d | 桂川70 | 202 | 憓郡桂川町 | | | | 建付 地 | (|) | ほぼ (方形 | | 西8.5 m県 南9 m 角地 | 道 | | | (都) 1住居 70,200) |
| e | - 12 | :02 | | | | | | (|) |) | | | | | | |
| NO | - 取引 (円 | 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | | | 定価格 円 / ㎡) | 地地因のは | 或要 比較 | | 註定標準価 〔円/㎡) | 個別比軟 | リ的要因 <i>の</i> 対 |) | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (16 |) 6,000 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | <u>100</u> [/] | 100 | | 17,949 | | | | 25,49 | 街路 う 交通・ | | .0 | 26,800 |
| b | (36 |) 6,240 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [100.0] | | 36,711 | | | | 25,40 | 接近 | 0 | .0 | 26,700 |
| С | (|) 9,651 | 100 [65.0] | [99.4] 100 | 100 | 100 [87.6] | | 16,848 | | | | 24,27 | 画地 | +5 | .0 | 25,500 |
| d | (28 |) 8,424 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | | 28,255 | 100 [104 | | | 27,110 | ─ 行政 6 その(t | | .0 | 28,500 |
| e | (|) | | 100 | | 100 | | <u> </u> | 100 | | | | | [105 .0 | ם [| |
| NO | ア事情 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内部 | | | | | : | | 要因(| の比較のp | 可訳 | | | |
| a | 正常 | %/月 | | 0.0 | 交通・持 | · 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接近 | -8.0 | 環境 | -25.0 |
| | | +0.16 | 画地 | - 5.0 | ¦行政 | -5.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| b | 正常 | %/月 | | 0.0 | 交通・指 | _{接近} 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1.0 | 交通・接近 | -8.0 | 環境 | +38.0 |
| | | +0.25 | 画地 | 0.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | +15.0 | その他 | 0.0 | | |
| c | 売急ぎ | %/月 | | 0.0 | 交通・持 | ₆ 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接近 | ^Ē -20.0 | 環境 | -15.0 |
| | | -0.05 | 画地 | -12.4 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| d | 正常 | %/月 | | 0.0 | <u> </u> 交通・排 | ğ近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +1.0 | 交通・接近 | [£] -14.0 | 環境 | +20.0 |
| | | +0.05 | 画地 | +1.0 | ¦行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・持 | 接近 | 環境 | | í | 街路 | | 3 | 交通・接近 | į | 環境 | |
| | | | 画地 | | └ | | その | /uh | , | 行政 | | L | その他 | | | |

| (2)積算価格算定[| 为訳 | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------------|------------|---------|------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----|-----------|-----|----------|-----------|-----|---------------------------|
| (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 造成宅均 | 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 | | | - | | 所在及び | が地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 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 | ว้) | 標準· | 化補正 | 時点側 | 多正 | 道修 | 版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>10</u> |] | | 1 | | |
| 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/m | | 地域 較 | 要因の | 比 個別的 比較 | 的要因0 | D A | 語達原価 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> |] | |] | | |
| 熟成度修正 |] |] | / 100 | | | 積算(| 西格 | | | | 円/m² | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月 ^図 地 内容 | 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 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | 街路 | 3 | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | 1 |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--|-----------|-----------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| (3) | (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | | | | | | | |
| 直接 | 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 | 4,770,601 | 967,400 | 3,803,201 | 3,632,480 | 170,721 | (0.9785) 167,050 | (3.9 0.4) | | | | | | | | |
| | 収益価格 | 4,772,857 | 円 (19 | 9,200 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 | 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) | (円 |) (%) | (円/m²) | (m²) | (円/m²) | (m²) |
| | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | |

| (3) | -2 想定建 | 物の状 | 大況 | | | | | | | | | | 柱川(県) | J - 1 | | 地-4 |
|-----|-----------------------|-------------------|----------------|--------------|---------|------------------------|--|-----------------|-------------------|--------------|----------|-----------|--------------------|----------|----------------------|------------|
| | | 用 | 途 | | 建築同 | 面積 | (m²) | | 構造・原 | 階層 | | 延床 | 面積 | | (r | n²) |
| 店舗 | 兼共同住 | 宅 | | | | | 150.00 | L S | 2 F | = | | | | | 300.00 | |
| 1 | 法上の規 | 制等 | | | | | | | | | , | | | | | |
| 用迫 | 地域等 | | 基準建蔽 | 率等 | 指定容積 | 責率 | 基準容積率等 | 地積 | | 間口 | ・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | | |
| (都 | 3) | | | 80 % | | 200 % | 200 % | | 249 m² | 11. | .0 m× 2 | 3.0 m | 前面道路: 特定道路ま | | | ".8 m m |
| 想 | 見定建物σ |)概要 | 1 階店舘 | 甫、 2 阝 | 階居宅(| 3 L D | く2戸)を想足 | Ē | 有効率 の理由 | 10 | 00.0 % | 外階段的 | 使用のため | | | |
| (3) | -3 総収益 | 特里世 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途 床面積 有郊 | | | | | | 有効面積 | 1㎡当 支払賃 | ーーー áたり月額 料 | 月 | 額支払賃 | :料 a | a保証金等(月数 | 数) a保記 | 正金等 | (円) |
| | | | | | | (%) | (m²) | (円) | | | (| 円) t | 権利金等(月数 | 数) b権利 | 利金等 | (円) |
| | | 庄鈯 | | | 150 00 | 100.0 | 150.00 | | 1,650 | | 247, | 500 | 2.0 | 0 | 495 | ,000 |
| 1 | ~ 1 | | | | 100.0 | 150.00 | <u></u> | 1,000 | 211,000 | | 300 | 1.0 | 0 | 247 | ,500 | |
| 2 | ~ 2 | ~ 2 居宅 150.00 100 | | | 100.0 | 150.00 | | 1,100 | | 165, | 000 | 2.0 | 0 | 330 | ,000 | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | 200.00 | 100.0 | 200 00 | | | | 440 | 500 | | | 825 | 5,000 |
| | 計 | | | | 300.00 | 100.0 | 300.00 | , | | | 412, | 300 | | | 247 | ,500 |
| 年 | 額支払賃 | 料 | | | | | | | | 500 F | 円 x 124 | | | 4 | 1,950,00 | 00円 |
| | 共益費(管 | | | | | | | | m² × | | | 12ケ月 | = | | | 0円 |
| | | | の算出根拠 | | | | 共益費を別途授受する慣行がないため計上しない 円/台× 台×12ケ月+ | | | | | | | | | |
| | | | 車場使用料 | | | | 歩 △ 1− +1 /1− − | | | | | | | | | 0円 |
| | | - | 根拠、金額 | 貝) | | | 敷金に担保る | .950,000 | | こしる | | 0/6 | | | | 0 円 |
| | 室等によ + a)x 空 | | ₹相当額 A(%)+(| x 空 | 室率B(| (%)) | + | • | 円 x | 5.0 % % = | | | | | 247,50 | 00円 |
| L) | 上計 | + a+ | | | | | | | 13 ** | | | ,,, | | | 1,702,50 | |
| 伢 | に記金等の | 運用記 | 益(空室損免 | 夫考慮 征 | | | 825 | ,000 円 × | 95 | .0 % | x | 1.0 | 00 % = | | 7,83 | 38 円 |
| 楮 | 利金等の | 運用益 | 益及び償却 | 額(空室 | 室損失考 | 慮後) | | 年数(,500 円 × | | 年) .0 % | 運用利 × |)(I回 0 | 1.00 %) .2563 = | | 60,26 | 33 円 |
| 7 | の他の収え | (に係る | 保証金等の | 運用益 | (空室損失 | 考慮後) | | 円× | (| % | x | | % = | | | 0 円 |
| | W益 | | + + | 賃料の | 笛·山·坦·地 | Л | ()内は支 | | 70,601 円 | | (| | 19,159 | 円/㎡) | | |
| NO | | | | | | ()内は支 点修 標準化 補正 | | 月格 地域 | 或要 北較 | 基準階 格差修正 | | 定実質賃料 | 基準地 | 基準階の | の賃料 | |
| | | | (円/ | m²) | | | | | | | | | , | | | |
| а | | | | | 100 | <u>[</u> | <u>100</u> | | 100 |) <u> </u> | 100 [| - 1 | | 対象基準月額実施 | 階の 質賃料 1,102 F | IJ/m² |
| b | | | (|) | _100 | |] 100 | 100_ | | | _100 | _ | | 月額支 | | |
| | | |] 10 | |] [|] [|] | [] |] | | ` | | | | | |
| С | <u>100</u> <u>L</u> | | _ | 0 100 | 100 | <u>100</u> |] | <u>100</u> | -] | | 基準階 | 2 F | В | | | |

| | | | | | ` , | | |
|----------------------|--------|----------------------------|---------------|----------------------|------------------|------------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | | |
| 項目 | ¥ | ミ額相当額 | | | 算 出 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 233,600 円 | | 58,400,000 | 0.4 | % | |
| 維持管理費 | | 198,000 円 | | 4,950,000 |) x 4.0 | % | |
| Λ.ΤΠ.Λ.÷Π | 土地 | 10,200 円 | | | | | |
| 公租公課 | 建物 | 408,800 円 | | 58,400,000 |) × 50.0 % | x 14.00 | / 1000 |
| 損害保険料 | | 58,400 円 | | 58,400,000 | 0.10 | % | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 58,400 円 | | 58,400,000 | 0.10 | % | |
| その他費用 | | 0 F | | | | | |
| 総費用 | | | | | | | |
| ~ | | 967,400 円 | (| 3, | 885 円/㎡) | (経費率 | 20.3 % |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | | |
| r :基本利率 | | 3.9 % | g:賃料 <i>0</i> |)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 | 效 | | 45 年 |
| b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等 | 等価格) | 30 % | n ♭ : 仕上 | の経済的耐用年数 | 效 | | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格÷ 建物) | 等価格) | 30 % | n c:設備 | の経済的耐用年数 | 数 | | 15 年 |
| m:未収入期間 | | 0.5 年 | : 未収力 | 期間を考慮した | 修正率 | (| 0.9785 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | | | | | |
| 項目 | 查 | 定額 | | 算 | 算出根拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 58,400,000 円 | | , | | 設計監 | |
| | | | | 9,000 円 / ㎡x 呕体部分 | 300.00 m 仕上部分 | îx (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0622 | 0.0445 × | 40 % + 0. | | + 0.0871 > | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 3,632,480 円 14,588 円/㎡) | | | | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | ,, | | | | | |
| 総収益 | | | | | | 4,770,601 | 円 |
| 総費用 | | | | | | 967,400 | 円 |
| 純収益 - | | | | | | 3,803,201 | 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | | | | 3,632,480 | 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | | | | 170,721 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰 | 属する純収益 | | | | | 167,050 | 円 |
| × | | | (| | | 671 | 円/m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.5 % | | | | | |
| | | 4,772,857 円 | (| | | 19,200 | 円/m² |

| | | 不動帝工力 |
|-----|------------------------------|-----------------------------|
| N o | 所在及び地番 嘉穂郡桂川町大字豆田字深町131番6 | 不動産ID 2902000298118-0000 |
| 2 | 新徳和生川町八十立山于木町131亩0 | 2902000298118-0000 |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 桂川(県) 9-1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 桂川(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 桑原 哲治 |

鑑定評価額 78,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,850 円 / ㎡

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 10日 | (6) | [令和 7年1月] | 円/㎡ |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-------|-----------|-------|
| (2) 中北田本 口 | A10 - 7 - 0 0 0 0 0 | (F) /T-10 O 15 #F | T-24/T-15 | 11/1/ | 路線価又は倍率 | 1.7 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 27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 | | | | | | | | | |
|----------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|---------------------|----------|------------------|--------------|-----------------------|-----|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | ぶに 嘉穂郡桂 | 川町大字書 | 福字石川 4 | 130番3 | 3 3 | | | 地積 (㎡) | 10, | 052 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地の利用の 況 | D現 周i 況 | 辺の土地の利 | 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 | (都) 工専 (60,200) |
| | 長方形 2:1 | 工場 | | 莫工場等が建 型工業団地 | き並ぶ | 南西11.5 m 町道、 | | 水道 | 桂川2.6 | km | | (その他) |
| | | | | | | 背面道 | | | | | | (70,200) |
| (2) | 範囲 | 東 300 m、西 | ₫ 200 m、 | 南 200 r | m、北 | 900 m 標 | 準的使用 | 1 中規 | 模工場用 |]地 | | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 大等 間口 | 約 135 | m、 奥行 | 亍 約 70 m、 規模 1 | | 10,0 | 000 ㎡程 | 度、 | 長方形 | | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 特記すべ | き事項はな | | | . 5 m町道 | 交通 | 桂川馬 | R北東方2 | .6 km | 法令 | (都) 工専 (60,200) |
| 现 | | 事項 | | | 路 | | 施設 | | | | 規制 | |
| | 地域要因の将 来予測 | 中規模工場が新工業団地の新規 | | | | | | | | | | 背景に、周辺市では する。 |
| (3)聶 | 最有効使用の判定 | 中規模工場用 | 地 | | | | | 対象基準の個別的 | | う路である | るが効 | 用なし 0.0 |
| ` ' | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価 | 格 | | 7,850 円/ | m² | 因 | | | | |
| σ. |)適用 | 収益還元法 | 収益価 | 格 | | / 円/ | m² | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | 格 | | / 円/ | m² | | | | | |
| | | 開発法 | | による価格 | | / 円/ | | | | | | |
| (6)市 | 万場の特性 | 倉庫としてのホ | 川を目的の 美地需要のア | とする事業》 高まりを背景 | 去人である 景に県内名 | る。工業地の 各地で産業団 | 供給自作 地の新 | 体が少な 現供給か | いことだ 計画され | いら、顕在 | 化した | は、中規模工場や自用 上工業地の事例も少な 対な需要は強い。なお |
| 竹枝 | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由 | 地域等で実際に | ニ行われた! t熟である。 | 取引価格に基 ことから収益 | 基づき試算 益還元法(| 算された比準 D適用は断念 | 価格は | 説得力を | 有する。 | 一方、当 | 該地垣 | りで、福岡県内の工業 域における工業地域の 前向も踏まえ、比準価 |
| 示準 | *** | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因のb 較 | | の規 | / m² \ | 標内準訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | 補正 | 画地 行政 | | 因 行政 その他 |
| を (9) 指定 | 指定基準地番 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 更 個別的 | の比 | | 標内準訳 化 | その他 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 準検 地討 | I | 円/m² | 100 | [] | [] | - | | | 正 | 行政 その他 | | その他 |
| (10) 対年 | ら 継続 新規 前年標準価格 | | 00 円 / ㎡ | 価 変 | 一般的 要 因 | | | | | | | 王盛。一方、供給量は 含みで推移。 |
| 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(代表標準均標準地標準地 | 也等と同一地 | A | I I | | | | | | | 『市圏へも比較的近接 競争力が認められる。 |
| 地格の等がか | 公示価格 | 要 因 | 因別的 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |
| 前か | 変動率 年間 | +10.6 % 半 | 十间 | % の | | | | | | | | |

桂川(県) 9 - 1 宅地-2

| (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 | 取引時点 | 類型 | 地積 | (m²) | o | 画地 形状 | 接面道 状況 | | 主要交通 設の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| а | 飯塚7K | | 家市 | | | | 底地 | (| | (不) | 整形 | 東22 m国 | 国道 | | | (都) (70,200) |
| | - 21 | | | | | | - | | | _ | ±6.007 | -11.4.7 → | - / - / | | | (t /7) |
| b | 田川07 | | 川市 | | | | 更地 | (| |)) | 整形 | 北17 m市 | 1 連 | | | (都) (70,200) |
| c | - 1010 古賀7C | | 2000年 | | | | 更地 | | | 不 | 整形 | 北3.3 m | 市道 | | | 準都計 |
| | - 110 | | | | | | | (| |) | E/I/ | , , , , , , , , , , , , , , , , , , , | | | | (60,200) |
| d | 筑紫野 7 | | 紫野市 | | | | 建付 | | | (E) | ぼ長 | 東7 m市 | | | : | 都計外 |
| | - 100 | | | | | | 地地 | (| | 方 | 形 | 北5.3 m 角地 | | | | 士砂災害警戒区域 |
| e | 筑前7C | | | | | | 更地 | | | | ぎ整 | 北東10 1 | m町道 | | | (都) |
| | - 71 | 9 | | | | | | (| |) 形 | | | | | | (60,200) |
| NO | 取引仰(円) | 插格 ′ ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付洞 価の補正 | | 推 (| 定価格 円/㎡) | 地域 | 域要 比較 | | 推定標準(i (円/㎡) | | 別的要因の 較 | D | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | _100 | [109.1] | _100 | _100 | | | _100 | | | | 街路 | (| 0.0 | |
| b | 8 | ,524 | [100.0] | 100 | 100 | 100 | | 10,086 | | 3.5] | | 7,8 | 49 交通 接近 | | 0.0 | 7,850 |
| D | 6, | ,049 | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | [/] | | | 7,075 | 100 [90 |).1] | | 7,8 | | (| 0.0 | 7,850 |
| С | (|) | _100 | [101.5] | 100 | _100 | | | _100 | | | | 画地 | | 0.0 | |
| d | 9, | ,813 | 100.0] | 100 [106.7] | 100 | 100 | | 10,585 | 100 | 5.9] | | 9,1 | 33 <u></u> 行政 | (| 0.0 | 9,130 |
| u | 5, | ,967 | [100.0] | 100.7 | [100.0] | | | 6,181 | | 4.6] | | 7,30 | 06 その | 他 (| 0.0 | 7,310 |
| е | (|) | _100 | [110.1] | 100 | _100 | | | _100 | | | | | [100. | <u>o</u>] [| |
| NO | | | | 100 補正の内記 | | [90.0] | | 6,117 | | | - | 7,80 の比較の | | 100 | | 7,800 |
| INO | の内容図 | 空動率 | ソ保华化 | 捕止の内割 | τ. | | | | | | 以女区 | 107 LU#X 07 | ハザバ | | | |
| а | | | 街路 | 0.0 | 交通・持 | ğ近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +4.0 | 交通・接続 | 丘 +3.0 | 環境 | +20.0 |
| | | +0.83 | 画地 | -7.8 | 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・持 | ····································· | 環境 | - | 5.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接続 | 丘 -5.0 | 環境 | -7.0 |
| | | 0.00 | | -10.0 | └ ¦行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | . L | |
| С | | | 街路 | | 交通・打 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -10.0 | 交通・接続 | 丘 +25.0 | 環境 | +3.0 |
| | | +0.25 | 画地 | -5.9 | └ ¦行政 | 0.0 | \ て の | | · – – – - | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| d | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | │ ☆通・护 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1.0 | 交通・接続 | 년 -10.0 | 環境 | -5.0 |
| | | +0.61 | 画地 | +3.0 | └ ¦行政 | | \ て の | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| е | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・持 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1.0 | 交通・接続 | 丘 -10.0 | 環境 | -12.0 |
| | - | +0.67 | 画地 | -10.0 | ¦行政 | 0.0 | \ そ の | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| オは | · 比準価格決 | 定の現 | · 里由 | | | | | | | | | | 〔比準価格 | 3 : | | 7,850 円 / ㎡) |

| | | | | | | | | | | | 1 | (>1<) | | | 00 - |
|------------------|------------|----|-----------|----------|-----------------------|-----|-----------------|-----|-----------|------------|-----------|-------|-----|-----|-------------------|
| (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 | 既反 | 戊市街地で | 再調達 | 原価の把掘 | 屋が[| 困難であ | 5るため | 0 | | | | |
| (2)-2 造成宅地 | 内等に存し | 原個 | 「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 | E | 時点修正 | 素地 の価 | の補修正後 格 (円 / ㎡) | | | | 標準 | 標準化補正 | | 時点修正 | | 正後の | 費の補 価格 /㎡) |
| | <u>100</u> |] | [] 100 | | | | | | <u>10</u> |) <u>0</u> | <u>L</u> | | | | |
| 付帯費用 | 標準化剤 | 補正 | 時点修正 | | 費用の補修 の価格 | 有路 | 可効宅地化率 除した価格 | ぎで | 地域 較 | 要因の比 | 個別的 比較 | 的要因の | カ | 調達原 | 価 |
| (円/㎡) | | | | шк | (円/㎡) | 12 | (円/n | n³) | ** | | LOTA | | | (円 | / m²) |
| | 100 [|] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> | 00] | <u></u> | | | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | | | 積算 | 価格 | | • | F | 円/m² | | • | | |
| 内訳 | | | | | ' | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月率 地 内容 | | 成 | 票準化補正 | | | 月至 | 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 | : | 街路 | | 交通 | ・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 | | | | | | () | | () | | | | | |
| | 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 | 近隣地域は自用の工 収益還元法は非適用 | | 美地域であり、貸工場や | P貸倉庫等の賃貸市場 | は形成されていない | た | め、 | | | | | |

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

| | | 7## T D |
|-----|---------------------|--------------------|
| N o | 所在及び地番 | 不動産ID |
| 1 | 嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川430番33 | 2902000301385-0000 |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |