

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) — 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		朝倉郡筑前町依井字宮崎9 8 6 番2 9				②地積 (㎡)	199 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東4 m 町道	水道、下水	高田2.5 km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 正方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m町道	交通施設	高田駅 北方2.5 km	法令規制 (都) 1 住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅地域で、特記すべき地域要因の変動はないが、周辺地域ではミニ開発や画地分割等による住宅分譲が目立ってきており、これらの影響を受けて、当該地域の地価も上昇傾向をやや強めている。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 28,100 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑前町内の住宅地域で、特に旧三輪町エリアを中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者を中心に、近接都市へ通勤する一次取得者等も見られる。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、相対的に割安感が認められる筑前町においては住宅需要が増加傾向にある。中心となる価格帯は、標準的画地規模の住宅用地で6 0 0万円前後、同程度の新築戸建住宅で総額2, 0 0 0万円～2, 6 0 0万円程度と思路する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内の旧三輪町より5事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、周辺住宅地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 低金利等を背景とした住宅需要は堅調で、割安感等もあり、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は比較的活発である。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡				(地域要因) 周辺地域ではミニ開発や画地分割等による住宅分譲が目立ってきている。					
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前6C - 313	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m私道		(都) (60,200)
b	筑前6C - 317	朝倉郡筑前町			更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1住居 (60,200)
c	筑前6C - 702	朝倉郡筑前町			建付地	()	不整形	南西6 m町道		(都) (60,200)
d	筑前6C - 714	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	東5 m町道 南6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)
e	筑前6C - 718	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道		(都) 1住居 (60,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 30,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,864	$\frac{100}{[111.4]}$	28,603	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,600
b	() 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,955	$\frac{100}{[114.4]}$	27,059		27,100
c	() 19,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	28,276	$\frac{100}{[114.0]}$	24,804		24,800
d	() 35,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,727	$\frac{100}{[117.3]}$	28,753		28,800
e	() 35,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,935	$\frac{100}{[107.1]}$	33,553	$\frac{[100.0]}{100}$	33,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 +10.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +10.0	環境 +2.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 +10.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 +10.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成住宅地域のため適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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		居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前（県） - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一
鑑定評価額	6,760,000 円		1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		朝倉郡筑前町篠隈字鴨牟田 2 2 5 番 1 1 5				②地積 (㎡)	230 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅の中に一部空地もみられる住宅地域		西4.6 m 町道	水道、下水	津古4.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 正方形			
	④地域的特性	特記事項	筑前町中心部の住宅地		街路 4.6 m 町道	交通施設	西鉄津古駅 北東方 4.3 km		法令規制 (都) 1 低専 (40,60)	
	⑤地域要因の将来予測		一般戸建住宅を中心とした既成住宅地域。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,400 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが 2 5 0 ㎡で 7 0 0 ～ 7 5 0 万円程度、新築戸建は 2 , 3 0 0 ～ 2 , 6 0 0 万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	筑前(県) 前年指定基準地の価格 26,400 円/㎡	1 [106.4] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	29,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-0.5 0.0 -3.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約 3 2 %。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +6.9 % 半年間 %		〔個別的要因〕 個別要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑前 6 C - 304	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	東7.1 m町道 北4.7 m 南3.6 m 三方路		(都) 準工 (70,200)	
b	筑前 6 C - 309	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ整形	東4.5 m町道		(都) (70,200)	
c	筑前 6 C - 317	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	筑前 6 K - 710	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		(都) 2 低専 (50,80)	
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	29,900	$\frac{100}{[101.5]}$	29,458	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,500
b	() 31,218	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,155	$\frac{100}{[108.9]}$	29,527		29,500
c	() 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,955	$\frac{100}{[106.6]}$	29,038		29,000
d	() 32,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,183	$\frac{100}{[106.1]}$	29,390		29,400
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.5 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 +3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 29,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) — 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	6,790,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		朝倉郡筑前町山隈字西三丁牟田 1 5 8 3 番 7 0					②地積 (㎡)	209 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)								
	正方形	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北6 m 町道	水道、下水	山隈150 m		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 50 m、南 60 m、北 65 m			②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		北6m町道		交通施設	山隈 南東方150 m	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした既存住宅団地で、住宅需要は堅調で、周辺ではミニ開発等による建売分譲も増加しており、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。														
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 32,500 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因							
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
		原価法		積算価格 / 円/㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6)市場の特性		同一需給圏は、筑前町及び隣接町の住宅地域で、特に甘木鉄道沿線を中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、近接都市へ通勤する一次取得者等である。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、相対的に割安感が認められる筑前町においては住宅需要が増加傾向にある。中心となる価格帯は、標準的画地規模の住宅用地で700万円前後、同程度の新築戸建住宅で総額2,200万円～3,000万円程度と思路する。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による基準価格の試算を行った。基準価格は同一需給圏内より4事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。よって、市場の特性等を踏まえ、基準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	筑前(県) - 1													0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		-3.0 -1.0 -10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,400 円/㎡		[106.4] 100		100 [100.0]		100 [86.4]		100		32,500			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(10)対年々象標の基準価格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,300 円/㎡				③価格変動状況要因の	(一般的要因) 低金利等を背景とした住宅需要は堅調で、割安感等もあり、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は比較的活発である。											
	①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域要因) 既存住宅団地で住宅需要は堅調で、周辺ではミニ開発等による建売分譲も増加している。											
	②変動率 年間 +7.3 % 半年間 %					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。											

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑前6C - 306	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	南西4 m町道		(都) (60,200)	
b	筑前6C - 316	朝倉郡筑前町		更地	()	長方形	南西6 m町道 北西4.4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
c	筑前6C - 703	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北東5.3 m町道		(都) 2 低専 (50,60)	
d	筑前6C - 717	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ台形	北8 m町道 南東6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 32,632	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,807	$\frac{100}{[107.8]}$	31,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,400
b	() 36,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,300	$\frac{100}{[116.6]}$	31,132		31,100
c	() 36,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,593	$\frac{100}{[106.9]}$	36,102		36,100
d	() 37,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,028	$\frac{100}{[110.2]}$	33,601		33,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 +10.0
b	正常	%/月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0 その他 +10.0
c	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 +4.0	行政 0.0 その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成住宅地域のため適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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		居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。				

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前（県） — 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					朝倉郡筑前町当所字宮ノ前 2 3 8 番 2			②地積 (㎡)	335 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)				
	不整形 2:1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域		西5 m 町道	水道、 下水	山隈4.8 km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 30 m、北 160 m					②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 m町道		交通施設	山隈駅 北東方4.8 km		法令規制 (都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	特記すべき地域要因の変動はないが、国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が盛んであり、これらの影響を受けて、当該地域の地価も上昇傾向をやや強めている。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、筑前町内の住宅地域で、特に旧三輪町エリアを中心とした地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者が中心である。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、相対的に割安感が認められる筑前町においては住宅需要が増加傾向にあり、国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発による住宅分譲等が活発である。中心となる価格帯は、標準的画地規模の住宅用地で500万円前後と料する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の一般住宅や農家住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より4事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 行政 その他 其他			
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	筑前(県) — 1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 交通 交通 +8.0 環境 環境 +40.0 画地 行政 0.0 行政 行政 0.0 その他 其他 +15.0			
	前年指定基準地の価格	26,400 円/㎡		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [172.1]	[98.0] 100	16,000					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 低金利等を背景とした住宅需要は堅調で、割安感等もあり、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は比較的活発である。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 国道386号に近接する周辺地域ではミニ開発等による住宅分譲が盛んであり、これらの影響が強まっている。							
	②変動率 年間 +8.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

筑前(県)

— 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前6C - 318	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	南7.5 m町道 西4.8 m 角地		(都) (70,200)
b	筑前6C - 321	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m町道		(都) (60,200)
c	筑前6C - 704	朝倉郡筑前町			更地	()	不整形	北西4 m町道 南西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)
d	筑前6C - 713	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道 北西4.5 m 角地		(都) 2 低専 (60,80)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,889	$\frac{100}{[66.9]}$	16,277	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,000
b	() 9,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,980	$\frac{100}{[65.0]}$	15,354		15,000
c	() 13,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,931	$\frac{100}{[122.3]}$	11,391		11,200
d	() 27,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,155	$\frac{100}{[151.7]}$	17,900		17,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[98.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 -5.0	環境 -25.0		
b	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,200 円/㎡〕			

(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						適切な造成事例が収集できなかったため適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	農家住宅と一般住宅が混在し、農地等も残る住宅地域で、投資採算性を貫徹できる賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) — 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉郡筑前町二字古堤 1 2 0 番 1 2			②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅を中心とした国道に近い住宅地域	東4.3 m 町道	水道、下水	筑紫1.8 km		(その他) (60,172)			
(2)近隣地域	①範囲		東 0m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模			120 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4. 3m町道		交通施設 西鉄筑紫駅 北東方 1.8 km		法令規制 (都) 1 住居 (60,172)
	⑤地域要因の将来予測		筑紫野市に隣接する住宅地域で、周辺でのミニ開発等による住宅分譲が増加傾向にあり、これらの影響を受けて地価は上昇傾向を維持するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 37,600 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は筑前町及び筑紫野市の住宅地域のうち両市町の行政境に近接する住宅地域。需要者の中心は、地縁選好性を有する者のほか、福岡市や久留米市へ通勤する一次取得者等である。堅調な住宅需要はその選好エリアを拡大しており、相対的に割安感が認められる筑前町においては住宅需要が増加傾向にある。中心となる価格帯は、標準的画地規模の住宅用地で5 0 0 万円前後、同程度の新築戸建住宅で総額2, 0 0 0 万円～2, 3 0 0 万円程度と思路する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立していないので収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格の試算を行った。比準価格は同一需給圏内より4 事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を重視し、指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他		
	筑前(県) - 1										
	前年指定基準地の価格 26,400 円/㎡		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [74.7]	[100.0] 100	37,600				
(10)対年々象標の基準価格の等前か	①ー1 対象基準地の検討			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 低金利等を背景とした住宅需要は堅調で、割安感等もあり、選好エリアは拡大しており、筑前町の住宅市場は比較的活発である。						
	■継続 □新規 前年標準価格 35,000 円/㎡										
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +7.4 %	半年間 %		〔地域要因〕 筑紫野市に隣接する住宅地域で、周辺でのミニ開発等による住宅分譲が増加傾向にある。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

筑前(県) - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前6 C - 307	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	東4 m町道		(都) (60,200)
b	筑前6 C - 709	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ正方形	西4 m町道 北4 m 東4 m 三方路		(都) (70,200)
c	筑前6 K - 308	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	北東6.5 m町道		準工 (60,200)
d	筑前6 K - 710	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		(都) 2低専 (50,80)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,246	$\frac{100}{[64.3]}$	36,152	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,200
b	() 37,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,888	$\frac{100}{[100.0]}$	37,888		37,900
c	() 54,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,478	$\frac{100}{[148.3]}$	38,758		38,800
d	() 32,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,183	$\frac{100}{[102.0]}$	30,572		30,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +20.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成住宅地域のため適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	居住の快適性が重視される戸建住宅地域で、投資採算性を貫徹できるほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法の適用は困難。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県) — 6	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	5,480,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉郡筑前町中牟田字野中1 5 6 番 1			②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (50,80)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模分譲住宅が建ち並び郊外の閑静な住宅地域	北東6 m 町道	水道、下水	津古3.4 km		(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 中牟田小学校北側背後に形成される旧開発分譲地		街路 基準方位 北6m 町道	交通施設 西鉄津古駅 北東方 3.4 km	法令 規制 (都) 2 低専 (50,80)					
	⑤地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並び既成の分譲住宅地。ミニ開発分譲地による新築物件の供給や、中古物件の取引も安定的に行われ、人口も増加傾向にあるため、今後も不動産市況は発展的に推移するものと思料される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は筑前町における住宅地域全域の圏域。需要者の中心は、筑前町のほか周辺市へ通勤する一次取得者や地縁的選好性を有する地元住民等である。開発素地の取引も散見され、小規模な宅地開発による住宅需要も堅調で、既存住宅地の取引においても緩やかながら地価の回復傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地については敷地規模にもよるが200㎡で540～600万円程度、新築戸建は2,300～2,600万円程度。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、筑前町の住宅地を中心に取引事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、バス路線が主要交通機関で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。本件では、取引市場を反映した実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	筑前(県) - 1							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 0.0 +8.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,400 円/㎡	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[101.0] 100	26,800					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,200 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約32%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					周辺地域においては小規模開発業者による新規分譲地のほか、中古住宅の取引も散見され、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。					
	②変動率 年間 +7.1 % 半年間 %					個別要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

筑前(県)

— 6

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	筑前6C - 713	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道 北西4.5 m 角地		(都) 2低専 (60,80)
b	筑前6C - 702	朝倉郡筑前町			建付地	()	不整形	南西6 m町道		(都) (60,200)
c	筑前6C - 303	朝倉郡筑前町			建付地	()	ほぼ長方形	北東10.5 m町道		(都) 1低専 (40,60)
d	筑前6C - 711	朝倉郡筑前町			建付地	()	不整形	南4 m町道		(都) (60,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,155	$\frac{100}{[101.5]}$	26,754	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	27,000
b	() 19,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	28,276	$\frac{100}{[103.0]}$	27,452		27,700
c	() 26,743	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,920	$\frac{100}{[102.9]}$	27,133		27,400
d	() 20,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,139	$\frac{100}{[94.5]}$	26,602		26,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -0.5 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.5 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	近隣地域は一般戸建住宅を中心とした実需を主とした地域あるため、賃貸市場が未成熟であると判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
筑前(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	40,600,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					朝倉郡筑前町依井字橋ヶ下490番1					②地積 (㎡)		1,088	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)					
	長方形 1:2.5		診療所 R C 2		低層店舗等が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域		北東10 m 県道、背面道		水道、下水		甘鉄甘木1.9 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 180 m、南 80 m、北 40 m										②標準的使用		沿道店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項				特にない		街路 1 0 m 県道		交通施設		甘鉄甘木駅 北西方 1.9 km		法令規制 (都) 1 住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		旧甘木市や朝倉郡内各町を商圏とする路線商業地域で、人口増や背後住宅地域の堅調な需要等を背景に、出店用地需要はやや強まっており、地価は上昇傾向をやや強めている。															
(3) 最有効使用の判定		沿道店舗地								(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 38,300 円/㎡														
		収益還元法		収益価格 34,700 円/㎡														
		原価法		積算価格 / 円/㎡														
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、筑前町を中心に隣接市町の商業地域で、特に良好な街路条件を有する路線商業地域。需要者の中心は、広域的に沿道型店舗を展開する法人を中心に、小売店舗や医院等の個人あるいは中小企業者等も考えられる。人口増や住宅需要の増加等による購買層の増加傾向を背景に、店舗等の用地需要はやや強まってきている。事業規模や取得目的等により取引水準はバラバラであり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内に生じた信頼性ある5事例を採用し、十分に検討して求めた実証の価格で規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的価格で、賃料の遅行性や想定要素を含む点等は否めず、規範性は相対的に劣るが、市場の特性等の観点から考慮すべき価格と思路する。よって、市場の特性等を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、周辺商業地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,300 円/㎡				③ 価格変動状況要因の		〔一般的要因〕 人口増加や旺盛な住宅需要を背景に購買力の増加が期待されている。											
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕 需要の回復傾向がやや見られる沿道店舗地や需要が堅調な周辺住宅地の地価動向の影響等が認められる。											
	②変動率 年間 +8.7 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。											

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑前6C - 314	朝倉郡筑前町		更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m県道		(都) 近商 (90,200)	
b	筑前6C - 701	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	北東9 m国道 西2 m 二方路		(都) (70,200)	
c	筑前6C - 707	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	南東9 m国道 西6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	朝倉6C - 1203	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m国道		(都) 1住居 (60,200)	
e	大刀洗6C - 903	三井郡大刀洗町		更地	()	不整形	北東10.4 m県道		(都) 準住居 (60,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,367	$\frac{100}{[107.0]}$	38,661	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	39,000
b	() 13,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[58.4]}$	26,926	$\frac{100}{[75.0]}$	35,901		36,300
c	() 41,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	44,298	$\frac{100}{[104.5]}$	42,390		42,800
d	() 29,689	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,678	$\frac{100}{[90.0]}$	35,198		35,500
e	() 30,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,686	$\frac{100}{[86.1]}$	37,963	$\frac{[101.0]}{100}$	38,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 -41.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.29	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため適用困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	7,928,244	1,803,900	6,124,344	4,733,960	1,390,384	(0.9770) 1,358,405	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	37,733,472 円 (34,700 円/㎡)					
	⑨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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		400.00		S 1 F		400.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	1,088 ㎡	21.0 m× 52.0 m	前面道路： 県道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 一棟貸し				⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	1,730	692,000	6.0	4,152,000		
~										
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		692,000		4,152,000		
⑨年額支払賃料					692,000 円 × 12ヶ月 = 8,304,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金により担保 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					8,304,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 415,200 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					7,888,800 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,152,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 39,444 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 円 × % ×					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					7,928,244 円 (7,287 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	大刀洗 6 K (賃) — 1001	1,188 (1,184)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,929	対象基準階の 月額実質賃料 1,739 円/㎡ 月額支払賃料 (1,730 円/㎡)
b	朝倉 6 C (賃) — 1203	1,131 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,571	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	371,000 円	74,200,000 ×	0.5 %
②維持管理費	415,200 円	8,304,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 238,600 円	査定額	
	建物 630,700 円	74,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,803,900 円 (1,658 円/㎡) (経費率 22.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	74,200,000 円	設計監理料率 180,000 円/㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,733,960 円 (4,351 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	7,928,244 円		
②総費用	1,803,900 円		
③純収益 ①－②	6,124,344 円		
④建物等に帰属する純収益	4,733,960 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,390,384 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,358,405 円 (1,249 円/㎡)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.6 %	
37,733,472 円 (		34,700 円/㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
筑前(県)5-2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一

鑑定評価額	76,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 朝倉郡筑前町高田字下田2508番1					②地積(㎡)	2,783	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)				
	台形1:2.5	事務所兼倉庫S1	営業所、工場、倉庫等が混在する国道沿いの地域	南10 m 国道、三方路	水道、下水	太刀洗550 m	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 280 m、南 60 m、北 0 m			②標準の使用	事務所兼倉庫地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 70 m、規模 2,800 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路10 m国道	交通施設	太刀洗駅 南東方550 m	法令規制	(都) 準工(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所、倉庫等が建ち並ぶ国道沿線の地域。店舗利用の需要はさほど強くないエリアであるが、背後の住宅開発は活発に行われていることから、人口増加と相まって地価は若干強含みで推移するものと思料される。									
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 22,500 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑前町及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いで、店舗、営業所等が建ち並ぶ商工混在地域である。需要者の中心は、地元の中小企業事業者等である。低金利政策を背景に不動産需要は良好な状態が続いている。店舗・営業所・倉庫等の利用に対する需要は依然として限定的であるが、住宅供給が活発な状況を反映して地価は上昇傾向にある。取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線道路沿いの商業地の取引事例及び住宅地の事例を採用して試算されており、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。自用目的の店舗、営業所が中心の地域で、地価水準に見合う賃料を徴求することができず、収益価格は低位に試算された。本件では、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺市町の商業地や商住混在地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,500 円/㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 総人口は横ばい、生産年齢人口は下落傾向、高齢化率は約32%。ミニ開発分譲地等を中心として住宅需要は堅調に推移している。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 国道沿いの商業地域。店舗需要は厳しいが、周辺背後住宅地の地価回復傾向の影響等もあり、地価は上昇基調へと転じている。					
						〔個別的要因〕 個別要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +7.1 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

筑前(県) 5 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	筑前 6 C - 305	朝倉郡筑前町		更地	()	袋地等	南7.7 m県道		(都) (60,200)	
b	筑前 6 C - 701	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	北東9 m国道 西2 m 二方路		(都) (70,200)	
c	筑前 6 C - 304	朝倉郡筑前町		建付地	()	不整形	東7.1 m町道 北4.7 m 南3.6 m 三方路		(都) 準工 (70,200)	
d	筑前 6 C - 715	朝倉郡筑前町		更地	()	不整形	北8 m町道 北西5 m 南西2.7 m 三方路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	32,214	$\frac{100}{[117.9]}$	27,323	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	28,100
b	() 13,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[58.4]}$	26,926	$\frac{100}{[102.5]}$	26,269		27,100
c	() 27,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	29,900	$\frac{100}{[112.8]}$	26,507		27,300
d	() 12,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[51.4]}$	24,291	$\frac{100}{[90.8]}$	26,752		27,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.5 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 -41.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 -5.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 -48.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,036,860	2,732,800	10,304,060	7,535,400	2,768,660	(0.9746) 2,698,336	(4.7 - 0.4) 4.3 %
	⑧収益価格	62,752,000 円 (22,500 円/㎡)					
	⑨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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
事務所兼倉庫		1,000.00		S 1 F		1,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準工	70 %	200 %	200 %	2,783 ㎡	26.0 m× 65.0 m	前面道路： 国道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 S 造平屋建ての事務所兼倉庫を想定				⑦有効率 100.0 % の理由		1 棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	事務所兼倉庫	1,000.00	100.0	1,000.00	1,150	1,150,000	6.0	6,900,000		
~										
~										
~										
計		1,000.00	100.0	1,000.00		1,150,000		6,900,000		
⑨月額支払賃料					1,150,000 円 × 12ヶ月 = 13,800,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため共益費は計上しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金で充当 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))					13,800,000 円 × 6.0 % + 円 × 6.0 % = 828,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					12,972,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,900,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 64,860 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					13,036,860 円 (4,684 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	筑前 6 C (賃) - 701	1,000 (998)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,111	対象基準階の 月額実質賃料 1,156 円/㎡ 月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
b	朝倉 6 K (賃) - 301	1,032 (1,009)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,214	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	570,000 円	114,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	414,000 円	13,800,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	722,800 円	査定額	
	建物	798,000 円	114,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	114,000 円	114,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	114,000 円	114,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,732,800 円 (982 円／㎡) (経費率 21.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	4.7 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：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	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	114,000,000 円	設計監理料率 111,000 円／㎡× 1,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 × 40 % + 0.0662 × 40 % + 0.0921 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,535,400 円 (2,708 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	13,036,860 円			
②総費用	2,732,800 円			
③純収益 ①－②	10,304,060 円			
④建物等に帰属する純収益	7,535,400 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,768,660 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,698,336 円 (970 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		4.3 %		
62,752,000 円 (		22,500 円／㎡)		