令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) - 1 宅地-1

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)	[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	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)关地响且口	マ和 0 年 0月 25日	(3)川川作りノ作里共	正市1川代	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	Eの埋田の要	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 朝倉郡筑	<b>筑前町依井字</b>	宮崎986	6番29				地積 ( m² )	(	199	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周辺 況	②の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 1住居 (60,200)
_	正方形	住宅 W 2	中規模成住宅		が多い既	南東4 m町道		水道、下水	高田2.5	km		(その他)
												(60,160)
(2)	範囲	東 90 m、	西 40 m、	南 20	m、北	50 m   1	標準的使用	甲 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形			m、 奥行	5 約	14 m、	規模	:	200 ㎡程	度、用		E方形 
地域	地域的特性	特記 特にな	<b>(1</b>		街 4 m	町道	交通	1	R 北方2	.5 km		(都) 1住居 (60,160)
		事項			路		施設	ţ			規制	I I
	地域要因の将 来予測	既存住宅地域立ってきてお										こよる住宅分譲が目
(3)5	侵有効使用の判定 	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	準地 り要	1		
` ′	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価格	各	2	8,100 円	/ m²					
0	D適用	収益還元法	収益価額	各		/ 円	/ m²					
		原価法	積算価格	各		/ 円	/ m²					
		開発法		こよる価格			/ m²					
(6)	万場の特性	者を中心に、	近接都市へ返 められる筑前	通勤するーズ か町におい	次取得者	等も見られ。 需要が増加し	る。堅調にあ	な住宅需 る。中心	要はその となる値	)選好エリ 価格帯は、	アを拡 標準的	地縁選好性を有する 公大しており、相対的 対画地規模の住宅用地 る。
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	一元法の適用は	断念し、取引 分に検討して	事例比較だ   求めてお	法によるb り、市場b	北準価格のi 生を反映し≀	試算を行 た実証的f	った。比 価格で規	;準価格に !範性を有	は同一需給  夏する。よ	圏内の って、	レていないので収益還 2旧三輪町より5事例 市場の特性等を踏ま
(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	地域駅 因の比 較		の規		標内 準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因行政
格し をた		円 / m²	100	[ ]		-	-		正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		り の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	1 111年指定县海		[ ]	100	100	[ ]	-		補 正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円/㎡ ————————————————————————————————————	100	[ ]	[ ]	100			₹	その他		
(10) 対年 象標	ら が が が が が が に が に が に の が に の に の に の の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に の に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に る に	26	,400 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	り 低金利 日 アは排	対等を背景 広大してお	景としたん Sり、筑i	主宅需要  前町の住 <sup>2</sup>	は堅調で、 宅市場は比	割安愿较的活	惑等もあり、選好エリ 舌発である。
基準 準価	- 2 基 年 地 か か か か か か か か か か か か か か か か か か	快通地点(代表標準 力 標準地	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	形状成況	II	関し	地域ではミ	ミニ開発・	や画地分割	割等による	住宅分	<b>分譲が目立ってきてい</b>
地格 の等 前か	公示価格	] +6.4 % 当	- 円/㎡ - - - - - -	要 因 % の	(個別的)要 因	固別的 個別的	り要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>			
וו הם	夂割平   十旧	J TO.4 70   1	十四	70 07								

筑前(県) - 1

宅地-2

(1)	比準価村	合昇正り	N訳 													
NO	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面追状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前60		<b>倉郡筑前町</b>	Ī			更地	(		(ほ) 方形	ぎ長 形	南西5.5	m私道			(都) (60,200)
<b>h</b>		313	<u>⇔∓7∕∽∺</u> m⊤	r			击地			E-	-π.	南西6 m	町送			(都)1住居
b	筑前 6 (	317	<b>倉郡筑前町</b>				更地	(		)	方形		可追			(60,200)
С	筑前60		<b>倉郡筑前町</b>	Г			建付地	(		不到)	整形	南西6 m	町道			(都) (60,200)
d	5	702 <sub>==</sub>	倉郡筑前町	г			建付			1=1	ぎ長	東5 m町	*			(都)1住居
u			启和巩制则				地	(		方列		南6 m				(70,200)
<u>е</u>	统前60	714 C		г			建付			131	 ぎ長	北東5 m	町道			 (都)1住居
		718	(C) (C) (C)				地	(		分		,,0,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				(60,200)
NO	取引	/ 16    価格   / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		 域要 比較		    住定標準    (円/㎡)		別的要因的	の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[104.5]	_100	_100			_10	0			街路	†	0.0	
_	3	0,492	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		31,864		1.4]		28,6			0.0	28,600
b	3	) 0,200	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		30,955	<u>10</u> [11	0 4.4]		27,0	接近 59 環境		0.0	27,100
С	(	)	100	[100.0]	_100	100			_10				画地		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	1	9,793	[100.0]	100	[100.0]	-		28,276		4.0]		24,8	04 一 行政		0.0	24,800
d	3	5,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		33,727	<u>10</u> [11	7.3]		28,7	53 <del>そ</del> の	他	0.0	28,800
e	(	)	_100	[101.6]	_100	_100			_10					[100		
NO				100		[100.0]		35,935	[10			33,55 lの比較の		100		33,600
NO	の内容			(補正の内記	π					工业	<b>乳</b> 安区	の比較の	八武			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.5	交通・接	近 -5.0	環境	+5.0
		+0.50	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	+10.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del>┆</del> 交通・接		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	 近 <sub>0.0</sub>	_   環境	+2.0
		+0.50	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	+10.0	- L	
c	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		環境			街路				<del>近 -5.0</del>		+8.0
			画地		    行政		その			行政		i	その他		- i	+o.U
4	正常	% / 月			!		1		0.0	街路						:
u	一 一 一 一 一	0.00			_   交通・接  - 		環境					i		近 -4.0 	- L	+10.0
			凹地		¦行政 <del>└</del>		その		0.0	行政			その他		_	
e	正常	% / 月	L		交通・接		環境		0.0	街路		i		近 +2.0 	□環境 □	+5.0
		+0.53	画地		行政		その	/ul-	0.0	行政		1	その他			

										-77.000	(>1~)			0-60
(2)積算価格算定	內訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき	ないは	場合その理由	既成	住宅地域の	ためi	<b>適用困難</b>							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原	西法の適用が可能	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 <sup>が</sup> (円/㎡		iŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点値	<b>修正</b>	造修	正後σ	■費の補 ○価格 円/㎡)
	<u>100</u>	]	[] 100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
付帯費用 (円/㎡	標準化	補正	時点修正	正後(	豊用の補修 の価格 (円/㎡)	有3 除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	見(㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u> </u>	]			
熟成度修正	]	]	/ 100			積算個	插格		F	] / m²				
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率级	变動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	}	交通	・接近		環境		行政		7	∸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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	居住の快適性が重視元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	できるほどの賃貸市場	は成立しておらず、「	収益還

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 筑前(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

#### (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.2 倍 線 (2)実地調査日 令和 6年 6月 30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

	鑑定評価額の決定	-W-EHW	<u> </u>												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉	郡筑前町	丁篠隈字	鴨牟田 2 2	25番1	1 5				地 ( mُ	積 (	230 )	法令上の	規制等
準 地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接回	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	色設との	(都) 1 ((40,60)	<b>法</b> 專
	正方形	住宅 W 2			宅の中に- れる住宅地		西4.6 町道	i m		水道、下水	津古	4.3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 n	n、西	30 m、	南 30 i	m、北	50 m	標準	準的使用	判──低層	住宅 <sup> </sup>	也			
近	標準的画地の形状	大等	間口約	15	m、 奥行	<b></b> 約	16 n	n、 夫	見模		240 n	i程度、	形状〕	正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:筑前	前町中心部	部の住宅	地	街 4	. 6 m⊞	J道	交通施設	4.3 k	聿古駅 m	北東方	法令規制	(都) 11 (40,60)	再
-	地域要因の将 来予測	一般戸建作			た既成住写 にあるため	 宅地域。			地によ	る新築			中古物	└ 件の取引もst	定定的に
(3) 揖	最有効使用の判定	低層住宅								対象基準 の個別的 因	隼地				
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比以益還元法		比準価権 収益価権		2	9,400	円/r 円/r		М					
		原価法		積算価	各		/	円/r	'n						
		開発法			こよる価格		/	円/r							
(6)市	万場の特性	的選好性を	を有する: 引におい	地元住日 ても緩り	そ等である。	、開発素 地価の回	地の取 復傾向	引も散り が続い	見され、 ている。	、小規模 。需要σ	な宅: )中心	地開発によ となる価格	る住宅語 発帯は、当	する一次取得 需要も堅調で 上地について	、既存住
i h	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	である。 とんど見き	■建住宅 受けられ	を主とし ず、賃貸	ノた自用目f	的での取 成熟な地	引が中 域であ	心であ るため <sup>l</sup>	り、バ. 収益還:	ス路線が 元法は道	「主要 頭用し	交通機関で なかった。	:、アパ <b>-</b> 本件では	反映した実証 - ト等の収益 は、取引市場 ∪た。	物件はほ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	北 男	別的 見の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内質	<b>交通</b>		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/෦	<u>[</u>	100	100	100	[ 10	1 00			i I			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	筑前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 男	間別的 関因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	単 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-0.5 0.0 -3.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 400 円/r	_	06.4]	100 [100.0]	100	-   <del>-</del> -	0.0]	2	29,100	i I		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象基準価	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表	27,500標準地等。		価 変動 制 形成 況		因	二開発分	∂譲地等 或におい	等を中心 1ては小	として 規模開	、口は下落( 住宅需要に 発業者に。	頭向、高麗 は堅調に対	」	中古住
・ 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	+6.9 %	半年間	- 円/㎡ 引	要 因 の	(個別)		個別要团	因に変動	かはない。	•				

10	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地の形料	也 接顶 犬 状流	面道路( 兄	ション ション ション ション ション ション ション きょう きょう ひょう きょう ひょう ひょう ひょう ひょう ひょう こうしゅう 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	要交通施 の状況	į	法令上の規 制等
a	筑前 6 C	朝 04	倉郡筑前町				建付 地	(		不整刑)	東7.1 北4.7 南3.6 三方	S m	Ī			都)準工 70,200)
b	筑前 6 C	-	<b>倉郡筑前町</b>				更地	(		ほぼ動 ) 形	隆 東4.5	5 m町道	1		(	(都) 70,200)
c	- 3 筑前 6 C	09 朝	倉郡筑前町				更地	(		長方刑	∮ 南西6	。 m町道	1			(都)1住居 60,200)
d	- 3 筑前 6 K	17 朝	倉郡筑前町				建付地	(		ほぼ <del>[</del> ) 方形	長 南6 m	町道				〔都)2低専 50,80)
e	- 7	10						(		)						
NO	取引(円	 価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域の	以要 比較	 推定標 格(円 /		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 27	) 7,274	100 [100.0]	[103.6]	100 [100.0]	100 [ 94.5]		29,900	+	1.5]	29	, 458	街路交通・	0.		29,500
b  c	( 31	,218 ,218 )	100 [100.0] 100	[103.0] 100 [102.5]	100 [ / ]	100 [100.0]		32,155	100 [108	3.9]	29	,527	接近 環境 画地	0. 0.		29,500
d	(	),200	[100.0] 	100 [100.0] 100	100	[100.0] 		30,955	_100			,038	行政その他	0.	0	29,000
e	(	)	_100	100	[100.0] = 100 [ ]	100		31,183	[106 			,390	-C 07 E	[ <b>100.0</b>	_	29,400
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域弱	要因の比較	での内部	?			
a	正常	% / 月 +0.40	自 街路  画地		交通・接   		- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			———— 街路  行政		5 ¦交道  0 ¦その	・接近  D他	0.0	環境 	-1.0
b	正常	% / 月 +0.50	計 街路	0.0	├ └交通・接	近 0.0	-   環境   -		0.0	 街路 	0.	<del> </del> 0	通・接近 		環境 	+10.0
	正常		画地		 		- その - 環境		0.0	行政 ——— 街路		0 ¦その 5 ¦交道	D他  通・接近	0.0 +5.0	環境	0.0
		+0.50	凹地		  行政 		その		0.0	 行政		0 <del>  2</del> 0		0.0		
d	正常	% / 月 0.00	計 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日		   交通・接     行政		- 環境 - - - その			街路  行政		5 ¦交道  0 ¦その	通・接近  D他	+1.5   1 0.0	環境 	+3.0
e		% / 月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路	0.		・接近		環境	
			画地		` ¦行政		` ¦その	-		 行政		L   <del>そ</del> 0	 D他	<u>`</u>		

														-70133	(>1<)	_		0.00
(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	I	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な均	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]		]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	上1友∪ (	O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	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			
直	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)
接法				, ,		( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			70
	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際	<b>零を主とした地域あるた</b>	こめ、賃貸市場が未成	熟であると判断した。	

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

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) - 3 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円 / m²
(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	路線価又は倍率	1.2 倍
   (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			ІЩ	倍率種別	

	盤化計 川領の沃ル	-W-EHUX	<u> </u>										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 朝倉郡	筑前町山隈	字西三丁牟日	∄158∶	3番70			地積 ( m² )		209	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用況	用の現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) (60,200)	
	正方形	住宅 W 2		模の一般住宅 住宅地域	記が建ち	 北6 m 町道		水道、下水	山隈15	O m		(その他)	
(2)	範囲	東 90 m、	西 50 m	、南 60	m、北	65 m - 標	標準的使用	」 用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口約 1	4 m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		210 m³₹	呈度、	形状(	まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記し特になり	:11		街 北6	m町道	交通施設	山隈	南東方	150 m	法令規制	(都) (60,200)	
_	地域要因の将 来予測				 住宅需要	は堅調で、			発等に	よる建売		増加しており	、地価
	侵有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 方 的要	位			0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較収益還元法	交法 比準価 収益価		33	2,500 円/		М					
		原価法	積算個			/ 円/							
		開発法		<u>`''-</u> による価格		/ 円/							
(6) ਜ	万場の特性	有する者のに に割安感が記	まか、近接都	市へ通勤す 前町におい	る一次取行 ては住宅	导者等である 需要が増加値	る。堅調 類向にあ <sup>、</sup>	な住宅需 る。中心	要はそ いとなる	の選好エ 価格帯は、	リアを扱 、標準的	7心は、地縁近大しており、 5大しており、 5画地規模の低 5。	相対的
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	元法の適用は	は断念し、取 して求めてお	引事例比較 り、市場性:	法によるし を反映した	比準価格の記 と実証的価格	式算を行 各で規範 <sup>・</sup>	った。比 性を有す	ζ準価格 ⁻る。よ	は同一需 って、市	給圏内よ	っていないので こり4事例を打 生等を踏まえ、	采用し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し 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) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正 1	標準化補正	地域要 因の比 較		の比			街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 -1.0 -10.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,400 円/㎡	[106.4] 100	100 [100.0]	100	[100.0]	3	32,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	30	),300 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因				 住宅需要	は堅調で	、割安原	」 感等もあり、遺 舌発である。	 選好エリ
基準 準価	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標:標準地	準地等と同一5	形状成況	-		宇団地で かしてい		要は堅調	間で、周辺	ではミニ	二開発等による	る建売分
地格 の等 前か	公示価格	+7.3 %	- 円 / ㎡ 半年間	要 因 % の	(個別的)要 因	固別的	要因に変	変動はない	, I <sub>°</sub>				
, ,5		0 ,0	3		1								

筑前(県) - 3 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道路 状況	格の 主 設	三要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	筑前60	朝	倉郡筑前町				建付 地	(		長方)	5形	南西4 m町	道			(都) (60,200)
b	5	306	倉郡筑前町	-			更地			長方	7邢/	南西6 m町	「首		+	(都)1住居
~		316	는 다음자 (P.O.C.)				2-0	(		)	2112	北西4.4 加角地				(70,200)
С	筑前60		倉郡筑前町	-			更地	(		またり 方形		北東5.3 m	町道			(都)2低専 (50,60)
d	- 7	703 C 朝	倉郡筑前町	-			建付地	(		ほほ ) 形	 <b>ई</b> 台	北8 m町道 南東6 m	Ī		(	(都)1低専 (60,80)
	- 7	717										角地				
е								(		)						
NO		 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 32	) 2,632	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		33,807	<u>10</u>	0 7.8]		31,361	街路交通・		.0	31,400
b	( 30	) 6,300	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [103.0]		36,300		0 6.6]		31,132	接近環境		0.0	31,100
С	(	) 6,685	100 [100.0]	[105.2] 100	100	_100		38,593	_10			36,102	画地		0.0	36,100
d	(	)	_100	[102.3]	_100	_100		·	_10	0		<u> </u>	一行政		0.0	·
e	(	7,643	[100.0] 	100	[100.0] 	[104.0] 		37,028		0.2]		33,601	その他	[ <b>100</b> .6	0.0 <b>0</b> ]	33,600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記							——— 或要因	の比較の内	]訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	を通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.40	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	+10.0		
b	正常	%/月 +0.50	街路		交通・接		環境			街路		<u>.</u> .	で通・接近 	+6.0	· 環境 	0.0
			凹地		行政		その		0.0	行政 			その他	+10.0		
С	正常	%/月 +0.58			_ 交通・接 		□ 環境 □			街路 			を通・接近 		□	0.0
Ч	正常	% / 月	凹地		├行政 <del>├</del> ├交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路		-	その他 返通・接近	0.0	一一一	
J	тn	+0.58			文通		 - <del></del> の			<sub></sub> 行政		<u>.</u> .	と過 可  その他	+1.0  0.0	~x*が   	+7.(
		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		l l	を通・接近		環境	
e							1									

											- ()		
(2)積算価格算定内	勺訳												
(2)-1 原価法が	が適用できれ	はいは	場合その理由	既成	住宅地域の	ためi	<b>適用困難</b>						
(2)-2 造成宅均	也内等に存り	)原(	両法の適用が可 <b>値</b>	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補	正 時点	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
(13/111)		]							100 [ ]	<u></u>	]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因( 較	の比 個別 比較	的要因の	) <u>#</u>	事調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	1	00		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	<b>変動</b> 率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	ζ	交通	・接近		環境		行政	<b>λ</b>	ā	その他	3

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	居住の快適性が重視元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	できるほどの賃貸市場	は成立しておらず、「	収益還

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

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) - 4 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	ATI 0.5 0.0 05.0	/ r \/無物の毛***	工学/年12	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)1   恰切種類 	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 朝倉郡筑前	町当所字	宮ノ前23	38番2				地積 ( m² )	(	335	法令上	の規制等
地地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	多の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの	(都) (60,200)	
	不整形 2:1	住宅 W 2		宇と農家住 5既成住宅地		西5 m 町道		水道、下水	山隈4.	8 km		(その他	)
(2)	範囲	東 0m、西	60 m、	南 30 г	m、北	160 m   #	票準的使	用戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形容	大等 間口	約 20	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	'	300 ㎡和	程度、	形状	長方形	
隣   地   域	地域的特性	特記特にない			街 5 m	町道	交通	山隈	訳 北東	方4.8 km	法令	(都)	
1 - 3		事項			路		施設	ž į			規制		
	地域要因の将 来予測	特記すべき地域 あり、これらの									等による	る住宅分詞	穣が盛んで
	最有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 形 的要	状			-2.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価材		10	6,200 円/							
۱ '	の適用	収益還元法	収益価権			/ 円/							
		原価法	積算価格	-		/ 円/							
(2)		開発法 同一需給圏は、3		こよる価格				+	_ + th + <del>- !</del>	売売された	1.8.14	<b>↓中です,68.4</b> 之	W+++7
(6)	市場の特性	者が中心である。 宅需要が増加傾阿価格帯は、標準的	<ul><li>堅調な信</li><li>□にあり、</li></ul>	注宅需要は <sup>-</sup> 国道38	その選好: 6 号に近‡	エリアを拡え 妾する周辺 <sup>は</sup>	大してお 地域では	り、相対 ミニ開発	的に割	安感が認め	られる	5筑前町に	おいては住
` ´ŧ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用の一般住宅かので収益還元法でを採用し、十分I え、比準価格をi	D適用は断 C検討して	f念し、取ら で求めており	引事例比 り、市場1	蛟法による! 生を反映し <i>1</i>	比準価格 と実証的	の試算を 価格で規	行った。	。比準価格 有する。よ	は同- :って、	-需給圏内	より4事例
(8) 公規 示準	I	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街道 域 交i 要 環 <sup>は</sup>	重
価と 格し をた	/ 公示価格 /	円 / m²	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行i そのf	
(9) 指が 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		の比		標内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街道 域 交道 要 環境	通 +8.0
基の 準検 地記	制牛指疋基準	地の価格 ,400 円/㎡	106.4]	100 [100.0]	100 [172.1]	[ 98.0]		16,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行動 その作	
(10) 対年 象標	・ 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格		0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的				 住宅需要	は堅調で、宅市場はは	割安原		選好エリ
基準準備	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等	等と同一地	形状成況	地域要因					域ではミニ っている。	二開発等	等による住	宅分譲が盛
地格の等前が	公示価格	+8.0 % 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	   (個別的   要 因		要因に変	変動はなり	l Ι.				
	1	<u> </u>	-										

10	取引 例番·		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道题状况	烙の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	筑前60	<u></u>	<b>明倉郡筑前町</b>	•			更地	(		(ほほ) 方形		南7.5 mm 西4.8 m	道		(都) (70,200)
		318													
b	筑前6		明倉郡筑前町	•			更地	(		ほに   方形		南西4.2 г	們道		(都) (60,200)
c	筑前 6	321 C 草	明倉郡筑前町	•			更地	(		不整 )	整形	北西4 m町 南西4 m	道		(都)1住原 (70,160)
	- ;	704										角地			
d	筑前6	C 卓	<b>阴倉郡筑前町</b>				更地	(		方形	f長 彡	北東5.5 r 北西4.5 r			(都)2低等(60,80)
	-	713										用地			
e	_							(		)					
10		  価格  /㎡)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	世別の	域要 北較		」 推定標準価 (円/㎡)	個比	別的要因の 較	査定価格 (円/㎡
a	(	0,836	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		10,889	100	) 3.9]		16,27	街路		16,00
b	(	0,000	) 100	[101.8]	100	100		10,000	100			10,27	7 交通 接近	() (	
		9,804	-	100	[ / ]	[100.0]		9,980	[ 65			15,354	環境	0.0	15,00
С	1	3,089	100 [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.9]		13,931	100			11,39 <sup>-</sup>	■画地		11,20
d	(		) _100	[102.9]	100	100			_100				一 行政		
 e	(	7,181	[100.0]	100	100	[103.0]		27,155	[151 100			17,900	) その	他 0.0 <b>[98.0</b> ]	,
_			1 ——	100		[ ]			[	]				100	1
10	ア事情の内容	イ月2 変動2	率 ウ標準化 率	補正の内記	R				,	工地垣	<b>艾要</b> 因	の比較の内	訳		
a	正常	%/)	目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0   3	を通・接	近 -8.0	====================================
		+0.5	0	+3.0	├	0.0	¦その	·	0.0	 行政		ا 0.0	 その他	-5.0	
b	正常	%/)	月 街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-1.0 \\ 3	を通・接	近 +1.0 년	
		+0.6	0		    行政		   <del>そ</del> の			 行政		i.	 その他	0.0	
	正常	% / )	目 街路		文通・接		;   環境		0.0	街路				近 <sub>+7.0</sub> 月	
		+0.5			- - -  行政		   <del>そ</del> の			 行政		+5.0		0.0	+1U.
d	正常	% / I	目 街路		交通・接		環境		0.0	街路		-		近 +7.0 <sup>月</sup>	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
-		+0.5					<del>そ</del> の			当品  行政		0.0  		L	<sup>哀項</sup> +35. 
		06 / 1	目 街路		1リ以    交通・接		1		0.0	街路		- 1		0.0	
e		70 / )			. <u>.</u>	 :坏	環境					L	で通・接i 	·	战·兄 
			画地		¦行政		その	1世		行政		i a	その他		

															` '		
(2)	積算価格質	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	集できなが	いつ	たため通	1月困難	惟			
(2)	-2 造成	<b></b> 定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	丁能な場合	合の	D価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番								
Į.	素地の取得(		事情補	証	時点修正	素地の値	肍格	)補修正後 引 円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	<b>修正</b>	道	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10	00]	<u>L</u>			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			間用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域 較	要因の	比 個別的	的要因(	の 再	調達原価
	(円/	m²)				111.19		(円/m²)	PAT-	でに (円/n	n³)	#X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ś	热成度修正		[	]	/ 100				積算值	西格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	<u>\$</u>	交通	重•	接近	,	環境		•	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( ) %
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅と一般住宅 収益還元法の適用は	が混在し、農地等も死 困難。	<b>桟る住宅地域で、投資</b> 技	彩算性を貫徹できる賃	貸市場は成立してお	らず、

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

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) - 5 宅地-1

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

(2)実地調査日     令和 6年 6月 25日     (5)価格の種類     正常価格     編 価     協線価又は倍率     1.	ı	(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	[令和 6年1月]	円/m²
	l		今和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正堂価格	線		1.2 倍
	l		更地としての鑑定評価		11.13   [41]	100	倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	ツ连田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 朝	倉郡筑	前町二字さ	5堤120種	番12					地 (m	3 (	124	)	法令上の	規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設と 兄		(都) 1년 (60,200)	E居
1	長方形 1:1.2	住宅 W 2			見模の一般は した国道に近		更4.3 n 町道	1		 水道、 下水	筑紫	1.8 km			(その他)	
														(	(60,172)	
(2) 近	<b>範囲</b>		0 m、西			m、北	50 m		的使用		住宅					
隣	標準的画地の形物		間口		)m、   奥行	ラ 約 	12 m、					nd程度、			方形	
地域	地域的特性	特記   \$ 	寺にない			街 4.	3 m町道	直	交通	¦西鉄역 ¦1.8 k		化東方	ī  法 		(都) 1信 (60,172)	注居
1 - 36		事項				路			施設	<u> </u>			規	制		
	地域要因の将 来予測				『地域で、原 「るものと <sup>-</sup>			等によ	よる住	宅分譲	が増	加傾向に	あり、	これ	らの影響を	受けて
(3) 揖	骨効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準の個別的	準地 的要	ない				
(5)釗	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	3	7,600	円/m²		因						
σ.	適用	収益還	元法	収益価	格		/	円 / ㎡								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡								
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡								
(6)市	5場の特性	を有する	る者のほ 対的に割	か、福岡i 安感が認る	市や久留米 められる筑	市へ通勤が	する一次 ハては住	取得者宅需要	等であ が増加	5る。堅 1傾向に	図調な こある	住宅需要 。中心と	はそのi なる価t	選好. 各帯 (	中心は、地 エリアを拡 は、標準的i と思料する。	大してお 画地規模
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	元法の注	適用は断 検討して	念し、取る 求めており	引事例比較沒	法によるし を反映した	比準価格 と実証的	の試算 価格で	を行っ規範性	た。比 ŧを有す	ヒ準価 「る。	格は同一 よって、	-需給圏7	りより	ていないの り4事例を 等を踏まえ、	採用し、
(8) 公規 示準		標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		園の│	対象基 の規準 (円 /	<b>≢価格</b>	内	票 街路 隼 交通 七 環境	1		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			1 '	甫 画地			因 行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	号	- 1	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		<b>団の</b> │	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内组织	票 街路 隼 交通 七 環境	<b>鱼</b> 0. € 0.	.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -23.0 -3.0
基の	前年指定基準	地の価格	<u> </u>	[106.4]	100	100	[100.	0]				浦 画地		-	因 行政	0.0
準検 地討		,400 円	_	100	[100.0]	[ 74.7]	100		37	7,600	1	E 行政 その他		-	その他	0.0
(10) 対年 象標	の  削午信年1111倍			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因									等もあり、i 発である。	選好エリ
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域 要 因		紫野市  増加傾			宅地域	域で、周辺	辺でのミニ	二開	発等による(	主宅分譲
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的) 要 因		別的要[	因に変	動はない	l 1 <sub>°</sub>					
前か	変動率 年間	+7.4	% 半年	-間	%											

筑前(県) - 5 宅地-2

NO	取引導 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道: 状況	路の 主	三要交通が の状況	<b>他</b>	法令上の規 制等
a	筑前 6 C	: 朝:	倉郡筑前町				建付地	(		ほに ) 方形	手長 ジ	東4 m町道	<u> </u>		(	(都) 60,200)
_		07	A 7755				/-						_			c dem
b	筑前 6 C - 7	709	<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		ほほ   方形	t止 彡	西4 m町道 北4 m 東4 m 三方路				(都) 70,200)
С	筑前 6 k	(朝	倉郡筑前町				更地	(		ほに ) 方形	f長 彡	北東6.5	m町道			<b>≛工</b> 60,200)
_		80														
d	筑前 6 k		<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		(ほほ ) 方形	f長 彡	南6 m町道				(都)2低専 50,80)
e	- 7	10														
	_							(		)						
NO	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地力	域要 比較		上 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[104.0] 100	100	100		22 240	100			20.45	街路	0	.0	20, 20,
b	(	2,352	100.0]	[103.7]	100.0]	100.0]		23,246	100	4.3] 0		36,15	2   交通・   接近	0	.0	36,200
	37	7,267	[100.0]	100	[100.0]	-		37,888		0.0]		37,88	環境	0	.0	37,90
С	( 54	) 1,845	100 [100.0]	[104.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		57,478		0 3.3]		38,75	画地	0	.0	38,80
d	(	)	100	[100.0]	100	100			_100				行政		.0	
e	(	2,430	100.0]	100	100.0]	[104.0]		31,183	100	2.0]		30,57	2 その他	0 [ <b>100</b> .0	.0 1	30,60
	,		-	100		[ ]			[	]				100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地垣	<b>域要</b> 因	の比較の内	引訳			
а	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-2.0	環境	-35.0
		+0.50	画地	0.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
		+0.53	画地	+2.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	0.0	環境	+20.0
		+0.40	画地	0.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	+20.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		0.00	画地		- - -   行政		その		-	 行政		0.0		0.0	L	
		% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	
e																

									-70133	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	]訳												
(2)-1 原価法か	「適用できない	場合その理由	既成	は宝地域の	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	丁能な場合	の価格									
造成事例番号		-		所在及び	地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価	の補修正後 恪 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	E 時点f	修正	造修	正後の	i費の補 i価格  /㎡)
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]		]			
付帯費用	標準化補正	E 時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因(	の比 個別的	的要因の	再	調達原	価
(円/㎡)			正後	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋ )	較	比較			(円	/ m² )
	<u>100</u> [ ]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
熟成度修正	[ ]	] / 100			積算值	西格			円 / m²				
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成 エ	標準化補正			月率	<b>変動</b> 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	Į.	4	その他	!	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	居住の快適性が重視元法の適用は困難。	される戸建住宅地域で	で、投資採算性を貫徹で	できるほどの賃貸市場	は成立しておらず、	収益還

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

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) - 6 宅地-1

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	[令和 6年1月]	円/㎡
				岭	路線価又は倍率	1.2 倍
┃(2)実地調査日	令和 6年 6月 30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 1	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 朝倉	郡筑前町	「中牟田	字野中 1:	5 6番1					寸 ( m	也積 ㎡)	(	203	注	き令上の規	制等
準 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	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況			交通施記 )状況	役との		ß) 2低,80)	専
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		中規模 ぶ郊外	分譲住宅が の閑静な(	が建ち並 主宅地域	北東6町道	m		水道、下水	津さ	3.4	km		( ₹	<del>:</del> の他)	
(2)		東 50 m	1、西	100 m、	南 100	m、北	50 m	標準	<b>準的使</b> 原	□ 用│低層	住宅	地					
近	標準的画地の形容	<b>大等</b> 「「「「」	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	13 m	i、 規	見模		200 ו	m²程原	隻、	形状長	長方?	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・中牟	:田小学校 る旧開発		後に形成	街 基準 町道路	 方位 [	北6 m	交通施設	五鉄注 3.4 k		ık Я	東方		(50	部) 2低 ,80)	専
	地域要因の将 来予測	一般戸建作に行われ、															安定的
	侵有効使用の判定 	低層住宅均	_						``	対象基準 の個別的 因		方位	-				+1.0
` '	経定評価の手法 )適用	取引事例は		比準価格		2	7,000										
0.	, NEW 11	収益還元法 原価法	-	収益価格 積算価格			/	円/n 円/n									
		開発法			i こよる価格	ξ	/	円/n	_								
(6)市	「場の特性	同一需給圏 的選好性を 宅地の取引 模にもよる	有する <sup>1</sup> におい	也元住民 ても緩や	等である。 かながら	。開発素 <sup>は</sup> 地価の回復	他の取り 复傾向	引も散! が続い <sup>*</sup>	見され、 ている。	、小規模 、需要σ	な宅	地開	発による る価格帯	住宅需は、土	要も	5堅調で、	既存住
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	比準価格に である。戸 とんど見受 た実証的な	建住宅を	を主とし ず、賃貸	た自用目	的での取り 成熟な地域	引が中/ 或であ <sup>.</sup>	心であり るためし	り、バ. 収益還:	ス路線か 元法は通	i主要 類用し	交通なか	機関で、 った。本	アパー 件では	・ト等	いい いんだい いっぱん いっぱん いっぱん しょう	がはほ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	rr [ 1	1 00	100	100	[ 10	]				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 筑前(県)	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  対	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 0.0 +8.0
基の 準検 地討	前年指定基準	辿の価格 ,400 円/n	1-	06.4]	100	100	-	0 1.0]	2	26,800		Œ	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の		25,200		価変格動		3 / =	二開発分	<b>分譲地等</b>	手を中心	として	て住宅	需要は雪	≧調に推	移し		
基準準備 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地			が 状成 況 要	11	3 / 5	官の取引	も散見		地価に					也のほか、 多している	
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+7.1 %	_	円 / ㎡ 	因 % の	要是		970安区	コに交割	114/4V 1	•						

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道路状況	部設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	筑前 6 C		<b>倉郡筑前町</b>				更地	(		ほに ) 方形		北東5.5 m 北西4.5 m			(	(都)2低専 60,80)
		13					777.1				h.T./		\**			
b	筑前 6 C	. 早期	<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		不惠   	≧州彡	南西6 ㎜	<b>旦</b>		(	(都) 60,200)
С	筑前 6 C	朝	<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		ほに ) 方形	 f長 彡	北東10.5 ㎜	道			(都)1低専 40,60)
d	筑前 6 C	03 : 朝: 11	<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		不整)	 逢形	南4 m町道			(	(都) 60,200)
e	- /	11														
•	-							(		)						
NO	取引(	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 101	100	[102.9] 100	100	100		27 155	100			26 754	街路	C	0.0	27 000
b	(	7,181 )	100.0]	[100.0]	100	100		27,155	100	1.5]		26,754	_ 交通・ 接近	C	0.0	27,000
	19	793	[100.0]	100	[100.0]			28,276		3.0]		27,452		C	0.0	27,700
С	(	) 6,743	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,920	100	0 <u> </u>		27,133	画地	+1	.0	27,400
d	(	),743	100.03	[100.0]	100.03	100.03		21,920	100			21,133	行政	C	0.0	27,400
	20	),111	[100.0]	100	[100.0]	[ 80.0]		25,139		4.5]		26,602	その他	C	0.0	26,900
е	(	)	100	100	100	100			100					[ <b>101</b> .	<b>0</b> ]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内訓		[ ]			<u> </u> [	]   工地填	 城要因	  の比較の内	 訳	100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持		┆環境		0.0	街路		-0.5 <sup> </sup> 交	通・接近	<b>±1</b> 0	環境	+1.0
		+0.58			 ¦行政		しての			 行政		۰۰.5 ا ا ح ا		0.0		
h	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路			通・接近		環境	
~		0.00			i		L					i _				+3.0
_		0/ / 🗀	画地		行政		その		0.0	行政 		0.0		0.0		
С		%/月 +0.40			交通・持		· 環境 			街路 		i	通・接近 	-2.0 	□	+1.0
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0		0.0		
d	正常	%/月			交通・持		環境		0.0	街路		-2.0 <sup>  交</sup>	通・接近	+1.5	環境	-5.0
		0.00	画地	-20.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	の他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・持	 接近	環境		:	街路		Ż	通・接近		環境	
			 画地		└		└ ¦その	 他	-	 行政		 ! <b>7</b>	 の他		L	

														-70133	(>1<)	•	•	0.00
(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	ŀ	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能な場	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	무			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		り価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	<b>事費の補</b> D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]		]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 Næは	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	匚1安(	D価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	9/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	<b>泛通</b>	・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			
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	近隣地域は一般戸建	住宅を中心とした実際	<b>零を主とした地域ある</b> た	とめ、賃貸市場が未成	熟であると判断した	,

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) 5-1 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地知本口	△和 ○年 ○日 ○5 □	(こ)価投の揺漑	工党体技	路線	路線価又は倍率	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 	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	Eの埋田の第	岩												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 朝倉郡	3筑前町 <sup>·</sup>	依井字橋	5ケ下49	90番1					地積 ( m²)	1 (	,088	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利力	用の現	周辺( 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	分との	(都) 1住居 (60,200)	
-	長方形 1:2.5	診療所 R C 2			輔等が建 <i>生</i> D路線商業		北東10 県道、 背面道	m		水道、 下水	甘鉄甘	木1.9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、	. 西 1	80 m、	南 80	m、北	40 m	標準	的使用	刊沿道	店舗地				
近隣	標準的画地の形	状等間	口約	25 n	n、 奥行	亍 約	40 m	規	模	1,	000 m³₹	呈度、	形状!	長方形	
地域	地域的特性	特記・特にな	はい			街 10	m県道			1.9 k	才木駅 m	北西方		(都) 1住居	
		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測	旧甘木市や地需要はや									住宅地	域の堅調な	宗要領	等を背景に、出店	用
	最有効使用の判定	沿道店舗地							` ′	対象基準 の個別的 因		方路		+1	1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比!		<b>上準価格</b>			- ,	円/㎡	_	_					
	ノ適用	収益還元法		又益価格		3		円/㎡ 	_						
		原価法		責算価格	/= !=		/	円/㎡	-						
(0)		開発法			よる価格	·	/ *******	円/㎡ * ###=	<u></u>	->.仕= Db を	. # <del>* *</del>	ナフ吸炉立	- <del>71.</del> 11. 1=		
(6) [	万場の特性	広域的に沿	道型店舗 増加等に	を展開 よる購	する法人 <sup>を</sup> 買層の増加	を中心に、 加傾向をi	小売店 背景に、	舗や医 店舗等	院等の用が	の個人を 也需要は	るいは tやや強	中小企業者 まってきて	等もき	%。 需要省の中心は 考えられる。人口増 事業規模や取得目	き
\ \ \ \	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益価格は	収益性に 等の観点	<u>:着目した</u> れら考!	た理論的作 憲すべき作	価格で、1 価格と思	貢料の遁 料する。	衍性や よって	想定學	要素を含 易の特性	む点等 等を踏	は否めず、 まえ、比準	規範性	Sで規範性を有する Eは相対的に劣るが E標準に、収益価格	(
(8) 公規 示準		標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域3 因の比 較		因の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	/\\ <del>\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\</del>		ſ	]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政	
格し をた		円 / ㎡	10			[	100	<del></del>			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	<del>等</del> 号	日	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 要 日本	因の	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	世 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	1 111年指定县海	≛地の価格	[	1	100	100		1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円 / ㎡	10	] 00	]	[ ]	100					その他			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	3	4,300 P		価変格動	要因	为	口増加。	色田盛	な住宅	需要を背	景に購買力	つの増加	口が期待されている。	>
基準 準価	- 2 基準地が 検 である場合の検討 計 代表標準地	t通地点(代表標 力 標準地	準地等と	:同一地点	形 状成 況	l					見られる 認められ		也や需要	要が堅調な周辺住宅	地
地格 の等 前か	公示価格	+8.7 %		- 9 / m² 	要因の	(個別的	为) <sup>個</sup>	別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>				
וו הוו	夂劉竿   午旧	J TO.1 70	十十旧	90	, , ,	1									

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	Į の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	通施 !	法令上の規 制等
a	筑前60	2 朝	倉郡筑前町	-			更地	(		ほ( 方)	ぎ長 形	北東7.5	m県道			(都)近商 (90,200)
_		314														. 4.0
b	筑前60		<b>倉郡筑前町</b>				建付 地	(		不到	整形	北東9 m 西2 m 二方路	国道			(都) (70,200)
С	筑前60	701 C 朝	倉郡筑前町	-			更地	(		不整 )	整形	南東9 m 西6 m	国道			(都)1住居 (70,200)
	_ 7	707										角地				
d	朝倉60	-	倉市				建付 地	(		ぼl 形	<b>ぎ</b> 台	西12 m国	道			(都)1住居 (60,200)
	- 12	203														
е	大刀洗(	6 C   Ξ	井郡大刀洗	囲丁			更地	(		(不整	整形	北東10.4	m県道			(都)準住居 (60,200)
		903	±1++4	n+ - 40	7+1/1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	10-	- T- 1-2	1,1,1				- I	7 D.I. + L - TE CO	_	÷ ↔ /#.45
10		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		惟定標準信(円/㎡)		固別的要因 比較	(i)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.5]	100	100		44 007	100				街路		0.0	
b	(	0,358	[100.0]	100 [106.4]	100	100.0]		41,367	100	7.0] O		38,60	<u>61</u> 交通 接通		0.0	39,000
	1:	3,301	[100.0]	100	[ 90.0]	_		26,926		5.0]		35,90	01 環均	竟	0.0	36,300
C	4	, 1,540	100 [100.0]	[104.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.9]		44,298	100 [104	) 1.5]		42,39			1.0	42,800
d	(	)	100	[103.5]	100	100		04 070	100			05.4	行政		0.0	05.50
e	(	9,689	[100.0]	100 [102.7]	100.0]	100		31,678	100			35,19	98 ~0	D他 <b>[10</b> 1	0.0 . <b>0</b> ]	35,500
			<u> </u>	100		[ 95.0]		32,686				37,96		100		38,300
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化 ☑ □	補正の内記	7					工地均	或要达	]の比較の	内訳			
a	正常		<b>街路</b>	0.0	交通・持	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	<del>美近</del> +3.0	環境	·····································
		+0.50	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路	0.0	  交通・排	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	<del></del>	環境	
		+0.58	画地	 -41.6	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
c	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・排		環境		0.0	街路		0.0	交通・指	 接近 +10.0	環境	·····································
		+0.63	画地	 -2.1	 ¦行政		その		-	 行政		0.0	 その他	0.0	_ <u>L</u>	
d	正常	% / 月	<b>街路</b>		<u> </u>  交通・排		環境			街路		- 1	交通・指		環境	<del></del>
		+0.29	画地		行政		その		-	 行政		0.0	 その他		_ L	
e	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・排		環境			街路		!	交通・指		環境	<sup>竟</sup> -13.0
		+0.34	画地		L ¦行政		その		-	 行政		L	 その他	0.0	_ L	
-	             	油守の	単中	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1		1						〔比準価			

											. ,		
(2)積算価格算法	定内訳												
(2)-1 原価注	去が適用でき	ない場	<b>帚合その理由</b>	既成	市街地のた	め適	用困難						
(2)-2 造成5	宅地内等に存	し原侃	話の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号	<del>}</del>		-		所在及び	が地番							
素地の取得価 (円/m		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		貴用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	内要因の	再	調達原価
(円/m	î)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)					(円/m²)
	100 [	]	[] 100				(	%)	<u>100</u> [ ]		00		
熟成度修正	]	]	/ 100			積算個	<b>西格</b>		F	円 / m²			
内訳					·								
素 事情の 月地 内容	月率変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	ξ	街路		交通	・接近 		環境		行政		7	の他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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 %
	収益価格	37,733,472	円 ( 34	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	単物の状	t況														_	-4
		用	途		建築面	積	(	( m² )		棒	<b>造・</b> 阿	皆層		延床	面積		1)	m²)
店舗	甫						400.0	00	S		1 F	:					400.00	
1/2	公法上の規	制等																
用道	金地域等		基準建蔽率	<b>巡等</b>	指定容積	率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
( 耆	<b>『) 1住</b>	居	6	80 %		200 %		200 %		1,0	88 m²	21.	.0 m×	52.0 m	前面道路: 特定道路ま			0.0 m m
九	思定建物の	)概要	一棟貸し							有の理	 可効率 里由	1(	00.0 %	一棟貸	しのため		<b>.</b>	
(3)	-3 総収益	 大田登	1訳															
(0)	階層	用道		床面		 有効 <sub>枢</sub>	有效	加面積	1㎡ 支払賃		)月額	F	割額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)		( m²)	(円)					(円)	o権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
	1 ~ 1	店舗			400.00	100.0		400.00			1,730		692	,000	6.0	0	4,152	2,000
	~																	
	~																	
	~																	
	計				400.00	100.0		400.00					692	,000			4,152	2,000
£	 F額支払賃	[									692.0	000 F	円 × 12	 !ケ月 =	:		8,304,00	00円
	共益費(管									/m² x				12ケ月			-,,	0円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠				共益費	貴を別途	授受す	る慣	行はな	111						
7	その他の収	入(駐	車場使用料等	等)					円	/台 x	1		台x 12	!ケ月+		=		0 円
Í	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)	1			一時金	をにより	担保									0 円
	空室等によ + a)x 空		∈相当額 √(%)+(	× 空	室率B(	%))	+	8,3	304,000	円 x 円 x			5.0	% =			415,20	00円
Ļ	 以上計	+ a+								13	·						7,888,80	
1	保証金等の	運用益	5(空室損失者	考慮後	<b></b>			4,152,	000円	×	95.	.0 %	×	1.0	00 % =		39,44	44 円
ħ	権利金等の	運用益	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	(空室	2損失考慮	(後)		償却年	F数( 円	×	ź	≢) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
7		∖に係る	保証金等の運	用益(	(空室損失者	<b>香慮後</b> )			円	×		%	×		% =			0 円
幺	総収益	+	+ +						7,9	928,2	44 円		(		7,287	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりσ	月額支払賃	料の	算出根拠		( )	内は支払	<b>人賃料</b>									
NO	事例番	·号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情補正	正	点修   神	標準化 輔正	建物 差修工	勿格 E	地域因の比	或要 比較	基準[ 格差修]	皆 査 E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地	也基準階 <i>0</i>	の賃料
а	大刀洗 6 賃) -	K (	1,18		100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100 [ 80.		<u>100</u> [ 70.		100 [110.0	]	1,929	対象基準月額実	■階の 質賃料 1,739 F	円/㎡
b	朝倉 6 C ) -	1203	1,13	31	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]					100 [100.0		1,571	月額支	払賃料 1,730 F	円/㎡)
С	-		(	)	<u>100</u>			100		]		]	100	]		基準階	1 F	В

	1			
項目	〕	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根:	拠
修繕費		371,000 円	74,200,000 ×	0.5 %
維持管理費		415,200 円	8,304,000 ×	5.0 %
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	238,600 円	査定額	
公租公課	建物	630,700 円	74,200,000 × 50	0.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
その他費用		0 円		
総費用 ~		4 000 000 11	4 000 TI (11	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
(3)-6 基本利率等		1,803,900 円	( 1,658 円 / r	㎡ ) (経費率 22.8 % 
r:基本利率		4.0 %	g:賃料の変動率	0.4
	空(再投 )		_	
a:躯体割合(躯体価格:建物:		40 %	n a: 躯体の経済的耐用年数	40
b:仕上割合(仕上価格:建物:		30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	25
c:設備割合(設備価格:建物:	寺伽俗 <i>)</i> ————————————————————————————————————	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15
m:未収入期間		0.5 年	: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	查	定額	算出根	
建物等の初期投資額		74,200,000 円	180,000 円 / ㎡× 40	設計監理料率 00.00 ㎡x (100%+ 3.00 %
元利逓増償還率		0.0638	躯体部分 仕_ 0.0476 × 40 % + 0.0615 ×	上部分 設備部 30 % + 0.0877 × 30
建物等に帰属する純収益		4,733,960 円		
X X X X X X X X X X X X X X X X X X X	(	4,351 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益				7,928,244 円
総費用 				1,803,900 円
純収益 -				6,124,344 円
建物等に帰属する純収益				4,733,960 円
土地に帰属する純収益 -				1,390,384 円
未収入期間を考慮した土地に帰り ×	属する純収益			1,358,405 円
	還元利回り	(r-g) 3.6 %	(	1,249 円/n
(3 <i>)</i> -3 工26074X皿1両1日	7570-13TH 7	(1.9)		

令和 6年 7月 25日提出 筑前(県) 5-2 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	ř			27,300	円/m²
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	[令和 6年1月]		円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年	三 6月 3	0日	  (5)価格の種類		正常価格			線価	路線価又は倍率 倍率種別		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地として	この鑑定評	価						1144	旧平性別		

#### 2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 朝倉郡筑育	前町高田字	≅下田250	8番1					地積 ( ㎡ )	2,	783	法令上の規制	等
準地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の利	列用の状	接面道	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) 準工(60,200)	
	台形 1:2.5	事務所兼倉庫 S 1		所、工場、倉 する国道沿い		南10 m 国道、 三方路		1 3	水道、 下水	太刀洗5	50 m		(その他)	
						二刀陷							(70,200)	
(2) 近	範囲	東 200 m、西	•		m、北	0 m		的使用		所兼倉庫				
隣 -	標準的画地の形物		約 40	) m、 奥行		70 m、	規模		2,8	300 ㎡程	度、		長方形 	
地域	地域的特性	特記 特になし			 	m国道			太刀洗	駅南	東方550 m		(都) 準工 (60,200)	
-	 地域要因の将 来予測	事項   店舗、営業所、 宅開発は活発に					店舗利						」 であるが、背後	
(3)聶	最有効使用の判定	事務所兼倉庫均					1,1,0,1,1	(4)対	対象基準 の個別的	≛地 = 7	<u> </u>			+3.0
( )	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	2	7,500 F	円/㎡		의					
0.	)適用	収益還元法	収益価	格	2:	2,500 F	円/㎡							
		原価法	積算価	格		/ F	円/㎡							
		開発法		による価格			円/㎡							
(6) ਜੋ	万場の特性	同一需給圏は、 者の中心は、地 所・倉庫等の利 。取引規模や取	元の中小1 用に対する	企業事業者等 る需要は依然	等である。 然として[	低金利i 限定的でる	政策を あるが、	背景に 、住宅	不動産 供給が	需要はE 活発な場	見好な状態 犬況を反映	が続い して地	1ている。店舗・ b価は上昇傾向に	営業
ì h	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は、幹 した実証的な価 収益価格は低位 市町の商業地や	格である。 に試算され	自用目的の れた。本件で	D店舗、 では、市 <sup>は</sup>	営業所が 場性を反	中心の: 映した:	地域で 実証的	、地価な比準	水準に見 価格を重	見合う賃料 重視し、収	を徴す	えすることができ	<del>ਰ</del> ੈ.
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 円/㎡	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		)() 円/㎡ 第七回一地	価 変 格 動	一般的要因	対とは、一般とは、一般とは、一般とは、一般とは、一般とは、一般とは、一般とは、一般	開発分詞	襄地等	を中心と	手齢人口として住	は下落傾向 宅需要は堅	いい	│ 伶化率は約32% 誰移している。	
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	通地点 (10.农候华地 標準地	-	形 状 成 況 要	要因	氢	頃向の影	影響等:	もあり、		は厳しいか 上昇基調へ		D背後住宅地の地 ごている。	2価回
の等 前か	公示価格	+7.1 % 半年	門 / ㎡	因   例   の	世界 医		可要因问	こ変動	はない。					

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道距 状況		要交通が の状況	沲	法令上の規 制等
а	筑前 6 C		含郡筑前町				更地	(		袋地)	等	南7.7 m県	道		(	(都) 60,200)
b	- 30 筑前 6 C	_	含郡筑前町				建付 地	(		不整	邪	北東9 m国 西2 m 二方路	道		(	(都) (70,200)
c	- 70 筑前 6 C	_	含郡筑前町				建付 地	(		不整	形	ー/ D 路 東7.1 m町 北4.7 m 南3.6 m	道			(都)準工 70,200)
d	- 30 筑前 6 C	_	含郡筑前町				更地			不整	形	三方路 	Į.			(都)
	- 71	5						(		)		北西5 m 南西2.7 m 三方路	1		(	70,200)
е	_							(		)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 24,	) 876	100 [100.0]	[103.6] 100	100	100 [ 80.0]		32,214	<u>10</u>	7.9]		27,323	<b>⊣ ^~</b>		.0	28,100
b	13,	301	<u>100</u> [100.0]	[106.4] 100	100 [ 90.0]	-		26,926	10 [10	0 2.5]		26,269	接近環境		.0	27,100
c	27,	274	100 [100.0]	[103.6] 100	100.0	-		29,900		2.8]		26,507	画地 一 行政		.0	27,300
d e	12,	205	100 [100.0]	100	100	100 [ 51.4]		24,291		0.8]		26,752	その他	0 [ <b>103</b> .0	0.0	27,600
NO	ア事情への内容を変	/ / 月率	「	100 補正の内記	[ ]	] [ ]			[	]	要因	の比較の内	l訳	100		
a			街路	0.0	交通・技	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	┆環境		0.0	街路		-2.5 \square	逐通・接近	-7.0	環境	+30.0
	+	-0.40			 ¦行政		ところ			 行政			 -の他		L	
b		6/月 -0.58	街路 		· 交通・技		環境			街路 		<u>-</u> -	E通・接近		□環境 □ □	+15.0
c			街路		行政     交通・持		- その - 環境		0.0	行政  街路			₹の他  逐通・接近	-7.0	環境	+25.0
	+	-0.40	画地		 ¦行政		   <del>そ</del> の			 行政		i	 <del>-</del> の他	0.0	L	
d		6/月 -0.58	街路 		交通・打		- □環境 - - 			街路 			を通・接近		□ 環境 □	-10.0
e			街路		¦行政     交通・打		¦その  環境		0.0	行政 ——— 街路		-	たの他  逐通・接近	0.0	環境	
			 画地		行政		_     その			 行政			 <del>-</del> の他		ı L	

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点何	<b>爹正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]		]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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			
_	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	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 %
	収益価格	62,752,000	円 ( 22	2,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途	建築	面積	( m²)		構造・「	階層		延床	面積		( m²)
事務所兼倉庫	車				1,000.00	S	1 F	=				1,00	0.00
公法上の規	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	0 %	200 %	200 %	Ó	2,783 m²	26.	.0 m× (	65.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 『での距離:	10.0 r
想定建物の	の概要	S造平屋建	この事務に	听兼倉庫 <sup>:</sup>	を想定		有効率 の理由	10	00.0 %	1棟貸	しのため		
3)-3 総収益	 	 ]訳											
階層	用途		床面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 賃料	月	額支払賃	[料	a保証金等(月数	数) a保証金	<b>金等 (円</b>
			( m²)	(%)	(m²	) (円)			(	円)	b権利金等(月数	数) b権利益	金等 (円
1 ~ 1	事務戶	<b>「兼倉庫</b>	1,000.00	100.0	1,000.0	0	1,150		1,150	,000	6.0	0	6,900,000
~													
~													
~													
~			1,000.00	100.0	1,000.0	0			1,150	000			6,900,000
計			1,000.00	100.0	1,000.0								
年額支払賃								000 F	円 × 12			13,8	800,000 円
a共益費(電		の祭り出せ物					/m² x :##.d-≑   -	+>11		12ケ月	=		0 F
		の算出根拠 車場使用料等	Ξ1		一棟貸しの		:貧ほ計工し  /台 x	ノルレ	1 台×12	ケ日+		=	0 F
		根拠、金額)	F)		敷金で充当	1.3	ли <b>х</b>		<u> </u>	773.			0 F
空室等に		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				,800,000	)円 ×		6.0	%			
+ a)× 3	空室率A	(%) + ( >	× 空室率 B	(%))	+		円×		6.0	% =		8	28,000円
以上計	+ a+											12,9	72,000 円
保証金等の	の運用益	5(空室損失考	ś慮後)		6,900	0,000円	× 94	.0 %	×	1.	00 % =		64,860 円
権利金等の	の運用益	弦及び償却額	(空室損失考	(慮後)	償去	]年数( 円		年) %	運用利 ×	回り(	%) =		0 円
その他の収	 入に係る	保証金等の運	用益(空室損気	 է考慮後)		一 円		%			% =		0 円
総収益	+	+ +				13,	036,860 円		(		4,684	円/㎡)	
(3)-4 1 m² à	当たりの	)月額支払賃	料の算出根	·····································	( )内はす	払賃料							
9 事例都	番号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	補 時正	点修 標準( 補正	上 建物		或要 北較	基準的格差修正	耆 E (I	定実質賃料円/㎡)	基準地基	準階の賃
3 筑前 6 ( ) -	C (賃 701	1,000	[100	-	0.0] <u>100</u> 0 [100.0				100 [100.0	_	1,111	対象基準階 月額実質1	
o 朝倉6 H ) -	く(賃 301	1,032	2 100	_	0.0] 100 0 [100.0				100 [100.0	_	1,214	月額支払1 ( 1,	賃料 ,150 円/m
2		, 1,300	100	L1 0	] 100	_ 100	0 100	)	<u>100</u>	_		基準階	1 F E

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		570,000 P	9	114,000,000 x 0.5	%	
上 維持管理費 		414,000 F	9	13,800,000 x 3.0	%	
.\.T□ .\.\÷=	土地	722,800 円	9 :	<u></u> 查定額		
公租公課 	建物	798,000 F	9	114,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		114,000 F	9	114,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		114,000 F	9	114,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F.	9			
—————————————————————————————————————						
~		2,732,800 円	9 (	( 982 円/㎡ )	( 経費率	21.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.7 %	,	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	,	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	,	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		114,000,000 円		_ ,	設計監理	
				111,000 円 / ㎡x 1,000.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0661			0.0921 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	7,535,400 円 2,708 円/㎡	)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		_,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	<u> </u>			
総収益					13,036,860	円
総費用					2,732,800	円
			+		10,304,060	円
建物等に帰属する純収益					7,535,400	
土地に帰属する純収益 -			+		2,768,660	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,698,336	
×				(	970	円/m²
(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/m²