

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
大刀洗(県) - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 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4日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月21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		三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2 3 3 7 番 1 6					②地積 (㎡)	191	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)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパートも見られる区画整然とした住宅地域		北西 5 m 町道	水道、下水	今限660 m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 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 ほぼ正方形								
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 5 m町道		交通 今限駅南東方660 m		法令 (都) 2 低専 (50,80)		
			事項		路		施設		規制		
		⑤地域要因の将来予測 当該地域は、中規模一般住宅を中心とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。大刀洗町北部の需要は回復傾向で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(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 33,000 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、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いており、利便性の高い住宅地の価格は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで6 0 0万円程度、新築戸建物件で2 7 0 0万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、第2種低層住居専用地域内の持家主体の戸建住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性を選択して価格形成される地域であることから収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、さらに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) 公開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 街路 地		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 [] 100		準 交通 域				
(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 0.0		
	大刀洗(県) - 3								準 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 21,200 円/㎡		[104.2] 100	100 [98.0]	100 [68.6]	[100.0] 100	32,900		化 環境 0.0		
(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 31,500 円/㎡				③価格変動状況要因	〔一般的要因〕		景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性の高い住宅地の需要は高まっている。			
	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〕		既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に比較的近くミニ開発の土地の需要が堅調である。			
	②変動率 年間 +4.8 % 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

大刀洗(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	大刀洗6C - 906	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	北西5.3 m町道 北東5 m 角地		(都) 2低専 (60,80)	
b	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)	
c	大刀洗6C - 501	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m道路		(都) (60,200)	
d	大刀洗6C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	西6.7 m県道		(都) 準住居 (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	() 34,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,669	$\frac{100}{[105.0]}$	33,018	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	33,000
b	() 30,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,686	$\frac{100}{[101.2]}$	32,298		32,300
c	() 31,661	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	32,921	$\frac{100}{[97.7]}$	33,696		33,700
d	() 20,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,541	$\frac{100}{[67.4]}$	31,960		32,000
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 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 +5.0		
b	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 +3.0 行政 +6.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.31	街路 -1.0 画地 -1.0	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 +6.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.35	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 +6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -37.0		
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： 33,000 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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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	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		当該地域は、第2種低層住居専用地域内の自己所有を前提とした中規模一般住宅が多い住宅地域であるため、収益性よりも居住の快適性を選択して価格形成される地域であることから、収益還元法は非適用と判断した。				

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	よりそい不動産鑑定株式会社
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	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					

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					三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ3 4 3 番 4					②地積 (㎡)	256 ()	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)			
	ほぼ整形 1：1		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東4.5 m 町道		水道、ガス、下水		大堰450 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 70 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 16 m、		奥行 約 16 m、		規模 250 m ² 程度、				形状 長方形				
	④地域的特性		特記事項				特になし		街路 4. 5 m町道		交通施設		大堰駅 北東方450 m		法令規制 (都) 2低専 (50,80)	
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅及び役場までは徒歩圏内に存する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。													
(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 25,200 円／m ²													
	収益還元法		収益価格 / 円／m ²													
	原価法		積算価格 / 円／m ²													
	開発法		開発法による価格 / 円／m ²													
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大刀洗町及び隣接市町内における住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から郊外への分譲住宅の需要が比較的好調であり、既成住宅地についても周辺の建替え等はあるものの、地価の上昇幅は昨年と同様である。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり700万円程度、新築戸建の場合は2,000万円程度である。															
(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、現実に成約した多数の大刀洗町内の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていない。よって、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、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／m ²)		⑦内訳		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円／m ²		[] 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／m ²)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地域 交通 -1.0 要因 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大刀洗(県) - 3															
	前年指定基準地の価格 21,200 円／m ²		[104.2] 100		100 [98.0]		100 [89.1]		[100.0] 100		25,300		標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 -2.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10)対年々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 24,300 円／m ²				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 大刀洗町では、人口は微増傾向であるが高齢化は進んでいる。宅地開発は比較的多く見られ、住宅需要は堅調で地価は上昇傾向にある。										
	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／m ²					〔地域要因〕 近隣地域は区画整然とした住宅地域であり大きな変化は見られない。最寄り駅に近く、建て替え等も見られ、住宅需要は堅調である。										
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +3.7 %	半年間 %												

3 試算価格算定内訳

大刀洗(県) - 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	大刀洗 6 C - 901	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)	
b	大刀洗 6 C - 902	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	大刀洗 6 C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	西6.7 m県道		(都) 準住居 (60,200)	
d	大刀洗 6 K - 1002	三井郡大刀洗町		更地	()	不整形	北東7.5 m町道		(都) 2 低専 (50,80) 高さ制限12m その他	
e	大刀洗 6 K - 1003	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ正方形	北西4.6 m町道		(都) 2 低専 (50,80) 高さ制限12m その他	
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	() 15,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	28,827	$\frac{100}{[111.2]}$	25,924	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	25,900
b	() 24,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	29,523	$\frac{100}{[110.3]}$	26,766		26,800
c	() 20,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,541	$\frac{100}{[94.5]}$	22,795		22,800
d	() 29,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,942	$\frac{100}{[117.2]}$	28,108		28,100
e	() 27,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,422	$\frac{100}{[112.7]}$	26,106	$\frac{[100.0]}{100}$	26,100
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 +0.34	街路 0.0 画地 -44.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.34	街路 0.0 画地 -15.0	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 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.35	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 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +0.44	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	%/月 +0.44	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 +15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,200 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。						

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	よりそい不動産鑑定株式会社
大刀洗(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 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 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 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		三井郡大刀洗町大字本郷字外町 4 7 7 4 番 8					②地積 (㎡)	245 ()	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)							
	不整形 1：2.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北4 m 町道	水道、下水	本郷650 m	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 80 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 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 ㎡程度、		形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路	4 m町道		交通	本郷駅 西方650 m	法令	(都) 2 低専 (50,80)	
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅まで徒歩圏内に存する既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。											
(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		基準価格 22,100 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		形状 -2.0						
	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	同一需給圏の範囲は、大刀洗町及び隣接市町内における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者や地縁の選好性を持つ個人等である。都心と比較して、土地価格の安さから分譲住宅の需要が比較的好調であり、既成住宅地についても住宅需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、戸建用地では1画地当たり600万円程度、新築戸建の場合は2,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、現実成約した多数の大刀洗町内の住宅地域の取引事例から基準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていない。よって、投資採算性の観点から規範性に乏しいため、収益還元法は適用しなかった。以上により、基準価格を標準とし、周辺の類似する基準地との均衡にも留意し、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	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対象基準地の基準価格 (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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年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 21,200 円/㎡				③価格変動状況要因の	(一般的要因) 大刀洗町では、人口は微増傾向であるが高齢化は進んでいる。宅地開発は比較的多く見られ、住宅需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
	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					(地域要因) 近隣地域は旧来からの既成住宅地域であり大きな変化は見られない。最寄り駅から徒歩圏内で、ミニ開発も多く、住宅需要は堅調である。								
	公示価格 円/㎡					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+4.2 %	半年間		%								

(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	大刀洗6C - 901	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)	
b	大刀洗6C - 902	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南西6 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	大刀洗6C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	西6.7 m県道		(都) 準住居 (60,200)	
d	大刀洗6K - 1002	三井郡大刀洗町		更地	()	不整形	北東7.5 m町道		(都) 2 低専 (50,80) 高さ制限12m その他	
e	大刀洗6K - 1003	三井郡大刀洗町		更地	()	ほぼ正方形	北西4.6 m町道		(都) 2 低専 (50,80) 高さ制限12m その他	
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	() 15,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.0]}$	28,827	$\frac{100}{[123.6]}$	23,323	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	22,900
b	() 24,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	29,523	$\frac{100}{[123.1]}$	23,983		23,500
c	() 20,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,541	$\frac{100}{[106.1]}$	20,303		19,900
d	() 29,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,942	$\frac{100}{[130.8]}$	25,185		24,700
e	() 27,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,422	$\frac{100}{[125.7]}$	23,407	[98.0] 100	22,900
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 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0		
			画地 -44.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +27.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +27.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,100 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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	株式会社プライム評価研究所
大刀洗(県) - 4	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 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 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー1 5 0 1 番 1					②地積 (㎡)	737 ()	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 B 1	農家住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	南西4 m 町道	水道、下水	西太刀洗2 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 4 m町道		交通 西太刀洗駅南東方2 km		法令 (都) (60,200)		
			事項		路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、戸建住宅中心の住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。大刀洗町郊外の住宅地需要は一部で回復傾向が見られ、地価水準は若干上昇傾向が続くものと予測する。								
(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 15,900 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、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いているが、最寄駅から距離を有し、周辺に農地も多く残る住宅地の需要は一部で回復が見られる程度である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで6 0 0 万円程度、新築戸建物件で2 7 0 0 万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農地も多く残っている中の住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、さらに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 街路 0.0		地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 +9.0		
(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 交通 0.0		地 街路 0.0
	大刀洗(県) - 3								標準 環境 0.0		域 交通 +9.0
	前年指定基準地の価格		[104.2] 100	100 [100.0]	補正 画地 -2.0		要 環境 +31.0				
	21,200 円/㎡		100 [98.0]	[142.8]	100	15,800	正 行政 0.0	因 行政 0.0	その他 0.0		
(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 15,700 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、物価の上昇や金利の動向に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地の需要は一部で回復が見られる。					
	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〕 既成の住宅地域であり地域内に特段の変動要因は見られない。郊外の最寄駅から距離を有する地域であるが、地価は若干上昇傾向である。					
	②変動率 年間 +1.3 % 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

大刀洗(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	大刀洗 6 C - 904	三井郡大刀洗町			更地	()	長方形	西6.7 m 県道		(都) 準住居 (60,200)
b	筑前 6 C - 708	朝倉郡筑前町			更地	()	ほぼ台形	南西4 m 町道 北西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)
c	筑前 6 C - 311	朝倉郡筑前町			建付地	()	不整形	東4.5 m 町道		(都) (60,200)
d	筑前 6 C - 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)
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	() 20,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,541	$\frac{100}{[129.1]}$	16,686	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	16,700
b	() 12,309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	15,566	$\frac{100}{[96.9]}$	16,064		16,100
c	() 10,810	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	13,850	$\frac{100}{[92.7]}$	14,941		14,900
d	() 10,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,889	$\frac{100}{[72.1]}$	15,103		15,100
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 +0.35	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 +9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 -17.6	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 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +0.50	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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： 15,900 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						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(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	当該地域は、自己所有を前提とした農家住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。						

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

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 11 日	(6) 路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 5 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		三井郡大刀洗町大字高樋字奥野2465番4外			②地積 (㎡)	337 ()	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) 近商 (80,200) 準防
	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	北東14.5 m 県道	水道、 下水	西太刀洗240 m		(その他) 特別用途地区 (90,200)

(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 50m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15m、		奥行 約 20m、		規模 300 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特になし		街	14.5m	県道	交通	西太刀洗駅 南東方240m	法令	(都) 近商 (90,200)
		事項			路			施設		規制	特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗等が存する商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。									

(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地			(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	34,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	25,300 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	同一需給圏の範囲は、大刀洗町を中心としたその周辺市町内の店舗立地が可能な商業地域である。需要者の中心は、店舗の出店を目論む地縁を有する個人、法人事業者である。幹線道路沿いで、中小規模の店舗を中心に事業所、一般住宅等もみられ、繁華性は比較的低い。需要の中心となる価格帯は、取引の目的及び規模は様々であるため、取引される価格にばらつきが大きく、その水準を把握するのは、困難な状況である。
----------	---

(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、現実にな成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(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 の規準価格 (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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(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	0.0	地	街路	-4.0
	筑前(県)	5	—	1					交通	0.0	域	交通	-12.0
									環境	0.0	要	環境	+32.0
	前年指定基準地の価格	[108.7]	100	100	[100.0]				補正	画地 +1.0	因	行政	0.0
	34,300 円/㎡	100	[101.0]	[111.5]	100	33,100			行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 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 31,700 円/㎡ 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/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	大刀洗町においては人口は微増傾向である。宅地開発は比較的多く見られ、商業地需要は堅調で地価は上昇傾向にある。 近隣地域は近隣商業地域であり、大きな変化は見られない。幹線道路周辺の店舗等の出店も見られ、地価は上昇基調が続いている。 個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間	+4.1 %	半年間				%

3 試算価格算定内訳

大刀洗(県) 5 - 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	大刀洗 6 C - 907	三井郡大刀洗町		更地	()	台形	西10.3 m 県道 南4 m 角地		(都) (70,200)	
b	朝倉 6 C - 1203	朝倉市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m 国道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	うきは 6 C - 1202	うきは市		建付地	()	不整形	西10 m 県道 東5.4 m 二方路		都計外 伝統的建造群保存 その他	
d	大刀洗 6 C - 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)	
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	() 14,970	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	15,075	$\frac{100}{[45.5]}$	33,132	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	33,100
b	() 29,689	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	31,678	$\frac{100}{[88.4]}$	35,835		35,800
c	() 33,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	35,337	$\frac{100}{[109.4]}$	32,301		32,300
d	() 30,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,686	$\frac{100}{[94.1]}$	34,735		34,700
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 +0.11	街路 -3.0 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -21.0 その他 0.0	環境 -40.0		
b	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 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 +0.33	街路 0.0 画地 -3.1	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 -5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 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： 34,000 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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)
	3,114,796	680,892	2,433,904	2,084,580	349,324	(0.9757) 340,835	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	⑧収益価格	8,520,875 円 (25,300 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		184.00		W 1 F		184.00				
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) 近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	337 ㎡	14.3 m× 23.8 m	前面道路： 県道 14.5 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要 一棟貸しの店舗				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) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	184.00	100.0	184.00	1,480	272,320	4.0	1,089,280		
~										
~										
~										
~										
計		184.00	100.0	184.00		272,320		1,089,280		
⑨月額支払賃料					272,320 円 × 12ヶ月 = 3,267,840 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					共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない					
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)					敷金等により担保されているため計上しない 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 (%))					3,267,840 円 × 5.0 % + 円 × % = 163,392 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,104,448 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,089,280 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,348 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					3,114,796 円 (9,243 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)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,503	対象基準階の 月額実賃料 1,485 円/㎡
b	朝倉 6 C (賃) - 1203	1,131 (1,105)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,372	月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
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	156,500 円	31,300,000 ×	0.5 %
②維持管理費	163,392 円	3,267,840 ×	5.0 %
③公租公課	土地 79,300 円	査定額	
	建物 219,100 円	31,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	31,300 円	31,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	680,892 円 (	2,020 円／㎡)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	31,300,000 円	設計監理料率 165,000 円／㎡× 184.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,084,580 円 (6,186 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	3,114,796 円		
②総費用	680,892 円		
③純収益 ①－②	2,433,904 円		
④建物等に帰属する純収益	2,084,580 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	349,324 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	340,835 円 (1,011 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,520,875 円 (	25,300 円／㎡)	