令和 6 年 7 月 25 日提出 大刀洗(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	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	

	塩ル計 川 領 の 伏 ル	-07-EH 0.	<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 三井	‡郡大刀 澇	于一大字	高樋字東土	上取233	3 7番1	6			地和 (㎡)		191	法令」	Lの規制等		
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面)	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	設との	(都) (50,80)			
	正方形	住宅 W 2		パート	一般住宅の ・も見られる ・た住宅地域	区画整	北西5 m 町道	1		水道、 下水	今隈6	60 m		(その他	也)		
(2)	範囲	東 100	m、西	50 m、	南 100	n、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地	1					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	14	m、 奥行	ī 約	14 m、	規札	摸		200 m²	程度、	形状(まぼ正方	形		
地域	地域的特性	特記特語	記すべき	事項はな	l I。	街 5 m 路 :	町道		交通 施設	- 今隈 - 	沢南東ス	5660 m	法令 規制	(都)			
	地域要因の将 来予測				住宅を中心 水準は上昇						まま推移するものと予測する。大刀洗町北部の						
(3)聶	員有効使用の判定	戸建住宅	;地						0	対象基準 の個別的 因	集地 たり要	111					
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例収益還元		比準価値 収益価値		30	,	円/㎡ 円/㎡	_	즤							
		原価法		積算価権	————— 各		/	円/㎡									
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	ることを	目的とし 地の価格	た一次耳 は上昇化	収得者が中々	心である。	大刀洗	町の住	宅地の	需要は	は町内は	比部で高い	傾向が網	乱いており	主宅を建設す)、利便性の 築戸建物件で		
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	適正に補であり、	修正を行 収益性よ	った実 記 りも居住	E的な価格	である。- を選好して	-方、近 て価格形	隣地域 成され	は、第 る地域	32種低 なである	層住居	専用地域 ハら収益還	内の持刻 元法が過	R主体の原 箇用できた	引事例を基に ■建住宅地域 なかった。従		
(8) 公規 示準	格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		園の │			標 街路内 準 交通訳 化 環境			域交]路 [] [] []		
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	100	1			補正			因 行 その			
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大刀洗(県)	号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の │	対象基 の比準 (円 /	「価格」	内 準 化		0.0 0.0 0.0	域 交	ī路 -2.0 E通 0.0 環境 -30.0		
基の 準検 地討	04	04.2]	100 [98.0]	100	[100. 100	0]	32	2,900	補正		-2.0 0.0 0.0	因 行	f政 0.0)他 0.0				
(10) 対年 象標	活 継続 新規 前年標準価格 31,500 円/㎡ 枚					一般的 要 因							する必要		5のの緩やか 1る。		
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	形 状成 況	世 垣 要 因						には特段の 地の需要か			れない。 最寄					
地格 の等 前か	公示価格	+4.8 %	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	I .	別的要因	因に変	動はない	, I _°						
				L													

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 1 宅地-2

VO	取引事	∓ ∫	所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道 状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大刀洗 6	c =	井郡大刀洗	囲丁			更地	()	長方	形	北西5.3 北東5 m	m町道				(都)2低専 (60,80)
	- 9	06										角地					
Э	大刀洗6		井郡大刀洗	町			更地	()	不整	形	北東10.4 г	県道				(都)準住居 (60,200)
	- 9 大刀洗 6	03 ==	井郡大刀洗	mt			建付			ほぼ・	Ę.	西4.5 m	首路				(都)
-			/ L 40/ C/ J/J/C]			地	()	方形		Д4.0 ш	e m				(60,200)
 b	- 5 大刀洗 6	01 C Ξ	 井郡大刀洗	囲丁			更地			長方	形	西6.7 ml	 県道				(都)準住居
			1 417 (737)	•				())							(60, 200)
 e	- 9	04						())							
	-																
10	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比			能定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	(720	100	[102.8] 100	100	100		24 660	100			22.00	街		C	0.0	22.000
	(·,736)	[100.0] 	[102.7]	100	[103.0] 		34,669	[105 100			33,01	l8 交 接	通・ 近	C	0.0	33,000
 C	30	, 235	100.0]	100	100	[95.0] 100		32,686	[101			32,29				0.0	32,300
_	31	,661	[100.0]	100	[100.0]			32,921	[97			33,69	画 96 行			0.0	33,700
b	(20) .954	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]		21,541	100 [67			31,96		の他		0.0	32,000
9	()	_100	[]	_100	_100			100)					[100.	-	,
10			ウ標準化	100 補正の内記		[]			L] 工地域:	要因	の比較の	 内訳		100		
	の内容	変動率															
а		%/月	L		交通・持		環境		0.0	封路 		0.0	交通・	接近 	0.0	· 環境 - 	+5.0
		+0.40	画地		行政		その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
)		% / 月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・	接近	+3.0	· · 環境 ·	-10.0
		+0.34	画地	-5.0	- 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0		
=	正常	% / 月	街路	-1.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0			-1.0	交通・	接近	-2.0	環境	-5.0
		+0.31	画地	-1.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0	L	
t	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-37.0
		+0.35	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0	L	
<u> </u>		% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		環境		í				交通・			環境	
			 画地		¦行政		- - その	 他	 1	 行政		L	 その他			L	
	」 比準価格法	t ⇔ ΛΙ	 田山		1		1					1	〔比準何	ਜ±々 ·			

										ノくノコルい	(>=)	-	七地-3
(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	51)、	再調達原個	聞の	把握が困難なたと	か。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原個	「法の適用が可能	能な場合 の	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正	時点傾	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)	
(137)]	[] 100						<u>100</u> []	<u>L</u>			
付帯費用 (円/㎡)						有効宅地化率 除した価格 (円/㎡			地域要因の比 較	個別的 比較	力要因σ) <u>#</u>	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>			
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格		F.] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容		成	票準化補正			月걬	室 動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	:	街路	1	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	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/㎡)				
	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			の自己所有を前提とした ド成される地域である。				ЧΣ

(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)	((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 大刀洗(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u> </u>	(5)無物の経費	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 5日	(5)1四倍の種類	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					

(1) 所在及び地番並びに 三井郡大刀洗町大字菅野字八サコ343番4 基 「住居表示」等	
准	地積 256 法令上の規制等 (m³) ()
地 形状 敷地の利用の規 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 地 況	供給 主要な交通施設との (都) 2 低専 処理施 接近の状況 (50,80)
1:1	水道、 大堰450 m ガス、 下水
1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	戸建住宅地
近 標準的画地の形状等 間口 約 16 m、 奥行 約 16 m、 規模	250 ㎡程度、 形状 長方形
tal	大堰駅 北東方450 m 法令 (都) 2 低専 (50,80)
事項 路 施設	規制
地域要因の将 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、1 来予測 状維持で推移するものと予測される。	地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現
(3)最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対	対象基準地 関個別的要
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 25,200 円/㎡	7
の適用 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地では1画地当たり700万円程度、新築戸建の場合は2,000	郊外の分譲住宅の需要が比較的好調であり、既成住と同様である。需要の中心となる価格帯は、戸建用
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 だ準価格は、現実に成約した多数の大刀洗町内の住宅地域の取引事 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 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 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	3域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が 1ため、収益還元法は適用しなかった。以上により、
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基 公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準 示準格 - ・ ・ ・ ・ ・ ・	■価格 内 淮 交通 は 交通
価と 公示価格 [] 100 100 []	補 画地 因 行政
格し	正 行政 その他 その他 その他
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基 の比準 要因の の比準 を 大刀洗(県) 一方の比 要因の の比準 を いた較 (円/)	基準地 標 街路 0.0 地 街路 0.0
其の	
準検 削牛指定基準地の価格 [104.2] 100 100 [100.0] 25	その他 0.0
****** 削牛指定基準地の価格 [104.2] 100 100 [100.0]	人口は微増傾向であるが高齢化は進んでいる。宅地開
準検 地討 21,200 円/㎡ 100 100 100 100 100 100 25 100 100 100 100 25 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	見られ、住宅需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
準検 間半指定基準地の価格 [104.2] 100 100 [89.1] [100.0] 25 (10) 100 [98.0] [89.1] 100 100 25 (10) 100 [89.1] 100 <td< td=""><td>見られ、任毛需要は堅調で地価は上昇傾向にある。 整然とした住宅地域であり大きな変化は見られない。 、建て替え等も見られ、住宅需要は堅調である。</td></td<>	見られ、任毛需要は堅調で地価は上昇傾向にある。 整然とした住宅地域であり大きな変化は見られない。 、建て替え等も見られ、住宅需要は堅調である。

NO	取引事例番号		 所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時	— 類 型	地積	(m²)	I	——— 画地 肜状	接面道路状況	各の主設	要交通が 要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	大刀洗6		井郡大刀洗	囲			更地	(不图		北東10.4 ㎜				(都)準住居 (60,200)
	- 90															
b	大刀洗 6		井郡大刀洗	囲了			更地	(長才 	5形	南西6 ㎜	道			(都)1住居 (60,200)
c	大刀洗 6	C ≡	井郡大刀洗	田丁			更地	(長が)	5形	西6.7 m県	道			(都)準住居 (60,200)
d	- 90 大刀洗 6 - 100	к =	井郡大刀洗	田丁			更地	(- 不整)	 隆形	北東7.5 m	町道		Į į	(都)2低専 (50,80) 高さ制限12m その他
e		к ≡	井郡大刀洗 井郡大刀洗	囲丁			更地	(ほに 方形	 ぎ正 ぎ	北西4.6 n	町道			(都)2低専 (50,80) 高さ制限12m その他
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付え価の補口			 定価格 円 / m²)	地域	」 域要 比較		 住定標準価 (円/㎡)	個別	 的要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	((650	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100		20 027	100	0		25 02/	街路	0	0.0	25 000
b	(,658)	100.03	[103.7]	100	100		28,827	100			25,924	· 交通・ 接近	0	0.0	25,900
c	(, 199 \	100.0]	100	100	100		29,523	100	0.3]		26,766	- 43.75		0.0	26,800
	20	,954	[100.0]	100	[/] [100.0]		21,541	[94	1.5]		22,795	│ 画地 ;		0.0	22,800
d	(29	, 468	100 [100.0]	[106.2] 100	100	100 [95.0]		32,942	100	0 <u> </u>		28,108			0.0	28,100
e	(27	260	100	[107.5]	100	100		20, 422	100			26 106		[100.0	<u>o</u>] [26 100
NO		 イ月率	ウ標準化	補正の内部] [100.0]		29,422				26,106 の比較の内		100		26,100
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0 3	逐通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.34	画地	 -44.0	├	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+3.0	 - の他	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0 3	₹通・接近	-1.0	環境	+5.0
		+0.34	画地	-15.0	├	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		+3.0	 -の他	0.0	L	
С	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0 3	逐通・接近	-1.0	環境	-10.0
		+0.35	画地	0.0	╎行政	0.0	 そ の	· 他	0.0	 行政		+3.0	 -の他	0.0	L	
d	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0 3	逐通・接近	-2.0	環境	+15.0
		+0.44	画地	 -5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	₹通・接近	-2.0	環境	+15.0
	1	+0.44	F	0.0	L		¦その		0.0			L .	 -の他		L	

											/ (/ 3//0	(>1<)	_		0.00
(2)積算価格算定区	的訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地内は	こ存し	ており、土	上地(の再調達	原価の	把握が困	難であ	るため	か 。	
(2)-2 造成宅 [±]	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	3/m²)				の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	n ^²)	標準何	化補正	時点値	修正		正後の	費の補 価格 / ㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	L10]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	有効宅地化率で 除した価格			要因の比	個別的 比較	的要因(の 再調達原価		価
(円/㎡)	(円/㎡)					PAT	(円/㎡)				LU#X			(円	/ m²)
	<u>100</u>]	100		(%) <u>100</u> []]]			
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 月率 内容	巠変動 率	成	標準化補正			月率	^図 変動率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	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	自己所有を前提とし も賃貸事例も見当た	た戸建住宅を中心と3 らないため、収益還ラ	する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認め ると判断した。	られず、また周辺に	おいて

(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 大刀洗(県) - 3 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円/m²
	ATR 0.7 7.0 5.0	(F) /T-la @ 15*F	T 24 / T 15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 5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 i	鑑定評価額の決定	少生田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ゾに 三	并郡大刀	〕洗町大字	≥本郷字外間	町477	4番8				地利 (㎡)		245)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通が近の状況	色設との	(都) 2低専 (50,80)
	不整形 1:2.5	住宅 W 2			莫一般住宅/ 戏住宅地域	が建ち並	北4 m 町道			水道、 下水	本郷6	50 m		(その他)
(2)	 範囲	東 9	0 m、西	70 m、	南 50	m、北	80 m	標準	的使用	月戸建	住宅地	3		
近	標準的画地の形状	 犬等	間口	約 12	? m、 奥í		20 m	、 , 規	 模		240 m ²	程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性		寺になし			街 4 m	 i町道		交通	本郷	訳 西7	ີ່ 5650 m	(都) 2低専 (50,80)	
"		事項			路施設								規制	
	地域要因の将 来予測			歩圏内に存する既存の住宅地域であるが、地域要因に のと予測される。 							見受けら	れず、当面は現状維		
(3)聶	その もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん かいまい かいまい かいまい かいまい はい	戸建住	宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 用 的要	彡状		-2.0
` ′	経定評価の手法		例比較法			2	2,100	円/㎡		=				
0.	適用	元法	収益価		/ 円/㎡			-						
			積算価		/ 円/m²									
		開発法	W		による価格	•	/	円/㎡		-+-		× 0 + > 1-	L	+mr. 7 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -
(6)巾	ī場の特性	居住する	る第一次 調であり	取得者や ^は 、既成住 ^を	池縁的選好	性を持つ(ても住宅)	固人等で 需要は	である。 坚調に推	都心と 移して	≤比較し ている。	ノて、 ± 需要の	-地価格の	安さから	売明及び周辺市町内に 5分譲住宅の需要が比 時は、戸建用地では1
育	第価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	証性の形成され	高い価格 れていな	である。 [.] い。よっ [.]	-方、近隣	地域は戸 算性の観	建住宅で 点から舞	を中心と 見範性に	:する ^対 :乏し	地域であ ハため、	5リ、自 収益遠	目己使用目 還元法は適	目的の取引 類用しな <i>t</i>	万場動向を反映した実 川が中心で賃貸市場が かった。以上により、 Eした。
(8) 公規· 示準:		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規準		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較		単価格	標 内 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	[] 100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他		
(10) 対年 象標	削牛標準価格)() 円/㎡ 第七回一世	価 変	一般的	り、ブラー	をは比較!	的多く	見られ、	、住宅	向である <i>た</i> 需要は堅証	周で地価に	│ は進んでいる。宅地開 は上昇傾向にある。
基準 準価 地格	検 である場合の検討	理心点(1\ 標準地	V1X1示午吧	ა C □	形 状成 況要		或 〕 量	正隣地域 景寄り駅:	は旧来 から徒	からのl 歩圏内	既成住 ² で、ミ	宅地域でな 二開発も多	あり大きな 多く、住宅	は変化は見られない。 宅需要は堅調である。
地位の等前か	D等						†) ^{([} 3	國別的要	因に変	動はなり	l 1 ₀			
133 /3	文型十 十同	.0												

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 3 宅地-2

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	画地の形物		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大刀洗 6	c =#	‡郡大刀洗	æŢ			更地	()	不整形	北東10.4	m県道			〔都)準住居 60,200)
b	- 90 大刀洗 6	01 C 三#	‡郡大刀洗	: # 丁			更地			長方形	南西6 n	⋒町道			〔都)1住居 60,200)
	- 90	02						()						00,200)
С	大刀洗6	C Ξ#	‡郡大刀洗	田丁			更地	()	長方形	西6.7 n	県道			(都)準住居 60,200)
d		04 K 三井	‡郡大刀洗	囲丁			更地	()	不整形	北東7.5	5 m町道		((都)2低専 50,80)
	- 100													-	iさ制限12m -の他
e	大刀洗 6		‡郡大刀洗	囲丁			更地	()	ほぼ正 方形	₹ 北西4.6	3 m町道		() 高	(都)2低専 50,80) iさ制限12m この他
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付派価の補証			上 定価格 円 / m²)	地域因の比	型 或要 比較 ジ	── 推定標準 格(円/㎡			ס	査定価格 (円/㎡)
а	(,658	100 [100.0]	[103.1] 100	100	100 [56.0]		28,827			23,3		诵•	0.0	22,900
b	(24	, 199	100 [100.0]	[103.7] 100	100	100 [85.0]		29,523			23,9	接	近 (0.0	23,500
С	20	,954	100 [100.0]	[102.8] 100	_	100 [100.0]		21,541	100 [106	5.1]	20,3			2.0	19,900
d e	(29	,468	100 [100.0]	100.2]	100	100 [95.0]		32,942	100 [130	0.8]	25,1		の他 (0.0	24,700
WO			[100.0]	<u>[107.5]</u> 100 補正の内記	[/	[100.0]		29,422	[125	5.7]	23,4		[98 . 100	<u>U</u> .	22,900
	の内容	変動率				1±10	70014					ı	1±1-		
a		% / 月 +0.34			交通・ 行政		環境 その			封路 行政		父週・: その他	接近 +1.0 0.0	└ 坂現 └ └	+10.0
b		% / 月 +0.34	街路		<u> </u> 交通・		- ↓環境 ·		0.0	 封路 		 交通・: 		環境	+16.0
ر		% / 月	画地		行政 交通・		¦その 環境		0.0	行政 封路		その他 交通・		環境	
		+0.35	 画地		 		ー その			 行政		ス <u>旭</u> その他		L	0.0
d		% / 月 +0.44			 交通・ 		 環境			 封路 ,		 交通・		· 環境	+27.0
- 1			画地	-5.0	∤行政	0.0	その	他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
_	正常	% / 月	待路		交通・	接近	環境	i	0.0	 釪路		◇诵・:		晋培	+27.0

														•	2	()		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成	市街地内に	 存し	,ており、 <u>=</u>	上地	の再調達	主原価	の把握	屋が困]難でa	あるた	め。
(2)	-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用がす	可能な場	合	の価格										
适	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	ŧ								
茅	長地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素が	価村		ĭ	造成工事費	7.	標準	化補正	E	時点個	修正	追	造成工事費の補 を正後の価格
	(円/	m²)						(円/㎡) ————		(円/n	n)							(円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>]		10]		
া	带費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		ラ効宅地化3 余した価格	をで	地域 較	要因の		個別的 比較	的要因	の 🏻	調達原価
	(円/	m²)					, x	(円/m²)	P	、	n ^²)	+*			10+3			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)		00]		10]		
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/	m²			
内訓	7																	
	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯		補正					月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	.較		街路	各	交流	通	・接近		環境			行政	[その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	記記が適用できない	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			する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である		られず、また周辺にる	おいて

(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)	((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 大刀洗(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
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	∃ (<u>6</u>)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------		/ r \/無物の毛***	工学体物	N/J/	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21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		ク女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 三井	‡郡大刀	洗町大字	7甲条字十3	三塚ノ [.]	- 1 5	0 1番1			地 (m	積 (737)	法令上の規	制等
準地	形状	敷地の況	利用の理	別 別 別	型の土地の	利用の	状 :	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	頭との	(都) (60,200)	
	正方形	住宅 B 1			主宅のほか、 見られる住 ^宝		ち 南部	西4 m 道		水道、下水	西太	刀洗2 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 100	m、北	; 100	m 標	準的使	□ 用 戸建	住宅	地			
近	標準的画地の形料	犬等	間口	约 20	m、 奥í	亍 約	20) m、 ;	規模	I	400 r	n ^² 程度、	形状(まぼ正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	:61.	街上	4 m町道	道 道	交通	西太	口洗駅	南東方2 km	法令	(都)	
		事項				路			施設	ξ			規制	i	
	地域要因の将 来予測				心の住宅 、地価水								刀洗町	郊外の住宅地	需要は
(3) 晶	最有効使用の判定	戸建住宅	言地						(4)	対象基準 の個別的	準地 的要	ない			
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	法 比準価格 15,900 円/㎡ 因											
0	D適用	収益還元	収益還元法 収益価格					/ 円/㎡							
		原価法		積算価	格	/ 円/㎡									
		開発法			による価格		/	円/							
(6)	市場の特性	ることを	目的とし を有し、	た一次耳 周辺に開	収得者が中	心であ 残る住	る。大 宅地の	:刀洗町の 需要は一	住宅地部で回	の需要に 復が見ら	埘内	北部で高い	傾向が終	ョし戸建住宅を 売いているが、 D中心となる価	最寄駅
木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	適正に補等は見受	修正を行 けられな	うった実i いため、	正的な価格	である が成熟	。一方 してお	、近隣地 らず収益	域は、 還元法	農地も多 が適用で	く残 できな	っている中	の住宅均	字する取引事例 地域であり、ア 比準価格を標準	パート
(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		域要の比	個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织			地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m²	100	100	100	- <u>-</u>	100			1 '	# 画地 E 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 3	時点 修正	標準化補正		ュー 域要 の比	個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +9.0 +31.0
基の準検	則牛指正基準	地の価格 ,200 円/	_ -	104.2]	100	100 [142	— -	100.0]		15,800	Ā Ī	E 行政	-2.0 0.0	因 行政 その他	0.0
地 (10) 対象基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討 の検討 通地点(代	15,700) 円 / ㎡	価 変格 動	要	般的 \	景気はに回復	している	3。郊外	の住宅	地の需要は	せ一部で回	関があるものの 回復が見られる は見られない。	0
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 宏	要	因为	最寄駅	から距离		る地域			告干上昇傾向で	
の等前か		+1.3	% 半年		因 % の	1 1	因								

0 V	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)	o F	画地 肜状	接面道 状況	路の 当 設	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大刀洗60		井郡大刀洗 井郡大刀洗	囲丁			更地	(長7	5形	西6.7 m则	県道			(都)準住居 60,200)
b	- 904 筑前 6 C	-					更地			ほほ	ゴム	南西4 m	叮诌			(都)1住居
D	- 708		⊟ TII-J *€1				文化	() 形	•□	北西4 m	·1) E		(70,160)
С	筑前 6 C	_	含郡筑前町				建付 地	(不整)	 隆形	東4.5 ㎜	町道			(都) 60,200)
	- 31	_														, ten s
d	筑前6C		含郡筑前町				更地	()方形	ぎ長 ド	南7.5 ml 西4.8 m 角地	町道		((都) 70,200)
<u> </u>	- 318	3														
	_							()						
NO.	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 惟定標準値 (円/㎡)		的要因0)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.8]	100	100		04 544	10			40.00	街路	C	0.0	40.700
b	20,	954	100.0]	100	100	100.0		21,541	10	9.1] 0		16,68	86 交通・ 接近	(0.0	16,700
	12,	309	[100.0]	100	[/] [82.4]		15,566		6.9]		16,06	1	(0.0	16,100
С	(10,	810 810	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [100.0	_ <u>100</u>] [80.0]		13,850	10	0 2.7]		14,94	画地	(0.0	14,900
d	()	100	[103.5]	100	100		,	_10			, .	一 行政		0.0	,
e	10,	836	100.0]	100	100	100		10,889	10	2.1]		15,10	3 その他	. (<u>100.</u>	0.0	15,100
	(100	[] []] []				100.	<u>U</u> _1	
V0	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内訓	5					工地均	或要因	の比較の	为訳			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+9.0	環境	+15.0
	+	0.35	画地	0.0	├	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	+2.0	環境	-5.0
	+	0.53	 画地		 行政		` そ の			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		交通・		- 環境 			街路		-	 交通・接近		環境	-15.0
		0.50			_ 行政		 そ の			 行政			 その他	0.0	<u>-</u>	
d	正常 %	/月	街路		交通・		<u> </u> 環境		0.0	街路		- !	交通・接近		環境	-30.0
		0.50			 ¦行政		_ - その			行政		i	 その他	0.0		-30.0
e	0/1	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路			- ジョン 交通・接近		環境	
-		, ,			 		 その			行政			へ <u>と</u> 」なと その他		L	

												/ </th <th>(> <)</th> <th>_</th> <th>•</th> <th>-0-6 0</th>	(> <)	_	•	-0-6 0
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原仰	画の打	把握が困難なた	め。				
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及:	び地番								
17	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点値	修正	造修	证後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		i効宅地化率 にした価格	ヹで	地域要因のb 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	原価
	(円/	m²)				正汉	グ脚16 (円/㎡)	l bal	(円/m	'n)	ŦX	LLŦX			(F	円/㎡)
			100 []	[] 100				(%)	<u>100</u> []					
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円 / m²				
内	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	各 A	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	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/㎡)			
	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			主宅中心の住宅地域であ 収益還元法は非適用と		未成熟であり、適切	な賃貸

(4)開発	法による価格算法	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開刻	発法を適用する場合の	の理由				
収入	への現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販売	ē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)
開発注	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大刀洗(県) 5 - 1 宅地-1

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) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額11,100,000 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 11日	(6)	[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	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)夫地詗且口	令和 6年 7月 5日	(3)1川1合り71里共	近帝1146	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	グに 三井郡大	刀洗町大字	Z 高樋字奥野	₹2465	5番4外			地積 (㎡)	(337	法令上	の規制等
地	形状	敷地の利用況	の現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	め状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 な交通施設 の状況	との	(80,200) 準防)
-	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼住宅		店舗、住宅等 丘隣商業地域	1	北東14.5 n 県道	n	水道、下水	西太刀流	先240 m		特別用途	地区
(2)	範囲	東 50 m、	西 30 m、	南 30 i	m、北	50 m - 標	標準的使	用低層	店舗地				
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 15	i m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		300 ㎡程	度、	形状 ₹	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特になり	J		街 14	. 5 m県道	交通施設	m	7洗駅 雨	南東方240		(90,200)
	地域要因の将 来予測	県道沿いに小 移するものと			 業地域でも	あるが、地	域要因に	特段の	変化は見	見受けられ			
(3)晶	侵有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準 の個別的 因		1			
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較	法 比準価 収益価			1,000 円/ 5,300 円/		Д					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²				(80,200) (80,200) (80,200) (700) (
		開発法		による価格		/ 円/							
(6) ਜੋ	万場の特性	有する個人、	法人事業 需要の中心	養者である。 ひとなる価格	幹線道 8帯は、	路沿いて 取引の目	、中小規	見模の店舗	を中心	いに事業所	f、一般住宅		
ì í t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	一方、収益価 要素を含むこ	格は、収益 と等を考慮	性を反映したすると、市場	た理論的な 場の取引す	は価格であり 関態を反映し	り、商業 した比準	地では重 価格が最	視すべき	を価格であ 生の高いも	るが、 のと判	その算定 J断した。	過程で想定 以上により
(8) 公規 示準		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		域交	通
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 - <i>′</i>	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	· 個別的	の比		標 内 準 訳 化	- 5018 - 5018 - 交通 - 環境	0.0	域 交	通 -12.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,300 円/㎡	[108.7]	100 [101.0]	100 [111.5]	[100.0]	;	33,100	補正	画地 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	31,	700 円 / ㎡	価 変 枚 動	一般的要因	」 大刀渕			は微増傾		宅地開	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	的多く見ら
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地)	地等と同一地 -	形状成況	(地 域要 医	E1,114							
地格 の等 前か	公示価格	+4.1 % ‡	- 円 / ㎡ :年間	要 因 %の	(個別的)要 医	I	要因に変	変動はない	, I _o				

	比準価格	昇正内]訳					ı				Г				
NO	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)	の形	地 状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大刀洗6	c =#	井郡大刀洗	囲丁			更地	(,	台形		西10.3 m 南4 m	県道			(都) 70,200)
	-	07										角地				
b	朝倉 6 C - 120		含市				建付 地	(ほぼ 形	台	西12 m国	道			(都)1住居60,200)
С	うきは6		きは市				建付地	(,	不整;)	形	西10 m県 東5.4 m	:道		l f	那計外 統的建造群保存 その他
	- 120	02										二方路				
d	大刀洗 6	C =	井郡大刀洗	町			更地	(,	不整:	形	北東10.4 ㎡	県道			(都)準住居 60,200)
e	- 90	03														
C	-							()						
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	ס	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.6]	100	100		45.075	100			00.40	街路		0.0	00, 400
b	(,970)	[100.0] 100 [100.0]	100 [103.5] 100	100 [100.0]	100		15,075	100 [88)		33,13	接近	(0.0	33,100
С	()	100	[103.3]	_100	100		01,010	_100			00,00	35 環境 画地		0.0	00,000
d	33	,148	100.0]	100	100.0]	100		35,337	100			32,30)1 <u>行政</u>	(0.0	32,300
<u>u</u>	30	,235	[100.0]	100	[/]	[95.0]		32,686	[94			34,73	5 そ の	他	0.0	34,700
е	()	100	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100	<u> </u>				[100 .	.0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		1 1			:	_	要因	の比較の	 为訳	100		
а	正常	% / 月	街路	-3.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 -21.0	環境	-40.0
		+0.11	画地	+3.0	 ¦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		-2.0	交通・接	近 0.0	環境	-7.0
		+0.29	画地	 -3.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0	. L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1		近 _{-5.0}	環境	+20.0
		+0.33	 画地		 ¦行政		その		-	 行政			 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 街路				近 _{-2.0}	環境	0.0
		+0.34	 画地				その			 行政			 その他	0.0		
e		% / 月	街路		· · · 交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・接		環境	
			 画地		 行政		その	 他		 行政		 !	 その他		. <u>L</u>	
	 	+ 🗅 🙃 Т			1		1					1	↑ LL%生/エ ↓	 各:		4,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 34,000 円 / ㎡]

(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地内	に存し	してお	り、土	_地(の再調達	を 原価の	D把握が困	難でる	あるた	め。
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	正法の適用が	可能な	よ場合(の価格										
ĭ	造成事例番·	号			-			所在及	なび地種	番								
33	素地の取得		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成I (事費 円 / m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正		造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	`		<u>100</u>]	100								<u>1(</u>) <u>00 </u>	<u>L</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		付帯費	費用の補修 D価格		有効宅 除した		ヹで	地域 較	要因のは	比 個別的	的要因	の 🏻	事調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)			円/m	ı)	**		104%			(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>	1		
쿶	热成度修正		[]	/ 100				積算	章価格					円 / m²			
内記	Я							1										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変	勘率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						9,	6/月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	}		交通	・接近		環均	ŧ		1	行政			その他	2

(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	3,114,796	680,892	2,433,904	2,084,580	349,324	(0.9757) 340,835	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	8,520,875	円 (25	5,300 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	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	FII	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/㎡)			

		用	途		建築	面積		(m²)		構造・『	階層		延床	面積		(m²)
店舗	#						184	.00	W	1 F	=				184.0	00
1/2	 公法上の規	制等														
	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間口			前面道路、	 幅員等	
(特別 準例	了) 近商 引用途地区 f	[90 %		200 %		200 %		337 m²	14.	.3 m× 2	23.8 m	前面道路: 特定道路ま		14.5 m
	思定建物の)概要	一棟貸し	の店舗	浦	1				有効率 の理由	10	00.0 %	一棟貸し	しのため		
(3)	-3 総収益	算出内														
(-)	階層	用途		床面	i積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 <i>1</i> 支払賃料	たり月額 ·	F	翻支払賃	料a	保証金等(月数	a保証金等	(円
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) b	権利金等(月数	t) b権利金等	(円)
1	· ~ 1	店舗			184.00	100.0		184.00		1,480		272	,320	4.0	1,0	089,280
	~															
	~															
	~															
	~															
	計				184.00	100.0		184.00				272	,320		1,0	089,280
白	F額支払賃	料								272,	320 F	円 × 12	ケ月 =		3,267,	,840 円
а	共益費(管	理費)							円/m	ı x		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠				共益	費等を別	途授受す		はない			ı		
			車場使用料 根拠、金額				動令	空に トロ	円/台 担保され		- ₩ <u>=</u> -	台x 12			=	0円
				!)			郑立		121末210 267,840 円		_ 0) =	1 <u>エ ひない</u> 5.0				011
	≧室等によ + a)x 空		(%)+(x 空	室率B((%))	+	-,-		3 ×			% =		163,	,392 円
Ļ	人上計	+ a+													3,104,	,448 円
			姓(空室損失					1,089,	280 円 x		.0 %	×	1.0	0 % =	10,	,348 円
棺	重利金等の	運用益	き及び償却額	額(空室	室損失考.	慮後)		償却年	₣数(円 ×	í	年) %	運用利 ×	回り(%) =		0 円
7	- の他の収 <i>〉</i>	に係る	保証金等の説	軍用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
丝	総収益	+	+ +						3,114	,796 円		(9,243 F	引/㎡)	
(3)	-4 1㎡当	たりの	月額支払賃	重料の	算出根拠	լ	() 内は支払	公賃料							
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情补 正	甫 時; 正	点修	標準化 補正	建物村 差修正	格 地址 因のに	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料	基準地基準隊	皆の賃料
а	大刀洗 6 賃) -	K (1,1		100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [93.0			100 [100.0	1	1,503	対象基準階の 月額実質賃料 1,488	‡ 5 円/㎡
b	朝倉 6 C)		1,1		100	[100]		100 [100.0]	100 [97.0			100 [100.0	-	1,372	月額支払賃料 (1,480	‡ D 円/㎡
	-	1203	(1,1	05)	[100.0] 100	'	[100.0]	[97.0] [00.	.0]	[100.0	1			

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	実額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		156,500 円	31,300,000 × 0.5 %		
維持管理費		163,392 円	3,267,840 × 5.0 %		
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
損害保険料	31,300 円		31,300,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円		31,300,000 × 0.10 %		
その他費用	0 円				
総費用					
~		680,892 円	(2,020 円/㎡) (紹	≩費率 2	21.9 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率	4.4 %		g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等価格)		40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等価格)		30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格- 建物等価格)		30 %	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	0.9757		
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	査 定 額		算出根拠		
建物等の初期投資額	31,300,000 円		165,000 円 / ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0666	躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
		2,084,580 円	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 30 % +	0.0902 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×	(6,186 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益			3	3,114,796	円
総費用				680,892	円
純収益 -			2	2,433,904	円
建物等に帰属する純収益			2	2,084,580	円
土地に帰属する純収益 -				349,324	円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益				340,835	円
×			(1,011	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		8,520,875 円	(25,300	円 / m²