

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
大木(県)ー1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月26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		三潁郡大木町大字大角2 3 2 番3					②地積 (㎡)	204	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		準都計 (70,200)					
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域		南西5.7 m 町道	水道	大溝470 m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	5. 7 m町道	交通施設	大溝駅南東方470 m	法令規制	準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅の接近性が良好な戸建住宅を中心とする既存の住宅地域で、今後もこのような利用状態が続くものと予測する。地価水準は値頃感等も反映してやや上昇傾向で推移していくものと予測する。											
(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 22,500 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	同一需給圏は概ね大木町の住宅地域の範囲。需要者の中心は、町内に地縁的選好性を有する居住者が中心であるが、当町が鉄道沿線にあることから久留米市や福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯の需要も認められる。駅等への接近性、土地価格の相対的な値頃感もあって、地価はやや上昇傾向にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地200㎡程度で500万円前後、新築の戸建物件で2000～2500万円程度と捉えられる。													
(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、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	大木(県) - 2								0.0	0.0	0.0	-2.0		
	前年指定基準地の価格 20,200 円／㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[100.0] 100	22,400		0.0	0.0	0.0	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 22,200 円／㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 鉄道沿線にある当町は人口微減、世帯数増加で土地価格の値頃感から一定の住宅需要が認められる一方で、農家住宅では需要は弱含み。								
	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〕 最寄駅や大型商業施設の接近性に優る一般住宅地域で、値頃感も顕在化している地域であり、地価は緩やかな上昇基調にある。								
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

大木(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	大木 6 K - 304	三潴郡大木町		更地	()	ほぼ正方形	南6 m町道		準都計 (70,200)	
b	大木 6 C - 502	三潴郡大木町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		準都計 (70,200)	
c	大木 6 C - 1	三潴郡大木町		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m道路		準都計 (70,200)	
d	大木 6 C - 3	三潴郡大木町		建付地	()	不整形	南東5 m町道		準都計 (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	() 33,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,682	$\frac{100}{[144.0]}$	23,390	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	23,400
b	() 37,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,811	$\frac{100}{[154.4]}$	24,489		24,500
c	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,462	$\frac{100}{[137.7]}$	22,122		22,100
d	() 24,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	29,238	$\frac{100}{[130.3]}$	22,439		22,400
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0			
b	正常	%/月 +0.18	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0			
c	正常	%/月 +0.10	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 +35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が殆どの住宅地域で、アパート等の不動産賃貸市場は未成熟なため、収益還元法の適用は困難であった。						

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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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					三潞郡大木町大字上八院1 0 4 5 番1外			②地積 (㎡)	241 ()	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		準都計 (70,200)			
	正方形	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		東5 m 町道	水道	八丁牟田1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 130 m、北 100 m			②標準の使用		戸建住宅の敷地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	5 m町道	交通施設	八丁牟田駅北西方1.1 km	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅及び農家住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺地域との関連により微減傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅の敷地						(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 20,000 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、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は大木町中心部に比較的近接する住宅地域であるが農家住宅等も混在し、不動産需給動向との関連で地価は微減傾向にある。土地は5 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は2 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心になる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法の適用においては、大木町及び周辺市の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価調査価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,200 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	これまでの金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。						
	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 ー 公示価格 円/㎡					大木町の中でも、一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域の地価は概ね微減傾向にある。						
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %					個別的要因の変動は見られない。						

3 試算価格算定内訳

大木(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	大木6 K - 304	三潞郡大木町			更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		準都計 (70,200)
b	大川6 K - 10	大川市			更地	()	不整形	南西5 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)
c	大川6 K - 311	大川市			貸家 建付地	()	長方形	西6 m市道		(都) 準工 (60,200)
d	-					()				
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	() 33,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,682	$\frac{100}{[160.9]}$	20,933	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	20,900
b	() 19,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	20,118	$\frac{100}{[104.9]}$	19,178		19,200
c	() 19,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,196	$\frac{100}{[96.8]}$	19,831		19,800
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d		%／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		
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： 20,000 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を把握することができなかったため。						
(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	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

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 5 日	(6) 路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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		三瀬郡大木町大字笹淵 1 0 5 6 番 5			②地積 (㎡)	165 ()	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	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域	東4 m 町道	水道	大溝1.3 km	(その他) (70,160)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 200 m、南 30 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅の敷地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、		奥行 約 14 m、		規模 170 m ² 程度、		形状 長方形		
	④地域特性	特記	特記すべき事項はない。		街	4 m町道		交通	大溝1.3 km	法令	準都計 (70,160)
		事項			路			施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする新興の住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価水準は周辺市と比較して割安感があり、当該地域の地価は上昇傾向にある。									

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅の敷地			(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	21,000 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、大木町の新興の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は最寄駅に比較的近接する新興の住宅地域であり、不動産需給動向は強含みで地価は上昇傾向にある。土地は300万円～400万円、新築の戸建住宅は2500万円程度の物件が需要の中心になる。
----------	---

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
-------------------------------------	---

(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 其 他	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					

(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	-1.0	
	大木(県) — 2							準	交通	0.0	域	交通	+1.0	
									化	環境	0.0	要	環境	-4.5
									補	画地	0.0	因	行政	0.0
									正	行政	0.0		その他	0.0
	前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[100.0]	20,900		その他	0.0					
	20,200 円/㎡	100	[100.0]	[95.5]	100									

(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 20,500 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	これまでの金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。 大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的に優れる新興の住宅地域の地価は上昇傾向にある。 個別的要因の変動は見られない。	
	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/㎡							
	②変動率	年間	+2.4 %	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	大木6C - 3	三潴郡大木町		建付地	()	不整形	南東5 m町道		準都計 (70,200)	
b	大木6C - 1	三潴郡大木町		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m道路		準都計 (70,200)	
c	大川6C - 305	大川市		更地	()	長方形	北西5 m市道		(都) 準工 (60,200)	
d					()					
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	29,238	$\frac{100}{[140.8]}$	20,766	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	20,800
b	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,462	$\frac{100}{[143.2]}$	21,272		21,300
c	() 24,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,127	$\frac{100}{[115.0]}$	20,980		21,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +20.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +17.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,000 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を把握することができなかったため。								
(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	戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					三潞郡大木町大字横溝9 1 2 番 1			②地積 (㎡)	673 ()	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		準都計 (70,200) (その他)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2		一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域		南5 m 町道、東側道	水道	大溝1.9 km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m					②標準的使用	戸建住宅の敷地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路 5m町道	交通施設	大溝駅西方1.9 km		法令規制	準都計 (70,200)
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		農家住宅等も見られる住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価水準は周辺市及び周辺地域と比較して割安感があり、当該地域の地価は上昇傾向にある。								
	戸建住宅の敷地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 15,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町の既存の住宅地域または農家住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は町の中心部からやや離れた住宅地域であるが周辺の住宅開発が進み、不動産需給動向は微増傾向にある。当該地域の標準的な土地は面積が広く、1 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心になる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 0.0 要 交通 +4.0 環境 +25.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
	大木(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 20,200 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	15,400				
(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 15,100 円/㎡				③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	これまでの金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。				
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	大木町の中でも、周辺に住宅開発等がみられる割安感のある住宅地域等の地価は上昇傾向にある。				
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は見られない。				

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大木6 C - 302	三潞郡大木町			建付地	()	不整形	南26 m国道 西4 m 角地		準都計 (80,200)
b	大川6 C - 4	大川市			建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		(都) (70,200)
c	大川6 C - 6	大川市			更地	()	ほぼ長方形	北西5 m県道		(都) 準工 (60,200)
d	-					()				
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,888	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	15,570	$\frac{100}{[105.5]}$	14,758	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	14,800
b	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,227	$\frac{100}{[107.8]}$	15,981		16,000
c	() 16,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,752	$\frac{100}{[109.3]}$	15,327		15,300
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.08	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 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d		%/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		
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： 15,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。						
(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	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

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	筑後不動産鑑定
大木(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	3,720,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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 8 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		三潞郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 5 外				②地積 (㎡)	122 ()	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		準都計 (70,200) (その他)			
	長方形 1：2.5	事務所兼住宅 S 2	低層店舗等のほか駐車場も多い駅前 の商業地域	南17.5 m 町道	水道	八丁牟田90 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m		②標準の使用		低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特記がない		街路 17.5 m 町道		交通施設 八丁牟田駅北方90 m	法令規制 準都計 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所等のほか駐車場も多い駅前 の商業地域で、当面は現状維持にて推移するものと予測。利用状況に特 段の変化はないものの、地価も相当程度下落し、横這い傾向で推移している。								
(3)最有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地					(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 30,700 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 21,000 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、大木町及びその周辺市の商業地域、混在地域の範囲。需要者の中心は地縁性を有する個人事業主や中小企業法人が中心となる。隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、規模によって異なり見出すことは困難であるが、坪9～10万円程度と思われる。									
(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、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当町の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,500 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する傾向にあるが、近年は高値での取引も散見されている。						
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕 旧国道沿いの駅前の商業地域であるが、土地利用の状況に特段の変化は見られない。地価も相当程度下落し横這傾向にある。						
	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 0.0 %		半年間 %						

3 試算価格算定内訳

大木(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	大木6C - 302	三潴郡大木町		建付地	()	不整形	南26 m国道 西4 m 角地		準都計 (80,200)	
b	大木6C - 2	三潴郡大木町		底地	()	ほぼ台形	北西12 m県道 北4 m 角地		準都計 (80,200)	
c	柳川6K - 108	柳川市		建付地	()	長方形	北東7 m市道		(都) (70,200)	
d	筑後6C - 102	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北西12 m県道 南西3 m 角地		(都) (80,200)	
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	() 10,888	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	15,570	$\frac{100}{[51.2]}$	30,410	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	30,400
b	() 12,169 24,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	25,217	$\frac{100}{[81.6]}$	30,903		30,900
c	() 21,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,989	$\frac{100}{[68.4]}$	30,686		30,700
d	() 39,515	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	40,714	$\frac{100}{[132.0]}$	30,844		30,800
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	その他	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -45.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,700 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								
(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)
	2,004,961	417,840	1,587,121	1,492,920	94,201	(0.9770) 92,034	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	2,556,500 円 (21,000 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 (㎡)
店舗兼共同住宅		65.00		S 2 F		130.00
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
準都計	70 %	200 %	200 %	122 ㎡	7.5 m× 18.0 m	前面道路： 町道 17.5 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階店舗、2 階賃貸住宅 1 戸を想定。			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(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	65.00	100.0	65.00	1,500	97,500	3.0	292,500
2 ~ 2	住宅	65.00	100.0	65.00	1,200	78,000	2.0	156,000
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		175,500		448,500
⑨月額支払賃料				175,500 円 × 12ヶ月 = 2,106,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、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 (%))				2,106,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 105,300 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				2,000,700 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				448,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,261 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				2,004,961 円 (16,434 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	大木 6 C (賃) — 501	1,079 (1,035)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,269	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡ 月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
b	大木 6 C (賃) — 502	908 (908)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,068	
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	117,000 円	23,400,000 ×	0.5 %
②維持管理費	84,240 円	2,106,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 6,000 円	査定額	
	建物 163,800 円	23,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	417,840 円 (	3,425 円／㎡)	(経費率 20.8 %)

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9770

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 175,000 円／㎡× 130.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,492,920 円 (12,237 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	2,004,961 円
②総費用	417,840 円
③純収益 ①－②	1,587,121 円
④建物等に帰属する純収益	1,492,920 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	94,201 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	92,034 円 (754 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %
	2,556,500 円 (21,000 円／㎡)