

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	5,420,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 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 12 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	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		八女郡広川町大字新代字馬頭 1 3 8 9 番 4 3 5					②地積 (㎡)	195 ()	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) (70,200)			
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南4.5 m 町道	水道、下水	西鉄久留米7.6 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4. 5m町道	交通施設	西鉄久留米駅 南東方 7.6 km	法令規制	(都) (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、久留米市に近接し広川町中央北西部の一般住宅が建ち並ぶやや高台に位置する既成住宅地域。地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。地価は横這い基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 27,800 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、広川町を中心として隣接する久留米市、八女市の既成住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。市街地を中心に利便性が良好な地域ではミニ分譲地の取引も見られ、売行きが好調であるなど一定の需要が認められる。当該地域は街路条件がやや劣る高台に位置する既成住宅地域であり、特段の価格上昇圧力要因は認められず、地価は横這い傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は未成熟であることから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0		地 街路 +1.0
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通 0.0		域 交通 +3.0		
(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 +1.0	
	久留米(県) - 4						準 交通 0.0		域 交通 +3.0		
	前年指定基準地の価格 32,400 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [125.6]	[104.0] 100	27,500		標準 環境 0.0	要 環境 +22.0	
			100	[100.0]	[125.6]	100			補 画地 0.0	因 行政 -1.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,800 円/㎡				③価格変動状況要因の	(一般的要因) 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。利便性のよい町中心部ではミニ分譲地の売行きが好調であるなど住宅地需要は堅調である。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					(地域要因) 価格形成に影響を及ぼす要因は特段ない。区画整然としたやや高台に位置する既成住宅地域であり、地価は横這いが続いている。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

広川(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	久留米6 C - 905	久留米市		更地	()	長方形	南5.9 m市道		1 低専 (50,80)	
b	広川6 K - 608	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ台形	北4 m町道 東3.8 m 角地		(都) (70,200)	
c	広川6 K - 1103	八女郡広川町		更地	()	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)	
d	広川6 C - 602	八女郡広川町		更地	()	ほぼ長方形	南12.5 m県道 北2.7 m 二方路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 37,819	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,575	$\frac{100}{[133.6]}$	28,874	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	30,000
b	() 22,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,651	$\frac{100}{[84.7]}$	26,743		27,800
c	() 27,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28,031	$\frac{100}{[98.9]}$	28,343		29,500
d	() 27,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	29,487	$\frac{100}{[113.5]}$	25,980		27,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[104.0]}{100}$	
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 +0.25	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 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -17.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -6.9	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 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,800 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		自己使用を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であるため。					

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	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	5,970,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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					八女郡広川町大字久泉字北中園 9 4 番 2					②地積 (㎡)	287 ()	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) (70,200) (その他)			
	台形 1:1.5	住宅 W 2		一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域		東4.7 m 町道		水道、下水	西鉄久留米9.9 km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 150 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4.7 m町道		交通施設		西鉄久留米駅 南東方 9.9 km 法令 (都) (70,200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、広川町中央部に位置する一般住宅、農家住宅が混在している既成住宅地域。周辺ではミニ開発分譲もみられ売行きも好調であるなど宅地需要は堅調で、地価は安定的に推移している。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,800 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、広川町を中心として隣接する久留米市、八女市の既成住宅地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する第一次取得者である。当該地域は、小学校やバス停、スーパーまで徒歩圏内にあり町内において生活利便性が良好で、周辺でのミニ分譲地の売行きも好調である。町全体の人口が減少している中、人口増加が認められるなど住宅地需要は堅調である。取引の中心価格帯は約300㎡の土地のみで、600万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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対象基準地の規準価格 (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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 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	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,600 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕		人口は微減、世帯数は微増傾向にある。利便性のよい町中心部ではミニ分譲地の売行きが好調であるなど住宅地需要は堅調である。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域要因〕		生活利便性に優り、周辺ではミニ開発が多く見られる。割安感もあって売行きは好調であるなど、住宅地需要は堅調である。						
	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 +1.0 %		半年間 %								

3 試算価格算定内訳

広川(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	広川6 C - 1105	八女郡広川町		更地	()	不整形	南5 m町道 北5 m 東4.5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	広川6 K - 608	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ台形	北4 m町道 東3.8 m 角地		(都) (70,200)	
c	広川6 K - 1103	八女郡広川町		更地	()	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)	
d	広川6 C - 602	八女郡広川町		更地	()	ほぼ長方形	南12.5 m県道 北2.7 m 二方路		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	21,993	$\frac{100}{[106.0]}$	20,748	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	20,700
b	() 22,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,651	$\frac{100}{[108.2]}$	20,934		20,900
c	() 27,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	28,031	$\frac{100}{[128.8]}$	21,763		21,800
d	() 27,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	29,487	$\frac{100}{[146.4]}$	20,141		20,100
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 +3.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -6.9	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 +3.0 その他 0.0	環境 +38.0		
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： 20,800 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	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸を想定することが非現実的であるため。						

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)大建
広川(県) — 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 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 20 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八女郡広川町大字水原字野稲畑 1 8 1 1 番					②地積 (㎡)	409	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) (70,200)		
	不整形 1：1.5	住宅 W 1	農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域	北4.5 m 町道、西側道	水道	西鉄久留米12 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 350 m、南 30 m、北 120 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 17 m、奥行 約 24 m、規模 400 ㎡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 4. 5 m町道	交通施設	西鉄久留米 南東方12 km	法令 (都) (70,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		山間の農地等に介在して農家住宅や一般住宅が見られる地域であり、新規参入は少ない。土地需要は弱含みであり、特に大きな地域要因の変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。							
(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 角地	-1.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 11,700 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		同一需給圏は広川町又は周辺市町村の郊外に存し、農家住宅を含む戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。市街地近郊の地域と比較して居住環境等が劣ることから土地需要は弱含みであり、特に交通利便性や系統連続性が劣る地域は地価下落が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 3 ～ 4 百万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は広川町郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、広川町等の郊外の居住環境が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 11,800 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的 要因) 広川町では中心市街地を中心に宅地分譲開発が多く見られるが、郊外の既存住宅地域では宅地需要は低調である。					
	①－ 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域 要因) 町の中心部から距離がある既存の農家集落地域であり、宅地分譲等の新規参入は見られず、地価は弱含みである。					
					(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

広川(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	広川6K - 607	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	北西4 m道路		(都) (70,200)	
b	久留米6C - 830	久留米市		更地	()	不整形	西2.5 m市道		(都) (70,200) 特別用途制限地域	
c	久留米6C - 901	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北3 m市道		「調区」	
d	久留米6C - 608	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道		「調区」	
e	久留米6C - 634	久留米市		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 11,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,940	$\frac{100}{[100.9]}$	11,833	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	11,800
b	() 10,540	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	11,557	$\frac{100}{[97.9]}$	11,805		11,800
c	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,466	$\frac{100}{[98.9]}$	11,594		11,600
d	() 10,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,441	$\frac{100}{[88.9]}$	11,745		11,700
e	() 7,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	9,278	$\frac{100}{[81.6]}$	11,370	$\frac{[100.0]}{100}$	11,400
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 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -8.8	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 +3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	%/月 -0.27	街路 0.0 画地 -19.2	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 -20.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,700 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						既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
①造成事例番号			—			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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	自己所有の戸建住宅や農家住宅等が見られる住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。賃貸市場は未成熟である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	(株)大建
広川(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	4,060,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 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 20 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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					八女郡広川町大字広川字北琵琶 2 1 1 4 番 5					②地積 (㎡)	198	③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) (70,200)		
	台形 1:1.5	住宅 W 2		中規模一般住宅を中心とした住宅地域		北西5 m 町道		水道、下水	西牟田2.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 10 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡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 5m町道		交通施設		西牟田 東方2.8 km 法令 (都) (70,200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には農地も多く見られる。特に地域要因の大きな変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。										
(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	台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 20,500 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	同一需給圏は広川町及び周辺市町村に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する者や久留米市等に通勤する個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。役場周辺の中心部市街地では戸建開発が散見され需要があるが、他の既存住宅地域では地価は横ばい状態となっている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 5 百万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は広川町に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、広川町等の居住環境が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として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 20,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 広川町では中心市街地を中心に宅地分譲開発が多く見られるが、郊外の既存住宅地域では宅地需要は低調である。								
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 町の中心部より少し距離があるが、一般住宅を中心とした地域であり居住環境は普通であるため、地価は横ばいである。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

広川(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	広川6 K - 608	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ台形	北4 m町道 東3.8 m 角地		(都) (70,200)	
b	広川6 C - 1105	八女郡広川町		更地	()	不整形	南5 m町道 北5 m 東4.5 m 三方路		(都) (80,200)	
c	久留米6 C - 621	久留米市		更地	()	不整形	北西6 m道路		「調区」 (60,100)	
d	久留米6 K - 1018	久留米市		更地	()	不整形	北4 m市道 南西4.5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,180)	
e	久留米6 C - 506	久留米市		更地	()	長方形	南西7.8 m県道		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,651	$\frac{100}{[106.7]}$	21,229	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	21,200
b	() 22,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	21,993	$\frac{100}{[101.9]}$	21,583		21,600
c	() 18,927	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	21,606	$\frac{100}{[104.0]}$	20,775		20,800
d	() 18,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,794	$\frac{100}{[97.8]}$	19,217		19,200
e	() 18,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,683	$\frac{100}{[94.6]}$	19,749	$\frac{[100.0]}{100}$	19,700
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 0.00	街路 0.0 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 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.8	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 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 -3.0 画地 -9.7	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	%/月 +0.23	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 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟である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	(株)大建
広川(県) 5－1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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20日	(6)路線価又は倍率	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	倍率種別	1.1 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		八女郡広川町大字新代字帰町1 8 7 5 番1 外					②地積 (㎡)	303 ()	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) (70,200)			
	台形 1.5 : 1	店舗兼住宅 W 2	低層店舗のほか住宅が混在する商業地域	南19 m 県道	水道、 下水	西鉄久留米8.3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 m、			規模		350 ㎡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	1 9 m県道	交通施設	西鉄久留米 南東方 8.3 km	法令 規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに小売店舗や併用住宅のほか、戸建住宅等が混在する商業地域であり、繁華性は高く無いが一定の集客力を維持している。特に地域要因に大きな変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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		35,300 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	同一需給圏は広川町及び周辺市町村に存する繁華性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地を要する地元企業や店舗付マンションを目的とした不動産事業者等である。広川町の商業地は国道3号沿いの沿道型店舗地では地価が伸びているが、他の県道沿いを中心とした地域等では地価は横ばい程度である。取引の中心となる価格帯は、土地規模や周辺状況により異なり一定の価格帯は形成されていない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、店舗や併用住宅等の収益物件が見られる地域である。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、繁華性等が類似した商業地域又は商住混在地域から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量的の上、鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年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 34,300 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 広川町の商業地は、幹線道路沿いに沿道型店舗等が見られる路線商業を中心としており、その他の地域には小売店舗等が散見される。					
	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) 町の中心部に近い県道沿いの地域であり、小売店舗のほか戸建住宅等が見られ、一定程度の商業性を維持している。					
	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

広川(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	久留米 6 C - 813	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南9 m 県道		(都) 2 住居 (60,200)	
b	八女 6 C - 1103	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南12 m 県道		(都) (70,200)	
c	八女 6 C - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北12.5 m 県道		(都) 準工 (60,200)	
d	広川 6 C - 1102	八女郡広川町		建付地	()	長方形	南6 m 県道 西2 m 角地		(都) (80,200)	
e	広川 6 C - 602	八女郡広川町		更地	()	ほぼ長方形	南12.5 m 県道 北2.7 m 二方路		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,534	$\frac{100}{[101.9]}$	36,834	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	36,800
b	() 28,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	32,921	$\frac{100}{[94.0]}$	35,022		35,000
c	() 32,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,894	$\frac{100}{[94.1]}$	34,956		35,000
d	() 33,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,745	$\frac{100}{[93.1]}$	35,172		35,200
e	() 27,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	29,487	$\frac{100}{[85.3]}$	34,569	$\frac{[100.0]}{100}$	34,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.04	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 +4.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -10.0	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 +2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -6.9	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 -13.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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)
	6,108,918	1,335,600	4,773,318	4,499,030	274,288	(0.9774) 268,089	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	7,659,686 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 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 2 F		400.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	70 %	200 %	200 %	303 ㎡	20.5 ㎡× 15.5 ㎡	前面道路：県道 19.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		1 階は店舗、2 階は住宅（専有面積 5 0 ㎡程度 2 戸、2 L D K）を想定した。			⑦有効率 100.0 % の理由		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	200.00	100.0	200.00	1,470	294,000	6.0	1,764,000		
2 ~ 2	住宅	200.00	100.0	200.00	1,200	240,000	2.0	480,000		
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		534,000		2,244,000		
⑨年額支払賃料				534,000 円 × 12ヶ月 = 6,408,000 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				地域の実態を反映した						
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)				敷金にて担保されている 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 (%))				6,408,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 320,400 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				6,087,600 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,244,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,318 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				6,108,918 円 (20,161 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	久留米 6 (賃) — 1106	1,532 (1,529)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,532	対象基準階の 月額実質賃料 1,477 円/㎡
b	久留米 6 (賃) — 502	1,213 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,213	月額支払賃料 (1,470 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	356,500 円	71,300,000 ×	0.5 %
②維持管理費	320,400 円	6,408,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 17,000 円	査定額	
	建物 499,100 円	71,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	71,300 円	71,300,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	71,300 円	71,300,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	1,335,600 円 (	4,408 円／㎡)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	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	0.9774
(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	71,300,000 円	設計監理料率 173,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,499,030 円 (14,848 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	6,108,918 円		
②総費用	1,335,600 円		
③純収益 ①－②	4,773,318 円		
④建物等に帰属する純収益	4,499,030 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	274,288 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	268,089 円 (885 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.5 %	
7,659,686 円 (		25,300 円／㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	779,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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					八女郡広川町大字日吉 5 2 3 番 3 外					②地積 (㎡)	24,649 ()	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) (70,200)			
	長方形 1 : 1.2	工場兼冷凍庫 S 1		中規模工場等が建ち並び I C に近い工業団地		西12 m 町道、 背面道		水道、 下水	国道九州縦貫自動車道 1.4 km		(その他) (80,200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 230 m、西 380 m、南 570 m、北 900 m								②標準の使用		工場地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 150 m、奥行 約 160 m、規模 24,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記 特にない			街 1 2 m町道			交通 九州縦貫自動車道1.4 km		法令 (都) (80,200)			
			事項			路			施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は国道及びインターチェンジに近い中規模工場等が建ち並び工業団地で交通利便性に優る。近年、特に流通業務用地を中心とした工場地にかかる需要が旺盛で、工場地地価は上昇基調で推移している。											
(3)最有効使用の判定	工場地								(4)対象基準地の個別的要因		二方路		0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 32,000 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	同一需給圏は、県南部を中心とする工業地域。近隣地域は中規模工場等が建ち並び区画整然とした工業団地で、主要幹線及び高速道路のインターチェンジに近いことから福岡市をはじめとする主要都市への交通利便性に優れている。典型的な需要者は、地場及び全国規模の流通業及び製造業関連の法人である。周辺でも高値での取引が認められる等、近年、特に流通業務用地を中心とする工場地にかかる需要が旺盛で工場地地価は引き続き高い上昇を示している。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。一方、収益価格は市場で成立した賃料を基に試算されたものであるが、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣位する。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 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－ 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。中広川小学校を学区とする利便性のよい町中心部では地価が上昇している。									
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 幹線国道及び I C にほど近い交通利便性が良好な工業団地。昨今の工場地需要の高まりを背景に地価は引き続き高い上昇を示している。									
	②変動率 年間 +17.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									

3 試算価格算定内訳

広川(県) 9 - 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	久留米6 C - 649	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道		工業 (60,200)	
b	久留米6 C - 1014	久留米市		建付地	()	長方形	西12 m市道		準工 (60,200) 特別用途地区	
c	八女6 C - 1103	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南12 m県道		(都) (70,200)	
d	久留米6 C - 508	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	南13.5 m県道		(都) 1 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	() 46,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,009	$\frac{100}{[154.8]}$	31,660	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,700
b	() 43,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,180	$\frac{100}{[137.7]}$	32,084		32,100
c	() 28,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	32,921	$\frac{100}{[98.0]}$	33,593		33,600
d	() 24,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,676	$\frac{100}{[76.0]}$	32,468		32,500
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 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 +20.0	環境 +40.0		
b	正常	%/月 +0.23	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 +35.0		
c	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0		
d	正常	%/月 +0.16	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 -20.0		
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： 32,000 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)
	163,835,100	34,963,900	128,871,200	106,008,000	22,863,200	(0.9554) 21,843,501	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	624,100,029 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 (㎡)				
倉庫兼事務所		11,000.00		S 1 F		11,000.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	80 %	200 %	200 %	24,649 ㎡	150.0 m× 167.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		一棟貸しの倉庫兼事務所を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しを想定しているため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	11,000.00	100.0	11,000.00	1,300	14,300,000	6.0	85,800,000		
~										
~										
~										
計		11,000.00	100.0	11,000.00		14,300,000		85,800,000		
⑨月額支払賃料					14,300,000 円 × 12ヶ月 = 171,600,000 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)					一時金により担保されているので計上しない。 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 (%))					171,600,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 8,580,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					163,020,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					85,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 815,100 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					163,835,100 円 (6,647 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	広川6 (賃) — 601	845 (843)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,341	対象基準階の 月額実質賃料 1,286 円/㎡
b	久留米6 (賃) — 622	1,448 (1,445)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,238	月額支払賃料 (1,280 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	8,400,000 円	1,680,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	6,864,000 円	171,600,000 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	4,579,900 円	査定額	
	建物	11,760,000 円	1,680,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	1,680,000 円	1,680,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	1,680,000 円	1,680,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	34,963,900 円 (1,418 円／㎡) (経費率 21.3 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %	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	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9554	
(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	1,680,000,000 円	設計監理料率 148,000 円／㎡× 11,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	106,008,000 円 (4,301 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	163,835,100 円			
②総費用	34,963,900 円			
③純収益 ①－②	128,871,200 円			
④建物等に帰属する純収益	106,008,000 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	22,863,200 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	21,843,501 円 (886 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.5 %		
624,100,029 円 (		25,300 円／㎡)		