

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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 印

鑑定評価額	5,600,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取2337番16				地積(㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(50,80)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅の中にアパートも見られる区画整然とした住宅地域	北西5m町道	水道、下水	今限660m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	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	今限駅南東方660m	法令(都) 2低専(50,80) 規制
(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	29,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いており、利便性の高い住宅地の価格は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで600万円程度、新築戸建物件で2100万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、第2種低層住居専用地域内の持家主体の戸建住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性を選好して価格形成される地域であることから収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補正	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大刀洗(県) - 4	[102.0]	100	100	[100.0]	28,900	補正	-2.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	28,600 円/㎡		価格変動状況要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい状況が続いているが、大刀洗町の利便性の高い住宅地の需要は一部回復傾向である。			
	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補正	
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大刀洗 3 C - 913	三井郡大刀洗町		建付地	( )	長方形	東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)				
b	大刀洗 3 C - 901	三井郡大刀洗町		更地	( )	長方形	北東4.6 m町道		(都) 1住居 (60,184)				
c	大刀洗 3 C - 511	三井郡大刀洗町		更地	( )	長方形	北東9 m町道 北西8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	大刀洗 3 C - 507	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	東6 m町道		(都) 近商 (90,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 24,976	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,126	100 [ 91.0]	27,611	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	27,600			
b	( ) 28,738	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,255	100 [ 93.7]	31,222	環境 0.0	31,200			
c	( ) 27,104	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	26,812	100 [ 92.2]	29,080	画地 0.0	29,100			
d	( ) 27,107	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,405	100 [ 93.7]	29,248	行政 0.0 その他 0.0	29,200			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,300 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				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	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) ( ) %	
	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	当該地域は、第2種低層住居専用地域内の自己所有を前提とした中規模一般住宅が多い住宅地域であるため、収益性よりも居住の快適性を選好して価格形成される地域であることから、収益還元法は非適用と判断した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	6,020,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ 3 4 3 番 4				地積 (㎡)	256	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (50,80)		
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道、ガス、下水	大堰 450 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	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 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 町道	交通 大堰駅 北東方 450 m	法令 (都) 2 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	最寄り駅、役場に徒歩圏内の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。土地需要は概ね回復傾向にあり、地価は横ばいから上昇傾向へと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	23,500 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、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者、当該地域に地縁を有する個人等である。大刀洗町の北部等利便性が良好な地域に比べると需要は劣るものの、最寄り駅や役場に近く、街区が整然としていることから相応の需要もあり、地価は横ばいから上昇傾向に推移している。市場での中心価格帯は、土地で 6 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 0 0 0 万円前半程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、自己利用が殆どで資料把握も困難なことから、収益性には馴染まず賃貸想定は考えにくい。よって収益還元法は適用しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	
	大刀洗(県) - 4							地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	23,400		0.0 -1.0 -12.0 0.0 0.0	
	19,600 円 / ㎡	100	[ 98.0 ]	[ 87.1 ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,300 円 / ㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 人口は概ね増加傾向。土地取引件数は増加している。宅地開発は比較的多く、地価は緩やかな上昇基調にある。				〔地域要因〕 区画整然とした住宅地域であり特段の変動要因はない。住宅地の需要は、概ね回復傾向にある。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。
- 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	時点修正		標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)		
	標準地番号	-							
	公示価格	円 / ㎡							
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大刀洗3C - 518	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東6 m町道 南4.5 m 角地		(都)近商 (90,200)				
b	大刀洗3C - 901	三井郡大刀洗町		更地	( )	長方形	北東4.6 m町道		(都)1住居 (60,184)				
c	大刀洗3C - 516	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	北6 m町道		(都)準住居 (60,200)				
d	筑前3K - 712	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ台形	南西4 m町道 北西6 m 角地		(都)1低専 (50,60)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 21,321	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 81.6 ]}$	26,259	$\frac{100}{[118.5]}$	22,159	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	22,200			
b	( ) 28,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,255	$\frac{100}{[124.5]}$	23,498	0.0 0.0 0.0	23,500			
c	( ) 30,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,339	$\frac{100}{[122.4]}$	24,787	0.0	24,800			
d	( ) 28,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,746	$\frac{100}{[120.5]}$	23,856	0.0	23,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 +27.0	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 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	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 +0.30	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 +23.0	画地 +2.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,500 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							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			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			% / 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	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) ( ) %
						( )	( ) %
	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 自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、周辺では賃貸事例も見られず、事例の収集も困難である。このような地域においては、賃貸想定することは考えにくく、収益還元法は適用しなかった。						

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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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

鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

Table with 5 columns: 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. Row 1: 大刀洗(県) - 3, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 17,000 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 倍, 倍率種別, 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

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗 3 C - 914	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 北東6 m 角地		(都) 2低専 (60,80)		
b	大刀洗 3 C - 503	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ台形	南東4 m町道		(都) (60,200)		
c	大刀洗 3 C - 904	三井郡大刀洗町		底地	( )	不整形	西5.4 m町道		(都) (60,200)		
d	大刀洗 3 C - 518	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東6 m町道 南4.5 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,185	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,647	100 [129.4]	16,729	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,700	
b	( ) 22,606	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,742	100 [131.8]	17,255	環境 0.0	17,300	
c	( ) 18,406	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [ 96.0]	19,288	100 [114.7]	16,816	画地 0.0	16,800	
d	( ) 21,321	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 81.6]	26,259	100 [144.1]	18,223	行政 0.0 その他 0.0	18,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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 +17.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +12.0	環境 +30.0	画地 -18.4	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,000 円/㎡〕				



(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				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	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) ( ) %	
	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		当該地域は、一部店舗は見られるものの自己所有を前提とした一般住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

令和 3 年 7 月 27 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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	4,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字本郷字外町 4 7 7 4 番 8				地積 ( m <sup>2</sup> )	245	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 2 低専 ( 50, 80 )	
	不整形 1 : 2.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北 4 m 町道	水道、下水	本郷 650 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 120 m、南 50 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 本郷駅 西方 650 m	法令 ( 都 ) 2 低専 ( 50, 80 )		
	地域要因の将来予測	最寄り駅には徒歩圏内に存する旧来からの住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。土地需要は回復傾向にあり、地価は上昇方向に推移するものと予測する。						
(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	形状	-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	20,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は、大刀洗町及び周辺市町内に居住する第一次取得者、当該地域に地縁を有する個人等である。周辺地域の土地取引や本郷地区での安定的な宅地分譲等の影響もあり、需要は回復傾向にある。市場での中心価格帯は、土地で、概ね 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円前半程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、本郷地区の既成住宅地域内に存し、自己利用が殆どで賃料把握も困難なことから賃貸想定は考えにくい。よって、収益性には馴染まないことから、収益還元法は適用しなかった。以上から、市場の実態を反映した標準価格を重視し、周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 補 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 補 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,600 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動要因	( 一般的 ) 要因	人口は概ね増加傾向。土地取引件数は増加している。宅地開発は比較的多く、地価は緩やかな上昇基調にある。			
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %		の	( 地域 ) 要因	旧来からの既成住宅地域である。土地取引等需要の回復が見られ、地価は、上昇に転じている。			
				( 個別的 ) 要因	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗3C - 508	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	北西4.6 m県道		(都)準工 (60,200)		
b	大刀洗3C - 914	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 北東6 m 角地		(都)2低専 (60,80)		
c	朝倉3C - 402	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1低専 (40,60)		
d	筑前3C - 311	朝倉郡筑前町		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m町道 北4 m 東4 m 三方路		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 16,993	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	21,369	$\frac{100}{[96.0]}$	22,259	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	21,800	
b	( ) 22,185	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,647	$\frac{100}{[105.0]}$	20,616	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0	20,200	
c	( ) 23,075	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,075	$\frac{100}{[105.6]}$	21,851	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0	21,400	
d	( ) 19,324	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	18,569	$\frac{100}{[92.2]}$	20,140	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0	19,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 98.0 ] 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 -2.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	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 -5.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
才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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				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			% / 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	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) ( ) %
						( )	( ) %
	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 自己使用を目的とした戸建住宅が中心の住宅地域であり、周辺での賃貸事例の把握は困難である。このような地域においては、賃貸想定することは考えにくく、収益還元法は適用しなかった。						

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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 大刀洗(県) - 5, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (三井郡大刀洗町), area (737㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 比準価格 15,500 円/㎡). Row (10) includes a table for '対年対象標準地格の等前か' with columns for '変動率', '年間', and '半年間'.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大刀洗3C - 501	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.8 m県道		(都)準住居(60,200)	
b	大刀洗3C - 508	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	北西4.6 m県道		(都)準工(60,200)	
c	朝倉3C - 707	朝倉市		更地	( )	不整形	南東10.5 m国道		(都)(60,200)	
d	朝倉3C - 501	朝倉市		建付地	( )	長方形	北西4.4 m市道		(都)(60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 16,543	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,609	100 [106.7]	15,566	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,600
b	( ) 16,993	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]	21,369	100 [131.3]	16,275	環境 0.0 画地 0.0	16,300
c	( ) 17,959	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	19,795	100 [123.5]	16,028	行政 0.0 その他 0.0	16,000
d	( ) 11,327	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,327	100 [ 80.0]	14,159	その他 0.0	14,200
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[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				工地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 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 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 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,500 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なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				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	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) ( ) %
						( )	( ) %
	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		当該地域は、自己所有を前提とした農家住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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	小野不動産鑑定
大刀洗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野 2 4 6 5 番 4 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	337	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 近商 ( 80,200 ) 準防		
	ほぼ整形 1 : 1.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	北東14.5 m 県道	水道、下水	西太刀洗240 m	( その他 ) 特別用途地区 ( 90,200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 14.5 m 県道	交通施設	西太刀洗駅 南東方240 m	法令 ( 都 ) 近商 ( 80,200 ) 準防 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	県道沿いに小売店舗等が存する商業地域であり、特段の変化は見られず今後も現状を維持するものと予測する。商業地需要は回復傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,200 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	21,900 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町における幹線・準幹線道路沿いの商業地域等である。需要者の中心は、地場の中小企業や大刀洗町に地縁を有する個人事業主等である。周辺の幹線商業地では、相応の取引が見られ、背後住宅や周辺市町の影響もあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なり、また、取引自体が少ないことから中心価格帯は把握できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、新規投資物件等の供給が少ない地域においては、適切な賃料等の把握が困難な場合も多く、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、本件においては、比準価格を重視し収益価格を関連づけ指定基準地との検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	筑前(県) 5 - 1								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[100.0]	29,300	補 画地 正 行政 其他	+1.0 0.0 0.0 0.0	
	28,400 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[101.3]	100				
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	29,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	( 一般的 )	人口は概ね増加傾向。土地取引件数は増加傾向。背後住宅や周辺市町の商業地需要等の影響もあり、地価は、緩やかな上昇傾向にある。			
	- 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				( 地域 )	近隣商業地域であり、特に変動要因はない。商業地の需要は回復傾向が続いている。			
	代表標準地 標準地 標準地番号			( 個別的 )	個別的な要因に変動はない。				
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>							
	変動率 年間	+1.0 %	半年間	%					



(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大刀洗3C - 910	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	北西12 m国道		(都)準住居(60,200)				
b	朝倉3C - 511	朝倉市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西15.7 m県道		(都)1住居(60,200)				
c	朝倉3C - 908	朝倉市		建付地	( )	長方形	南西16 m県道		(都)近商(90,200)				
d	朝倉3C - 401	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南西8.1 m国道		(都)(60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 28,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	30,459	$\frac{100}{[101.0]}$	30,157	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	30,200			
b	( ) 36,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,281	$\frac{100}{[105.5]}$	34,390	画地 0.0 行政 0.0	34,400			
c	( ) 20,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 72.0]}$	28,029	$\frac{100}{[103.7]}$	27,029	その他 0.0	27,000			
d	( ) 21,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,061	$\frac{100}{[ 71.4]}$	29,497	その他 0.0	29,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	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 -5.0	環境 +7.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	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
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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				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			% / 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	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)
	2,727,994	571,824	2,156,170	1,822,590	333,580	( 0.9742 ) 324,974	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	7,385,773 円 ( 21,900 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							

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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	184.00	S 1 F		184.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	337 ㎡	14.6 m x 23.8 m	前面道路：県道 14.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	184.00	100.0	184.00	1,310	241,040	4.0	964,160
~								
~								
~								
計		184.00	100.0	184.00		241,040		964,160
年額支払賃料					241,040 円 x 12ヶ月 = 2,892,480 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					2,892,480 円 x 6.0 % + 円 x % = 173,549 円			
以上計 + a+ - -					2,718,931 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					964,160 円 x 94.0 % x 1.00 % = 9,063 円			
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			
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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,727,994 円 ( 8,095 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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小郡3C(賃) - 501	1,354 ( 1,350 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[128.0]}$ [128.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,175	対象基準階の 月額実質賃料 1,305 円/㎡
b	小郡3K(賃) - 501	1,386 ( 1,383 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,459	月額支払賃料 ( 1,310 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$ [ ]	[ ] 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	
修繕費	131,500 円	26,300,000 x	0.5 %
維持管理費	144,624 円	2,892,480 x	5.0 %
公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 184,100 円	26,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	571,824 円 (	1,697 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	26,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 184.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,822,590 円 ( 5,408 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,727,994 円	
総費用		571,824 円	
純収益 -		2,156,170 円	
建物等に帰属する純収益		1,822,590 円	
土地に帰属する純収益 -		333,580 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		324,974 円 ( 964 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	7,385,773 円 (	21,900 円 / m <sup>2</sup> )	