

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

鑑定評価額	6,550,000 円	1 ㎡当たりの価格	34,300 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 2 3 3 7 番 1 6				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 W 2	中規模一般住宅の中にアパートも見られる区画整然とした住宅地域		北西5 m 町道	水道、下水	今限660 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	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	今限駅南東方660 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心とした住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。大刀洗町北部の需要は高まっており、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 34,300 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 6 5 0 万円程度、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、第 2 種低層住居専用地域内の持家主体の戸建住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性を選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) 公規価示価格と格しをた	□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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100	100	[] 100	準 交通 0.0		域 交通 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 大刀洗(県) - 3		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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 22,100 円 / ㎡		[101.8] 100	100	100	[100.0] 100	準 交通 0.0		域 交通 0.0		
			100	[98.0]	[67.6]		補 画地 -2.0		要 環境 -31.0		
							正 行政 0.0		因 行政 0.0		
(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 33,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因		景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。利便性の高い住宅地の需要は堅調である。				
	- 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 標準地番号 -				地域要因		既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に比較的近く、ミニ開発の需要が堅調で地価は上昇が続いている。				
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因		個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.9 %	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7C - 902	三井郡大刀洗町				更地	()	不整形	南西6 m町道		(都)2低専 (50,80)
b	大刀洗7C - 1003	三井郡大刀洗町				建付地	()	長方形	西6 m町道		(都)1住居 (60,200)
c	大刀洗7C - 1002	三井郡大刀洗町				建付地	()	不整形	北西7.5 m国道 南西6.1 m 角地		(都) (70,200)
d	大刀洗7C - 904	三井郡大刀洗町				更地	()	長方形	南東8.3 m町道		(都)1住居 (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	() 41,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	44,937	$\frac{100}{[125.0]}$	35,950	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	36,000	
b	() 37,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,656	$\frac{100}{[109.1]}$	34,515		34,500	
c	() 29,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	29,377	$\frac{100}{[87.7]}$	33,497		33,500	
d	() 24,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,127	$\frac{100}{[75.7]}$	33,193		33,200	
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 +0.33	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	%/月 +0.15	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 +6.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +6.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	%/月 +0.33	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 +6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,300 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 %/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	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

4 不動産 I D

大刀洗(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2 3 3 7 番 1 6	2904005010803-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	6,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 町道	交通	大堰駅 北東方 450 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	最寄り駅及び役場までは徒歩圏内に存する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,500 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	同一需給圏の範囲は、大刀洗町及び隣接市町における住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性を持つ個人等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。土地価格の割安感から住宅需要は底堅い状況であるが、地価の変動率は昨年より落ち着きを見せている。需要の中心となる価格帯は、戸建用地で 1 区画 7 0 0 万円程度、新築戸建てで 2 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていないことから、投資採算性の観点で規範性に乏しく、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 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	
	標準地番号	-								
(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 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 0.0 交通 交通 -1.0 環境 環境 -9.0 画地 行政 0.0 要因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 交通 -1.0 環境 環境 -9.0 要因 行政 0.0 その他 0.0	
	大刀洗 (県)	- 3								
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]	25,500		補 画地 -2.0	因 行政 0.0	
	22,100 円 / ㎡	100	[98.0]	[90.1]	100			正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	大刀洗町では、人口は微増傾向だが高齢化は進んでいる。駅周辺等の人気エリアでは宅地開発も見られ、地価は上昇傾向にある。				
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔 地 域 要 因 〕	近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内であり、建替え等も見られるが、活発だった住宅需要は一服し、落ち着きを見せている。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.2 %	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7C - 1004	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	西4.5 m道路		(都)近商 (90,200)	
b	大刀洗7C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南東8.3 m町道		(都)1住居 (60,200)	
c	大刀洗7C - 901	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	北西5 m町道		(都)2低専 (50,80)	
d	筑前7C - 712	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道 北東6 m 角地		(都) (70,200)	
e	筑前7C - 902	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北西7 m町道		(都)1住居 (60,200)	
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	() 23,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,492	$\frac{100}{[96.4]}$	25,407	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,400
b	() 24,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,127	$\frac{100}{[98.5]}$	25,510		25,500
c	() 28,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,480	$\frac{100}{[115.0]}$	25,635		25,600
d	() 20,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,313	$\frac{100}{[120.0]}$	25,261		25,300
e	() 18,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,558	$\frac{100}{[80.0]}$	24,448	$\frac{[100.0]}{100}$	24,400
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 +0.17	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 -10.0		
			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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	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 +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	正常	% / 月 +0.67	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.60	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,500 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 %/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	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		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

4 不動産 I D

大刀洗(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ 3 4 3 番 4	2904005039146-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
大刀洗(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	5,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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本郷字外町 4 7 7 4 番 8					地積 (㎡)	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 70 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 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	4 m町道		交通施設	本郷駅 西方650 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		最寄り駅まで徒歩圏内に存する既存の住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状			-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	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		同一需給圏の範囲は、大刀洗町及び隣接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に居住する第一次取得者や地縁の選好性を持つ個人等である。都心と比較して土地価格に割安感があるため、住宅需要は底堅い状況であるものの、近頃は地価の上昇に落ち着きが見られる。需要の中心となる価格帯は、戸建用地で1区画600万円程度、新築戸建てで2,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実に成約した多数の住宅地域の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心で賃貸市場が形成されていないことから、投資採算性の観点で規範性に乏しく、収益還元法は適用しなかった。以上により、比準価格を標準とし、周辺の類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 / ㎡)	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	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 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) 対年々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 22,100 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	大刀洗町では、人口は微増傾向だが高齢化は進んでいる。駅周辺等の人気エリアでは宅地開発も見られ、地価は上昇傾向にある。						
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				地域要因	近隣地域は、旧来からの住宅地域で、周辺のミニ開発等で堅調だった住宅需要の勢いは一服し、地価は安定して推移している。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+1.8 %		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7C - 904	三井郡大刀洗町		更地	()	長方形	南東8.3 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	大刀洗7C - 1004	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	西4.5 m道路		(都) 近商 (90,200)	
c	大刀洗7C - 901	三井郡大刀洗町		建付地	()	長方形	北西5 m町道		(都) 2 低専 (50,80)	
d	筑前7C - 712	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道 北東6 m 角地		(都) (70,200)	
e	筑前7C - 902	朝倉郡筑前町		建付地	()	長方形	北西7 m町道		(都) 1 住居 (60,200)	
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	() 24,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,127	$\frac{100}{[109.2]}$	23,010	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	22,500
b	() 23,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,492	$\frac{100}{[107.0]}$	22,890		22,400
c	() 28,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,480	$\frac{100}{[128.0]}$	23,031		22,600
d	() 20,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,313	$\frac{100}{[133.0]}$	22,792		22,300
e	() 18,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,558	$\frac{100}{[89.0]}$	21,975	[98.0] 100	21,500
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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.17	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 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	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 +28.0		
			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 +0.67	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 +33.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.60	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 -11.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 %/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	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		自己所有を前提とした戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

4 不動産 I D

大刀洗(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三井郡大刀洗町大字本郷字外町 4 7 7 4 番 8	2904005022419-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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甲条字十三塚ノー1 5 0 1 番 1				地積 (㎡)	737 ()	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) (60,200)				
	正方形 1:1	住宅 B 1	農家住宅のほか、農地も 多く見られる住宅地域		南西4 m 町道	水道、 下水	西太刀洗2 km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4 m町道		交通施設	西太刀洗駅南東方2 km		法令 規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅中心の住宅地域で概ね現状のまま推移するものと予測する。大刀洗町郊外の住宅地需要は一部で回復傾向が見られ、地価水準は若干の上昇傾向が続くものと予測する。											
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 16,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いているが、最寄駅から距離を有し、周辺に農地も多く残る住宅地の需要は一部で回復が見られる程度である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで650万円程度、新築戸建物件で3000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、農地も多く残っている中の住宅地域であり、アパート等は見受けられないため、賃貸市場が成熟しておらず収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と格 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/㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	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	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 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他		
	大刀洗(県) - 3									0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	0.0 +9.0 +33.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 22,100 円/㎡		[101.8] 100	100 [98.0]	100 [145.0]	[100.0] 100	15,800						
(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 15,900 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	景気は、物価の上昇や米国の通商政策に留意する必要があるものの緩やかに回復している。郊外の住宅地の需要は一部で回復が見られる。							
	- 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 〉	既成の住宅地域であり地域内に特段の変動要因は見られない。郊外の最寄駅から距離を有する地域であるが、地価は若干上昇している。						
	公示価格 円/㎡						〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率												
	年間	+0.6 %	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7C - 903	三井郡大刀洗町		貸家 建付地	()	不整形	南5.2 m町道		(都) (60,200)	
b	大刀洗7C - 501	三井郡大刀洗町		建付地	()	ほぼ長 方形	南5 m町道 西4.4 m 角地		(都) (70,200)	
c	朝倉7C - 902	朝倉市		建付地	()	ほぼ長 方形	東2 m未舗装道路		(都) 1 住居 (60,160)	
d	筑前7K - 721	朝倉郡筑前町		建付地	()	ほぼ長 方形	南東6.5 m町道		(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	() 16,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	17,098	$\frac{100}{[105.0]}$	16,284	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,300
b	() 14,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,247	$\frac{100}{[90.9]}$	15,673		15,700
c	() 13,343	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,490	$\frac{100}{[84.7]}$	15,927		15,900
d	() 22,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,781	$\frac{100}{[145.5]}$	17,032		17,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.14	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 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.66	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 +7.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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： 16,000 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 %/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	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

4 不動産 I D

大刀洗(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー 1 5 0 1 番 1	2904005024883-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在地及び地番並びに「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 (㎡)	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 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街 1 4 . 5 m 県道		交通施設	西太刀洗駅 南東方240 m		法令	対象基準地と同じ規制				
	地域要因の将来予測		県道沿いに小売店舗等が存する商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 34,800 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 24,200 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、大刀洗町を中心としたその周辺市町の店舗立地が可能な商業地域である。需要者の中心は、店舗の出店を目論む法人や地縁を有する個人事業者等である。幹線道路沿いには、中小店舗を主体に事業所や住宅も混在しており、繁華性は限定的である。需要の中心となる価格帯については、取引の目的及び規模等によりばらつきが大きく、その水準を把握することは困難である。												
(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、多数の現実の取引事例に比準しており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した理論価格で商業地では重視されるが、算定過程に想定要素を含むため、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼できると判断した。以上の判断から、比準価格を標準として収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意し鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 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 / ㎡)	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	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 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		
	筑前(県) 5 - 1													
	前年指定基準地の価格 37,300 円 / ㎡		[108.8] 100	100 [101.0]	100 [118.3]	[100.0] 100	34,000							
(10) 対年 対象 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 33,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	大刀洗町は人口は微増傾向であるが、町内の商業地では数年に1件の小規模な新規出店のみで、地価の上昇率は縮小傾向である。								
	- 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					(地域 要因)	近隣地域は幹線道路沿いの近隣商業地域である。土地需要は周辺市町の郊外路線商業店舗の影響で、町内では大きな変化は見られない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +3.0 %	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	久留米7C - 926	久留米市				更地	()	ほぼ台形	西10 m県道 南6.4 m 角地		「調区」 (80,200)
b	うきは7C - 1007	うきは市				更地	()	ほぼ長方形	北5.6 m市道 西3.2 m 角地		準都計 (80,200)
c	朝倉7C - 406	朝倉市				建付地	()	不整形	北西10 m市道 西6 m 南3 m 三方路		(都)準工 (70,200)
d	筑前7C - 901	朝倉郡筑前町				更地	()	長方形	北東9.3 m県道 南西4.3 m 二方路		(都)準工 (70,200)
e	久留米7C - 618	久留米市				更地	()	ほぼ長方形	西12 m県道		商業 (90,400)
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	() 30,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,173	$\frac{100}{[85.7]}$	34,041	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	34,000	
b	() 24,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,219	$\frac{100}{[70.2]}$	34,500		34,500	
c	() 34,938	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$	35,575	$\frac{100}{[103.0]}$	34,539		34,500	
d	() 29,330	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,554	$\frac{100}{[87.0]}$	35,120		35,100	
e	() 37,406	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,780	$\frac{100}{[110.0]}$	34,345	$\frac{[100.0]}{100}$	34,300	
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 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -17.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -1.2	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0			
e	正常	% / 月 +0.12	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 +8.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,800 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)
	3,367,347	732,940	2,634,407	2,325,540	308,867	(0.9752) 301,207	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	収益価格	8,140,730 円 (24,200 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		W 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 ㎡	14.3 m× 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 100.0 % の理由		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 ~ 1	店舗	184.00	100.0	184.00	1,600	294,400	4.0	1,177,600		
~										
~										
~										
~										
計		184.00	100.0	184.00		294,400		1,177,600		
年額支払賃料				294,400 円 × 12ヶ月 = 3,532,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,532,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 176,640 円						
以上計 + a+ - -				3,356,160 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,177,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,187 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,367,347 円 (9,992 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,485 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	169,500 円	33,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	176,640 円	3,532,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 81,700 円	査定額	
	建物 237,300 円	33,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	33,900 円	33,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,900 円	33,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	732,940 円 (2,175 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	35 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	20 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9752
(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	33,900,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 184.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0686	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0515 × 40 % + 0.0718 × 30 % + 0.0883 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,325,540 円 (6,901 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,367,347 円	
総費用		732,940 円	
純収益 -		2,634,407 円	
建物等に帰属する純収益		2,325,540 円	
土地に帰属する純収益 -		308,867 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		301,207 円 (894 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.7 %	
8,140,730 円 (		24,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

大刀洗(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野 2 4 6 5 番 4	2904005011278-0000
2	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野 2 4 6 5 番 8	2904005011280-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		