令和 7年 7月 25日提出 大刀洗(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 6,550,000 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工 	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 三井	郡大刀游	町大字	高樋字東二	上取23	3 7番	1 6			地 (m	積 (1	91	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	通施設。	との	(都 (50,	3) 2低 80)	専
	正方形 1:1	住宅 W 2		パート	一般住宅の も見られる た住宅地域	5区画整	北西5町道	m		水道、下水	今隈	660 m			(·の他)	
(2)	範囲	東 100 m	ı、西	50 m、	南 100	m、北	50 m	標準	集的使	用 戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形	状等	引口 約	14	m、 奥行	 約	14 m	、規	見模	'	200 r	n ² 程度、	形	状 ほ	ŧŒī	E方形	
地域	地域的特性		すべき	事項はない	, 1 _°	街 5 m	町道		交通		沢南東	:方660 r			[[泉基準地	と同じ
		事項				路			施設	!				規制	<u> </u>		
	地域要因の将 来予測	当該地域に 需要は高さ									推移	するもの	のと予え	則する	3. 7	大刀洗町	北部の
(3) 揖	長有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均	也							対象基準 の個別的 因		ない					
()	監定評価の手法	取引事例比	校法	比準価格	当	3	4,300	円/n	n²								
0.)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価格	<u>\$</u>		/	円/n	n								
		原価法		積算価格			/	円/n	_								
		開発法			よる価格		/	円/n			- - -		L				
(6)∄	万場の特性	同一需給圏 ることを目 高い住宅地 3000万	的とし の価格	た一次取 は上昇傾	得者が中の	心である。	大刀流	先町の化	主宅地	の需要に	町内	北部で	高い傾向	习が続	いて	おり、利	引便性の
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は 適正に補償 であり、収 って、比準	፤正を行 ☑益性よ	った実証 りも居住	的な価格 の快適性	である。 [.] を選好し [.]	ー方、i て価格 I	丘隣地は ド成され	或は、 れる地	第2種低 域である	層住	居専用 ^は から収む	地域内 <i>0</i> 益還元法	D持家 去が適	注体 间用で	の戸建信 きなか:	主宅地域
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	李	通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/m	<u>[</u>]	100	100	[100	1				甫 画 [:] E 行:	政		因	行政 その他	
をた (9)	<u> </u>					地域望		別的	计包	基準地	+	その(0.0	+#+	仕≒ ₽₽	0.0
(a) 指か 定ら	指定基準地番 大刀洗(県)	-		時点 修正	標準化 補正	因の比較	と 要	因の較	の比	準価格 / ㎡)	内组织		通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 0.0 -31.0
基の 準検	削牛指正基準	≝地の価格 ,100 円/n	. 1-	01.8]	100	100	[100		3	34,000	i I	E 行i	政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討 (10)		<u> </u>		-	,	/ 一般的			地が手で	ノト自か	¥₽σ	そのなるか		0.0 ≅ a z	, i'x ar	がちっナ	- 小 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /
対年	ム 継続 新規		00 000	m /²	価 変											があるも 調である	
象標	の		33,000 票準地等。		₅ 、格動			T	⊱ r≒,1,1,1,1,-	t	L16-1-81		· ∈⊓	64. 77 .77	11-	1 > 40 45.	, e-
基準 準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	M-1-10-13		形状成況	1 1										られない が続いて	
地格の等	公示価格		_	- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		固別的要	要因に変	を動はな	۱,						
前か	変動率 年間	+3.9 %	半年間] (% の	^ -	-										

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要設の	要交通》)状況	施	法令上の規 制等
a	大刀洗 7 (c 三#	井郡大刀洗	町			更地	(不整)	整形	南西6 m	町道				(都)2低専 50,80)
	- 90																
b	大刀洗 7 (‡郡大刀洗	町			建付 地	(長方)	那	西6 m町	道			((都) 1住居 60,200)
С	大刀洗 7		井郡大刀洗	囲丁			建付 地	(不整	整形	北西7.5 南西6.1					(都) 70,200)
	- 100											角地					
d	大刀洗 7 (‡郡大刀洗	町			更地	(長方)	形	南東8.3	m町道			((都)1住居 60,200)
e	- 90	4						()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		 定価格 円/㎡)	地切の	域要 北較		 住定標準(1 (円/㎡)		個別的 比較]要因σ		査定価格 (円/㎡)
a	()	100 [100.0]	[104.0] 100	100	100 [97.0]		44 027				25 0	街		C	0.0	20,000
b	()	100	[101.7]	100	100		44,937	_100)		35,9	接	通・ 近	C	0.0	36,000
c	(027	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] _100		37,656	100			34,5	15 環:			0.0	34,500
d	29,	639	100.0]	100	100.0]	100		29,377	100			33,49	97 行	政		0.0	33,500
e	24,	490	[100.0]	100	100	[100.0]		25,127	100	5.7]		33,19	93 	の他		0.0	33,200
e	(1		100	[]				[]					[100 .	<u>. u</u>	
NO	ア事情 1の内容 変		ウ標準化	補正の内部	₹					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	 接近	0.0	環境	+25.0
	+	-0.33	 画地	-3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	-2.0	環境	+5.0
	+	-0.15	 画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	-9.0	· 環境	-10.0
	+	-0.10	 画地	+1.9	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0		
d		6/月		0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	接近	0.0	· ·環境 ·	-30.0
	+	-0.33	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+6.0	その他		0.0		
e	9/	6/月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		 	交通・技	接近		· 環境	
			画地		└		その	 他		 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	その他				

														, (, 5,, 6	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原個	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	再調達原何	画の	把握が困	難なた	:め。				
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
逍	5成事例番	号			-			所在及	び地番									
茅	▼地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	多正		成工事 を正後の (円	
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
尓	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有	i効宅地化ጃ ≷した価格	区で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	内要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)				П	上1安()	(円/㎡)	Pa	、U/Cillaffi (円/n	n³)	¥X		LL#X			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内部	7																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直拉	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)
接法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			1
	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			D自己所有を前提とした ジ成される地域であるこ			か、収

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

		777376(20)
No	所在及び地番	不動産ID
	記丁大字高樋字東土取2337番16 	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 大刀洗(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額6,530,000 円1 ㎡当たりの価格25,500 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 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	ATR 7.5 7.8 4	7 / 5 / 伊坎 ① 纤维	工 尚 /正格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4	日 (5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑	定評価額の決定	い连田	の安日															
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 三	井郡大刀	门洗町大字	マ菅野字)	ハサコ	3 4 3	番4				1	也積 ㎡)	(256)	ì	 会上の規	制等
地	形状	敷地の況	の利用の	現 周記	辺の土地の	の利用	の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	‡		な交通施 の状況	設との	(50	ß) 2低 ⁱ ,80)	專
ほ 1:	ぼ整形 : 1	住宅 W 2			莫一般住写 然とした(_ <u>+-</u> -	北東4. 町道	.5 m		水道、 ガス、 下水	大均	匽450) m		(7	[の他)	
` '	範囲	東 70)m、西	100 m	南 10	00 m、	北	70 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 16	S m、 ∮	包行 名	約	16 m	、規	模	•	250	m²程	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特	詩になし			街	4 .	5 m町	道	交通	大堰	沢は	比東ス	方450 m	法令	対	象基準地。	上同じ
		事項				路	i			施設					規制	i		
	地域要因の将 来予測			み場までは よるものと			する信	主宅地	域である	るが、	地域要	因に	特科	役の変化	は見受	ナら	れず、当	面は現
(3)最有	前効使用の判定	戸建住	宅地								対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
(,	E評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格		25	5,500	円/m²	2								
の適	自用	収益還え	元法	収益価	格			/	円/m²	2								
		原価法		積算価	格			/	円/m²	2								
		開発法			による価			/	円/m ²									
(6)市場	号の特性	あり、圏	圏外から ち着きを	の転入者	は極めて	少ない	l。土均	也価格の	の割安感	ぬから信	主宅需要	別とい	寝り	1状況で	あるが、	地位	挂を持つ個 ■の変動率 建で2,0	は昨年
検証	師格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	格である	る。一方 とから、	、近隣地	域は戸建 性の観点	住宅を で規範	中心と	ニする [‡] 乏しく、	也域であ 収益還	5り、自 還元法に	自己使用 は適用し	目的	りの耳	双引が中	心で賃貸	市均	:実証性の 易が形成さ 基価格を標	れてい
示準格	代表標準地 標準地番号	標準	-	時点 修正	標準何補正		地域要 因の比 較	: 要	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	$\frac{1}{1}$	00	[100]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 3	———— 時点 修正	標準作		地域要 因の比 較	二 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	一 街路 交通 環境	0.0 -1.0 -9.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	ł	[101.8]	100	_ 1	00	[100	0.0]	2	5,500		補正	画地 行政	-2.0 0.0	因	行政その他	0.0
地討	22,	100 円	/ m²	100	[98.0] [90.1]	100)					その他	0.0			
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	25,2	00 円/㎡		変し	一般的要因		一一 大刀洗町 人気エリ	では、 アでは	人口は 宅地開	微増の発も	傾向	 だが高齢 れ、地価	化は進 <i>F</i> は上昇化	ってい 真向に	\る。駅周 こある。	 辺等の
象標の 基準検 準価討			表標準地	等と同一地	·····································		地 域 要 医	1 7							建替え等しせている		見られるが	、活発
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 公司 安朝家 年間	11 0	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の		個別的 要 医		國別的要	因に変	動はな	l I。						
Đĩ Ŋ,	変動率 年間	+1.Z	70 十二	FIBI	% の													

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道路 状況	各の 主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	大刀洗7	c =	井郡大刀洗	囲			建付地	(,	長方)	形	西4.5 m道	路		(都)近商 (90,200)
b	- 100 大刀洗 7		井郡大刀洗	шт			更地			長方	π«	南東8.3 m	.mT.2岩		(都)1住居
D	· 90		开和人门元	;μ]			文地	())	πν				(60,200)
С	大刀洗 7	_	井郡大刀洗	囲			建付地	(,	長方)	形	北西5 m町	道		(都)2低専 (50,80)
_	- 90		A 70 66 37				/ I					U.T mT			(#7)
d	筑前7C		含郡筑前町				建付 地	()	ほぼ 方形		北西5 m町 北東6 m 角地	迫		(都) (70,200)
e	- / 筑前7C		全郡筑前町				建付			長方	形	北西7 m町	道		(都)1住居
	- 90	02					地	())					(60,200)
VO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	()	100	[102.2] 100	100	100		24 402	100			25 407	街路	0.0	25 400
b	(,965)	[100.0] 	[102.6]	[100.0] _100	100.0]		24,492	100			25,407	_ 交通・ 接近	0.0	25,400
c	(,490	100.0]	100	100	[100.0]		25,127	100			25,510		0.0	25,500
	28	,817	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		29,480	[115			25,635	画地	0.0	25,600
d	20	,736	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [70.0]	100 [103.0]		30,313	100 [120			25,261		0.0	25,300
e	(770	100	[104.2]	100	100		40.550	100			04.440		[100.0]	04.400
NO	ア事情・	イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		[100.0]		19,558				24,448 の比較の内		100	24,400
	の内容														
a		% / 月 +0.17	L		交通・接		環境 - ∟		0.0	街路 				+1.0 環 	境 -10.0
			凹地		¦行政 -		¦その -		0.0	行政		+6.0		0.0	
b		% / 月 +0.33			交通・接		環境			街路 			₹通・接近	-1.0 ^{¦ 環} 	境 -8.0
			凹地		行政		¦その -		0.0	行政 ———		+3.0		0.0	
С		% / 月 +0.33	L		交通・接		環境		0.0	街路 		i _	を通・接近 	0.0 □環	境 +15.0
		+0.55	画地		¦行政 -		∤その		0.0	行政		0.0		0.0	
d		% / 月 +0.67	L		_ 交通・接 		, 環境 		0.0	街路 			・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		境
		+0.67	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0		0.0	
	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	· 近 00	環境		0.0	街路		0 0 3	通・接近	0.0 環	境 -20.0
e		+0.60		0.0	1	0.0	1		0.0			0.0		0.0	20.0

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を前提とし も賃貸事例も見当た	た戸建住宅を中心とす らないため、収益還ラ	する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認め ると判断した。	られず、また周辺に	おいて

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

7 113		
No	所在及び地番	不動産ID
1	三井郡大刀洗町大字菅野字八サコ343番4	2904005039146-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 大刀洗(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額5,510,000 円1 ㎡当たりの価格22,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	AT 75 70 40	/ 『 〉/無物の毛巻	工学/年12	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 三	井郡大刀	洗町大字	『 本郷字外町]477	4番8				地 (㎡		245	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の理	見 周i 沢	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	(都) 2低専 (50,80)
	不整形 1:2.5	住宅 W 2			莫一般住宅か 成住宅地域	が建ち並	北4 m 町道			水道、 下水	本郷(650 m		(その他)
(2)	範囲	東 90	O m、西	70 m、	南 50 г	m、北	80 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>		
近隣	標準的画地の形状	大等	間口	約 12	2 m、 奥行	ī 約	20 m	、規模	摸	-	240 m	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記 _ 4	寺になし			街 - 4 m 路 -	町道		交通 施設		尺 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		駅まで徒:			字の住宅	地域でる	あるが、	地域	要因に	特段の	変化は見る	受けられ	ト れず、当面は現状維
(3)最	有効使用の判定	戸建住!	宅地						(対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 月 勺要	沙状		-2.0
` ′	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価収益価		2	2,500	円/㎡ 円/㎡	<u> </u>					
		原価法開発法		積算価 開発法	格 による価格		/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	場の特性	する第一	−次取得≹ であるも <i>0</i>	が地縁的 の、近	的選好性を打	持つ個人 上昇に落	等である ち着きか	。都心	と比較	交して土	:地価村	各に割安感か	があるた	「及び周辺市町に居住」 こめ、住宅需要は底堅 建用地で1区画600
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格である ないこ	る。一方、 とから、扮	近隣地域 資採算付	或は戸建住?	宅を中心 現範性に	とする ^比 乏しく、	域であ 収益還	り、自元法は	1己使用 は適用し	目的のなかっ	D取引が中心 った。以上に	いで賃貸	やした実証性の高い価 資市場が形成されてい 比準価格を標準とし
示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	i地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規準	/ m " \	内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	100	[100]			祖	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の			内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		} <u>[</u> / m²	100	100	100	[] 100]			祖正			因 行政 その他
(10) 対年(象標(基準相)	の) 円/㎡ 手と同一地	価格形成況	地地	划 人或 近	、気エリ	アでは は、旧	:宅地開発 来から(発も見 の住宅	向だが高齢(られ、地価に	は上昇化	二開発等で堅調だった
地格の等前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間		% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 の	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I _°			

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 3 宅地-2

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	大刀洗7	c =	 井郡大刀洗	囲丁			更地	()	長7	 庁形	南東8.3	m町道			(都)1住居 (60,200)
_	- 90						/1			_			24 BA			
b	大刀洗 7		 井郡大刀洗	μЈ			建付 地	()	長7 	庁形	西4.5 m	退路			(都)近商 (90,200)
С	大刀洗 7	_	#郡大刀洗 #郡大刀洗	囲丁			建付地	()	長7	 方形	北西5 ml	町道			(都)2低専 (50,80)
	- 90															
d	筑前7C 	朝章	含郡筑前町				建付 地	()	ほ!i 方形	ぎ長 形	北西5 ml 北東6 m 角地	町道			(都) (70,200)
е			含郡筑前町				建付地	()	長7	5形	北西7 m	町道			(都) 1住居 (60,200)
NO	- 90 取引((円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		生定標準位 (円/㎡)		固別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.6]	100	100							街路		0.0	
b	(,490	[100.0] 	100	100	[100.0] 		25,127	100)		23,0	10 安i 接i		0.0	22,500
c	(,965)	[100.0] 	100	100.0]	100.0]		24,492	100			22,89	90 環境		0.0	22,400
d	28	,817	100.0]	100	100.0]	100.0]		29,480	100			23,0			0.0	22,600
	20	,736	[100.0]	100	[70.0]	[103.0]		30,313	[133	3.0]		22,79	92 7 0		0.0	22,300
e	(18	,770	100 [100.0]	[104.2] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]		19,558				21,9	75	<u>[98</u> 100		21,500
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内記	5	<u> </u>						の比較の	_			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+5.0	交通・指	· 0.0	環境	+1.0
		+0.33	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・指		環境	-1.0
		+0.17	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+6.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・指		環境	+28.0
		+0.33	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・指		環境	+33.0
		+0.67	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・指	_{妾近} 0.0	環境	-11.0
		+0.60		0.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		

														, (, 5,,,0	(>1<)	`		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	℡法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内	に存し	ており、=	上地(の再調達	 原価の)把握が困	難です	5るた <i>は</i>	め。	
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ĭ	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	ž ž	6成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	多正		正後σ	遺の補)価格]/㎡)
			100 []	100							10 []]			
17	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	可効宅地化록 除した価格	をで	地域	要因のは	北 個別的 比較	り要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)						フi回1音 (円/㎡)	l hz	でに回信 (円/n	n³)	#X		LU#X			(F.] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
쿶	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	変動率 (
			% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地均	域要因の比!	較		街路	<u></u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有を前提とし も賃貸事例も見当た	た戸建住宅を中心とす らないため、収益還ラ	する近隣地域は、賃貸目 元法の適用が困難である	目的の戸建住宅は認め ると判断した。	られず、また周辺に	おいて

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

		不動主工
N o	所在及び地番 三井郡大刀洗町大字本郷字外町4774番8	不動産ID 2904005022419-0000
2	三升都入月流町入子平郷子外町477488	2904005022419-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 大刀洗(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 11,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 16,000 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工 	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	との埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 三井	郡大刀游	町大字	甲条字十3	三塚ノー	1 5 0 1	番1			地 (m	清 (737	ÌŽ	去令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(者 (60	郎) ,200)	
	正方形 1:1	住宅 B 1			宅のほか、 られる住宅		南西4 町道	m		水道、下水	西太			(र	その他)	
(2)	範囲	東 50 m	n、西	50 m、	南 100	m、北	100 m	標準	**************************************	□ 用│戸建	住宅	地				
近咪	標準的画地の形	状等	間口 約	20	m、 奥行	亍 約	20 m	. 規	模	'	400 r	n²程度、	形状	まぼ	正方形	
隣 地 域	地域的特性		すべき !	事項はな!	, I _o	街 4 m	町道		交通		门洗駅	南東方2 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	:			規制			
	地域要因の将 来予測	当該地域に										測する。大 る。	刀洗町郊	祁外	の住宅地	需要は
(3) 扉	最有効使用の判定	戸建住宅均		70 2 11				X1 370	(4)	対象基準 の個別的 因	隼地	ない				
(,	監定評価の手法	取引事例比	2較法	比準価権	各	1	6,000	円/m	า้	ഥ						
σ.)適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各		/	円/m								
		原価法		積算価格			/	円/m	_							
		開発法			よる価格		/ <u>+</u>	円/m		<u> </u>	5 		1714 4 4		= 74 /2 (*) =	- 7 4 1 - 1
(6) r	万場の特性	ることを目	的とし 有し、	た一次耶 周辺に農	【得者が中点 地も多く	心である。 残る住宅 ^は	大刀狩 地の需要	町の信	主宅地(部で回行	の需要に 复が見ら	こうしゅう しゅうしゅう はいしゅう しゅうしゅう はいしゅう しゅう はいしゅう しゅう はいしゅう はいしゃ はいしゃ はいしゅう はいしゃ はいしゅう はいしゃ はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゃ はいしゃ はいしゃ はいしゃ はいしゃ はいしゃ はいしゃ はいしゃ	は地縁的選別 北部で高い 程度である。	頃向が緑	もいて	ているが、	最寄駅
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	適正に補償	証を行 られな	った実証 いため、	E的な価格 賃貸市場:	である。 [.] が成熟し [.]	ー方、近 ておらす	【隣地域 "収益道	或は、月 還元法/	農地も多 が適用て	く残 できな	にある類似 ^り っている中(かった。従	の住宅地	り域で	であり、フ	7パート
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	也 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		引的 因の 皎	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境		地域要		
価と	/\\ /m\x		ı]	100	100	ſ	1				甫 画地		因	行政	
格し をた		円/n	n	100	[]	[]	100				1	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個別 比 要I	別的 因の 皎	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +9.0 +33.0
基の 準検	前年指定基準		[1	01.8]	100	100	[100	.0]	1	5.800	i	· 環境 甫 画地 E 行政	-2.0 0.0	因	行政その他	0.0
地討		,100 円/n	ń <u>1</u>	100	[98.0]	[145.0]	100			0,000		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら が が年標準価格		15,900		価 変 格 動	一般的 要 团)通商政策に)住宅地の需				
基準 準価	- 2 基字地が発 である場合の検討 代表標準地	转通地点(代表标) 標準地	漂準地等。	と同一地; -	形 状 成 況	1 1						Nに特段の変 域であるが、				
地格 の等 前か	公示価格] +0.6 %	_	円/㎡	要 因 % の	(個別的 要 因	- 1	別的要	関に変	の動はなり	l 1 ₀					
,,,,,,,	文劃十 十回	, .5.0 /0	1 7 10	,		1										

3 試算価格算定内訳 大刀洗(県) - 4 宅地-2

NO	取引事	F 1	所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	(m-2)		画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	5	」等 			点	꼬		(m²)	のΉ	多状	状況	i	設の状況		制等
а	大刀洗7	' c ≡	井郡大刀洗	囲丁			貸家 建付 地	()	不整	图形	南5.2 ㎜	丁道			(都) (60,200)
_		03	H-70 1 704				7-7-7-1				-	mT				(t /7)
b	大刀洗 7		井郡大刀洗	ш ј			建付 地	()	ほほ 方形	ま長 彡	南5 m町i 西4.4 m 角地				(都) (70,200)
	- 5 朝倉7C	01 朝1	 倉市				建付			ほほ	手	東2 m未舗装	長道路			(都)1住居
•							地	()	方形	3	NA WARAN				(60,160)
 d	- 9 筑前 7 K	02 朝1					建付			ほほ	·····································	南東6.5	m町道			(都)
•		21					建付 地	()	方形	X X X X X X X X X X	H3X0.0	ے راحال			(60,200)
-		21														
	_							()						Ì	
0	取引(円	価格 / ㎡)	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/㎡)	地域因のは	或要 北較	格 格	住定標準価 (円/㎡)	i 個別	别的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
l	()	100	[100.7] 100	100	100		47 000	100			46.00	街路		0.0	16 20
 o	(6,809)	100.0]	[102.6]	100.0]	100		17,098	100			16,28	4 交通 接近	•	0.0	16,300
_	14	1,303	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		14,247	[90			15,67	3 環境	(0.0	15,700
-	13) 3,343	100 [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		13,490	100 [84			15,92			0.0	15,900
d	()	_100	[107.9]	_100	_100		<u> </u>	_100)			行政		0.0	
 e		2,967	100.0]	100	100.0]	[100.0]		24,781	100			17,03	2 そ の1	也 _100 .	0.0	17,000
_	(1	[]	100		[]]]				100		
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地填	域要 因	の比較の「	为訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	^년 -1.0	環境	+4.0
		+0.10	画地	-1.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
_)	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	년 -1.0	環境	-10.0
		+0.32	画地	+3.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
:	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	 交通・接i	년 +7.0	環境	-15.0
		+0.14		0.0	├───		 そ の		0.0	· 行政		-2.0	 その他	0.0	. L	
 k	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		-	交通・接続		環境	+32.0
		+0.66	 画地		 ¦行政		その			 行政		0.0		0.0	. L	
-		%/月	街路		 交通・接		環境			街路		1	 交通・接迫		環境	į
			 画地		_ ¦行政		└ └その	 他		 行政		<u> </u> -	 その他		. L	
_	 				İ		<u>i</u>			-		i	〔比準価格			6,000 円 / m

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由			主宅中心の住宅地域であ 収益還元法は非適用と		未成熟であり、適切	な賃貸

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー1501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		

令和 7年 7月 25日提出 大刀洗(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
大刀洗(県) 5 - 1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	AT 75 70 40	/ 『 〉/無物の紙巻	工学/年12	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	正の埋田の	安旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡大刀澇	于一大字	高樋字奥野	野246	5番4:	外			地 (㎡		337	ìż	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施	設との		邓) 近商 ,200) 方	
	ほぼ整形 1:1.5	店舗兼住3	<u> </u>		舗、住宅等 隣商業地域		北東1	4.5 m		 水道、 下水	西太	刀洗240 m		特別	その他) 別用途地図	<u>x</u>
								_						(90	,200)	
(2)	範囲	東 50 1	n、西	30 m、	南 30	m、北	50 m	標準	隼的使用	用 低層	店舗均	也				
近隣	標準的画地の形		間口約	15	m、 奥行		20 m	• • •	規模		300 m	『程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特	こなし			街 14	. 5 m	県道	交通	西太河	口洗駅	南東方240	法令	対	象基準地	と同じ
以		事項				路			施設	: }			規制			
	地域要因の将 来予測	県道沿い 移するも				業地域で	あるが	、地域	要因に	特段の	変化は	ま見受けられ	nず、i	当面	は現状維	持で推
(3) 5	最有効使用の判定	低層店舗	地						` ´	対象基準 の個別的		।।इ				
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	北較法	比準価村	 各	3	4,800	円/r	n²	因						
σ.)適用	収益還元	法	収益価権	 各	2	4,200	円/r	n²							
		原価法		積算価	各		/	円/r	n²							
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/r	n²							
(6) ਜੋ	万場の特性	の出店を ており、	目論む法 繁華性は	人や地線 限定的で	を有する	個人事業 要の中心。	者等で:	ある。耳	幹線道路	路沿いに	こは、「	商業地域でる 中小店舗をヨ 目的及び規格	上体に引	業所	斤や住宅も	5混在し
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	収益性を	反映した: 最も信頼	理論価格 できると	子で商業地	では重視で	される	が、算	定過程	こ想定要	表を含	生の高い価村 含むため、7 収益価格をb	市場の耳	双引身	尾態を反明	快した比
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準均		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 〔較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村 別 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	か 元価格		ı]	100	100	ı	1			補			因	行政	
格し をた		円/	m^2 $\frac{L}{1}$	100	[]	[]	$-\left \frac{1}{10}\right $				ĪĒ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号 5		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	制別的 関因の ご較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 -12.0 +40.0
基の 準検		準地の価格	[1	08.8]	100	100	[100	0.0]			補正	画地	+1.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討	0.	7,300 円/	m^2	100	[101.0]	[118.3]	10	0	3	34,000	"	その他	0.0		C 07 16	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		33,000	円/㎡	価 変 格 動	一般 要 因						あるが、町 地価の上昇				
基準 準価	・ 2 季年地が 検 である場合の検 討 代表標準地	共通地点(代表 討 標準地	標準地等	と同一地 -	形 状 成 況	1 1	i i	丘隣地は の郊外は	或は幹級 各線商業	遠道路沿 終店舗の	いの近 影響で	隣商業地域 、町内では	である。 大きな3	土均 定化は	地需要は周 は見られな	別でである。
地格の等がか	公示価格	ы . э o o		- 円/㎡	要 因 の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	動はな	l 1.					
前か	・ 変動率 年間	∎j +ა.U%	6 半年間	J	% の											

a						点	類型		(m²)	UJ	形状	状況		, X	の状況		制等
	 久留米7C	久	留米市				更地			ほほ	ぎ台	西10 m県	道				「調区」
								(形		南6.4 m				((80,200)
_	- 926									ļ							
b	うきは70	うき	きは市				更地	(ほぼ 方形	ぎ長 肜	北5.6 mī 西3.2 m	市道				隼都計 (80,200)
\perp	- 1007	7										角地					
С	朝倉7C	朝創	會市				建付 地	(不整 	整形	北西10 m 西6 m 南3 m 三方路	m市道				(都)準工 (70,200)
	- 406									<u> </u>						\dashv	
d	筑前7C	朝創	含郡筑前町				更地	(長7 	 方形	北東9.3 南西4.3 二方路					(都)準工 (70,200)
4	- 901	_														\perp	
e	久留米70	二 久日	留米市				更地	(ほに 方形	ぎ長 形	西12 m県	道				商業 [90,400)
_	- 618		= + + + +	5+ F #5	777 / 1 _4	1= N+ // /	10.	→ (T + 5	Lul. 1					/m n.i.+		\perp	
0	取引価 (円/	稻 m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		惟定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
э ()	100	[100.0]	100	100		00.470				24.04	街		0	0.0	24.000
o (30,0	048	100.0]	100 [100.5]	100	[103.0]		29,173	100	5.7] 0		34,04	<u>*1</u> 交: 接:	通・ 近	0	0.0	34,000
	24,8	821	[100.0]	100	[/]	[103.0]		24,219	[70	0.2]		34,50			0	0.0	34,500
c (34,9	938	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [98.8]		35,575	100	0 <u> </u>		34,53	函:	地	0	0.0	34,500
d ()	100	[107.3]	100	100		00,010	_100			01,00	行	政	0	0.0	01,000
4	29,3	330	[100.0]	100	[/]	[103.0]		30,554		7.0]		35,12	20 そ	の他		0.0	35,100
e (37,4	406	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100		100 [100.0]		37,780				34,34	15		[100 .0	<u>o</u> _	34,300
10	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	補正の内記						工地均	或要因	の比較の					·
а	正常 %	/月	街路	0.0	_ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	接近	-6.0	環境	-5.0
	(0.00	画地	+3.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
o .			街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-17.0	交通・技	接近	-11.0	環境	-5.0
	+(0.04	 画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+3.0
	+(0.14	画地	 -1.2	└ ¦行政	0.0	その		0.0			0.0	その他		0.0	L	
d .			街路		 交通・接		環境		0.0			0.0	交通・	接近	0.0	環境	-13.0
	+(0.73	 画地	+3.0	L ¦行政	0.0	その	. – – – – –	0.0			0.0	その他		0.0	L	
	1				!		理+辛					-				TEL 1	
2 .	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	0.0	環境		0.0	בעונדנ		-2.0	又	女儿	-1.0	圾児	+5.0

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内	こ存し	ており、土	:地(の再調達	原価の	の把握が困	難であ	るため	か。
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
IIN.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準位	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ŕ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	4,200 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						

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

(3)-2 想定建物の料	大況 大況										人		
用	途	建築面積	責	(m²)		ħ	黄造・『	階層		延床	面積		(m²)
店舗				184.00	\	٧	1 F	•				184.0	00
公法上の規制等													
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	枢	基準容積率	等 地利	責		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
(都) 近商 特別用途地区 準防	90 %	2	00 %	200	%	3	337 m²	14	.3 m× 2	23.8 m	前面道路: 特定道路ま		14.5 m m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗	舗					 有効率 理由	10	00.0 %	一棟貸	しのため		
用道 階層		積	 有効 <u>S</u>	有効面積		m³当たり 仏賃料	り月額	F	 月額支払賃	重料 a	保証金等(月数	故) a保証金等	(円)
PE/E			%)	(m					((円)	権利金等(月数	b権利金等	(円)
店舗 1 ~ 1		184.00	100.0	184.	00		1,600		294	, 400	4.0	1,1	77,600
~													
~													
~													
~													
計		184.00	100.0	184.	00				294	,400		1,1	77,600
年額支払賃料							294,	400 l	円 × 12	ケ月 =		3,532	,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡:	×		m²x	12ケ月	=		0 円
b共益費(管理費)				共益費等を	別途授			はない			<u> </u>		
その他の収入(駐						円/台:			台x 12			=	0円
貸倒れ損失(算出	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			敷金等によ				とめ計					0 円
空室等による損失 (+ a)x 空室率/		室率B(%	6))	+	3,532,	800 円 : : 円			5.0	% =		176	,640 円
<u>`</u>		`				11,	^			70 -			,040 円
保証金等の運用益		(1,17	77,600	円×	95.	.0 %) X	1.0	0 % =		,187 円
権利金等の運用記	益及び償却額(空	室損失考慮	後)	償:	却年数(1	年)	運用利	回り(%)		о П
その他の収入に係る	・ 保証金等の運用益	(空室指失老	虚後)			円 × 円 ×) ×		% =		0円
	+ +	(エエバン・ラ	<i>i</i> i ×)			3,367,3	347 円		(9,992	円/㎡)	013
(3)-4 1 m³当たりの	 D月額支払賃料の)算出根拠		()内は	支払賃料	——— 料						-	
NO事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時, 正	点修 標準補正	化	建物格 修正	地が因のは	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
a		100 []	L100] <u>100</u>		100	100 [) <u> </u>	100 [_		対象基準階の 月額実質賃料 1.48	
b	()	100	100			100)]	100			月額支払賃料	
C -	()	100	100	100		100)]	100]		基準階 1 F	В

項目)								
修繕費		169,500	円	33,900,000 × 0.5 %					
維持管理費		176,640	円	3,532,800 × 5.0 %	o				
Λ· Τ □ Λ·≐⊞	土地	81,700	円	查定額					
公租公課	建物	237,300	円	33,900,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000			
損害保険料		33,900	円	33,900,000 x 0.10 %	D				
建物等の取壊費用の積立金		33,900	円	33,900,000 × 0.10 %	Ď				
その他費用		0	円						
総費用									
~		732,940	円	(2,175 円/㎡) (経費率 2	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	等価格)	40 9	%	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	等価格)	30 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年			
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: 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	查	定額		算出根拠					
建物等の初期投資額		33,900,000 円	3	470 000 TI (m²	設計監理				
元利逓増償還率		0.0686		179,000 円 / ㎡x 184.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分			
				0.0515 x 40 % + 0.0718 x 30 % +	0.0883 x	30 (
建物等に帰属する純収益 ×	,	2,325,540 円 6,901 円/n							
		0,301 371	'''						
					3,367,347	円			
総費用					732,940				
·····································					2,634,407				
建物等に帰属する純収益					2,325,540				
土地に帰属する純収益 -					308,867				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				301,207				
×				(894	円/㎡			
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.7 ⁹	%						
		8,140,730 F	円	(24,200	円 / m²			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野2465番4	2904005011278-0000
2	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野2465番8	2904005011280-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		1