

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
大木(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	4,650,000 円	1 ㎡当たりの価格	22,800 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 24 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		三潯郡大木町大字大角 2 3 2 番 3				地積 (㎡)	204 ()	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		準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域		南西 5.7 m 町道	水道	大溝 470 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 . 7 m 町道		交通施設	大溝駅 南東方 470 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,800 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	同一需給圏の範囲は、大木町を中心に、県南地域に住宅地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地縁を有する個人が中心で、圏域外からの流入が乏しい既成の住宅地域であるものの、鉄道駅への接近性に優るエリアについては、一定の住宅需要が認められる。事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円前後、新築建売で総額 2 , 0 0 0 万円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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、取引事例比較法を適用して比準価格を求めた。比準価格の算定にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	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 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他		
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	指定基準地番号									
	大木(県) - 2									
	前年指定基準地の価格	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	[100.0] 100	22,900				
(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 22,500 円 / ㎡			価格変動状況 要因	大木町の人口は緩やかな減少傾向で、周辺地域との比較における値頃感から立地条件の良好なエリアの宅地需要は安定的に推移している。					
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				既成の住宅地域であり、地域要因に変動はないが、相対的な値頃感から、地価は緩やかに上昇していると認められる。					
	変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				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	大木7C - 1	三潯郡大木町				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		準都計 (70,200)			
b	大川7C - 305	大川市				建付地	()	ほぼ正方形	東4 m私道		(都) (70,200)			
c	大川7C - 306	大川市				建付地	()	長方形	北5.2 m市道		(都)工業 (60,200)			
d	柳川7C - 608	柳川市				更地	()	ほぼ長方形	南5 m未舗装道路		(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	() 24,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,660	$\frac{100}{[107.4]}$	22,961	街路	0.0	23,000			
b	() 20,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,440	$\frac{100}{[89.0]}$	22,966	交通・接近	0.0				
c	() 22,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,265	$\frac{100}{[100.7]}$	22,110	環境	0.0				
d	() 21,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,561	$\frac{100}{[103.8]}$	22,698	画地	0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0				
									その他	0.0	22,700			
									[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 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-4.0	環境	+13.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-10.0	環境	+3.0
			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	-1.0	交通・接近	-10.0	環境	+13.0
			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 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	-4.0	環境	+15.0
			画地	-10.0	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			
オ比準価格決定の理由											〔比準価格： 22,800 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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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			
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

大木(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三潞郡大木町大字大角 2 3 2 番 3	2906000300626-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
大木(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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		三潯郡大木町大字上八院 1 0 4 5 番 1 外				地積 (㎡)	241 ()	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		準都計 (70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		東5 m 町道	水道	八丁牟田1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 130 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 5 m町道		交通施設 八丁牟田駅北西方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	戸建住宅及び農家住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺地域との関連により微減傾向にある。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅の敷地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,800 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、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は大木町中心部に比較的近接する住宅地域であるが農家住宅等も混在し、不動産需給動向との関連で地価は微減傾向にある。土地は5 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は2 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心になる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町及び周辺市の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価調査価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。				
	- 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 - 公示価格 円/㎡				地域要因	大木町の中でも、一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域の地価は概ね微減傾向にある。				
					個別的要因	個別的要因の変動は見られない。				
	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	大木7C - 1	三潯郡大木町				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		準都計 (70,200)
b	大川7K - 9	大川市				更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		(都) (70,200)
c	大川7C - 305	大川市				建付地	()	ほぼ正方形	東4 m私道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 24,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		24,660	$\frac{100}{[123.0]}$	20,049	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	20,000
b	() 18,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		18,182	$\frac{100}{[93.2]}$	19,509		19,500
c	() 20,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		20,440	$\frac{100}{[102.7]}$	19,903		19,900
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +23.0			
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,800 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					既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

大木(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三潁郡大木町大字上八院 1 0 4 5 番 1	2906000277175-0000
2	三潁郡大木町大字上八院 3 1 2 9 番 3	2906000278538-0000
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		

(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 21,000 円 / m ² - 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 ²				価格 変動 状況 要因 の	{ 一般的 } 景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。 { 地域 } 大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的優れる新興の住宅地域の地価は上昇傾向にある。 { 個別的 } 個別的要因の変動は見られない。
	変動率	年間	+2.4 %	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	大木7C - 1	三潯郡大木町				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		準都計 (70,200)
b	大川7C - 306	大川市				建付地	()	長方形	北5.2 m市道		(都)工業 (60,200)
c	柳川7C - 702	柳川市				更地	()	長方形	東9 m私道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 24,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,660	$\frac{100}{[114.2]}$	21,594	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	21,600	
b	() 22,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,265	$\frac{100}{[103.7]}$	21,471		21,500	
c	() 20,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,492	$\frac{100}{[95.8]}$	21,390		21,400	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 +12.0			
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +13.0			
c	正常	% / 月 -0.05	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -3.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,500 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を把握することができなかったため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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	戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

大木(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三潁郡大木町大字笹淵 1 0 5 6 番 5	2906000295296-0000
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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	10,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,700 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		三潯郡大木町大字横溝 9 1 2 番 1				地積 (㎡)	673 ()	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		準都計 (70,200)			
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域		南5 m 町道、東側道	水道	大溝1.9 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡程度、形状		ほぼ台形					
	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	大溝駅西方1.9 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	農家住宅等も見られる住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価水準は周辺市及び周辺地域と比較して割安感があり、当該地域の地価は上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 15,700 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、大木町の既存の住宅地域または農家住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は町の中心部からやや離れた住宅地域であるが周辺の住宅開発が進み、不動産需給動向は微増傾向にある。当該地域の標準的な土地は面積が広く、1 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心になる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 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	地域交通環境行政その他	
	大木(県) - 2								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +21.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 20,000 円 / ㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	15,700					
(10) 対年ら象標の基準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 15,400 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているが、今後の物価上昇や金融政策の動向等にも十分留意する必要がある。						
	(地域要因)					大木町の中でも、周辺に住宅開発等がみられる割安感のある住宅地域等の地価は上昇傾向にある。						
	(個別的要因)					個別的要因の変動は見られない。						
	変動率	年間	+1.9 %		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	大木7C - 2	三漕郡大木町				更地	()	ほぼ長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)
b	大木7K - 302	三漕郡大木町				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m町道		準都計 (70,200)
c	大木7C - 302	三漕郡大木町				更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		準都計 (70,200)
d	-						()				
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	() 12,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,468	$\frac{100}{[80.0]}$	16,835	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	16,800	
b	() 9,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,799	$\frac{100}{[60.5]}$	16,197		16,200	
c	() 9,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,262	$\frac{100}{[65.7]}$	14,097		14,100	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0			
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,700 円/㎡〕				

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

大木(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三潞郡大木町大字横溝 9 1 2 番 1	2906000305587-0000
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	竹山不動産鑑定士事務所
大木(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	3,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,500 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 24 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 30 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		三潯郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 5 外				地積 (㎡)	(122)	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		準都計 (70,200)			
	長方形 1 : 2.5	事務所兼住宅 S 2	低層店舗等のほか駐車場も多い駅前商業地域		南17.5 m 町道	水道	八丁牟田90 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	17.5 m町道	交通施設	八丁牟田駅 北方90 m	法令規制 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		駅前形成された駐車場等も多くみられる商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 30,800 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 20,800 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、大木町を中心として、県南地域に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は、地場の不動産業者等の事業者である。駅前に位置する地域で、商業地域としての繁華性は高くないが、立地条件は良好で、マンション用地等としての需要も見込まれることから、宅地需要は安定的である。取引規模が多様であり、中心的な価格帯を見出すことは困難であるが、1坪あたり8～10万円程度とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅前形成された商業地域であり、店舗兼住宅の建築を想定して収益価格を求めたが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に求められた。一方、比準価格については、現実の市場において取引された事例を採用して求めており、規範性は高いと認められる。したがって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、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 30,500 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	大木町の人口は緩やかな減少傾向で、周辺地域との比較における値頃感から立地条件の良好なエリアの宅地需要は安定的に推移している。					
	〔地域要因〕					駅前形成された商業地域であるが、商況に変化はなく、地価も相当に下落した後、横ばい圏内で推移している。						
	〔個別的要因〕					個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %	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	柳川 7 C - 605	柳川市				更地	()	ほぼ正方形	南7.5 m県道		(都) (70,200)
b	筑後 7 C - 909	筑後市				更地	()	不整形	南9 m市道		(都) (70,200)
c	大川 7 C - 301	大川市				建付地	()	不整形	北6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)
d	大木 7 C - 3	三潨郡大木町				建付地	()	ほぼ長方形	南東14 m県道		準都計 (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	() 21,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,166	$\frac{100}{[70.7]}$	29,938	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	29,900	
b	() 18,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	23,493	$\frac{100}{[74.5]}$	31,534		31,500	
c	() 24,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,408	$\frac{100}{[86.9]}$	30,389		30,400	
d	() 28,736	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,736	$\frac{100}{[92.1]}$	31,201		31,200	
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 0.00	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 -20.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 +0.07	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +5.0			
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0			
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： 30,800 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 %/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)
	2,034,650	440,088	1,594,562	1,501,470	93,092	(0.9790) 91,137	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	2,531,583 円 (20,800 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 (㎡)				
店舗兼共同住宅		65.00		S 2 F		130.00				
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				
準都計	70 %	200 %	200 %	122 ㎡	7.5 m× 18.0 m	前面道路：町道 17.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：店舗 2 F：賃貸住宅（65 ㎡・2LDK1戸）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため				
(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	65.00	100.0	65.00	1,500	97,500	3.0	292,500		
2 ~ 2	住宅	65.00	100.0	65.00	1,240	80,600	2.0	161,200		
~										
~										
~										
計		130.00	100.0	130.00		178,100		453,700		
年額支払賃料				178,100 円 × 12ヶ月 = 2,137,200 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おり、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 (%))				2,137,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 106,860 円						
以上計 + a+ - -				2,030,340 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				453,700 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,310 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 + + +				2,034,650 円 (16,677 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 1,504 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,500 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	124,500 円	24,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	85,488 円	2,137,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 6,000 円	査定額	
	建物 174,300 円	24,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	24,900 円	24,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,900 円	24,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	440,088 円 (3,607 円 / m ²) (経費率 21.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	50 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	30 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	0.9790
(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	24,900,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 130.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,501,470 円 (12,307 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,034,650 円		
総費用	440,088 円		
純収益 -	1,594,562 円		
建物等に帰属する純収益	1,501,470 円		
土地に帰属する純収益 -	93,092 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	91,137 円 (747 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	2,531,583 円 (	20,800 円 / m ²)	

4 不動産 I D

大木(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	三潞郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 5	2906000279107-0000
2	三潞郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 1 2	2906001120247-0000
3	三潞郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 1 4	2906001120249-0000
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		