令和 7年 7月 25日提出 大木(県) - 1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	この理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 三潴郡大木	町大字大	角232番	§ 3				地積 (m²)	·	204	污	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺 況]の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	Ì	,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅か 宅地域		南西5.7 m 町道		水道	大溝47	' O m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 130 m、西	50 m、	南 100 г	m、北	100 m 標	準的使用	用戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形料	大等 間口 :	約 13	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模		200 m³₹	涅度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記は特記すべき	事項はな	l I。	街 5.	7 m町道	交通	大溝	沢 南東	克470 m	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	戸建住宅を中心測する。	とする既	成の住宅均	地域であ	り、地域内に	こ格別の	変動要	因はな	く、当面の	の間、 ³	現状	を維持す	ると予
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		l I				
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	2:	2,800 円/	m²							
'	の適用	収益還元法	収益価材	各		/ 円/	m²							
		原価法	積算価村			/ 円/								
		開発法		こよる価格		/ 円/				LB - +			- > + + + +	1.47.4-4-
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の範囲 する個人が中心では、一定の住宅記 総額2,000万	で、圏域外 需要が認め	からの流 <i>。</i> られる。	入が乏しし 事例からる	ハ既成の住宅	地域で	あるもの	の、鉄	道駅への打	妾近性に	こ優る	ムエリア	こついて
` ´ネ	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 適用して比準価材 正を行って求めて 衡にも留意のうえ	Bを求めた Cおり、信	:。比準価 頼性の高い	格の算定し 八価格が行	こあたっては 得られた。し	、同一語	需給圏内	の類似	地域の取引	川事例を	E採用	目して適t	刀な補修
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の規	/ m \	標内 準訳 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	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要因の比較		の比		標内準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	-1.0 -3.0
定ら基の		- 2							訳化補	環境 画地	0.0	要因	環境 行政	-10.0
単検		地の価格 [99.0]	100	100	[100.0]	9	2,900	正	画地 行政	0.0		1J以 その他	0.0
地訂		,000 円/㎡	100	[100.0]	[86.4]	100		.2,300		その他	0.0			
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格) 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因		の人口に 立地条件	は緩やかた の良好を	な減少側 なエリア	類向で、周辺 の宅地需要	辺地域と 要は安定	とのt を的に	と較におけ こ推移して	ける値頃 こいる。
象標 基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		うと同一地!	形 状	地域	5 116				要因に変動! 1ると認め!			目対的な値	道頃感か
準価 地格	標準地番号	標準地	-	成 況 要		ā, . –				· シ こ più v)	J1000			
の等	公示価格	.4 0 0/ N/F	円/㎡	因	(個別的	I	要因に変	動はなり	, I ₀					
前カ	↑ 変動率 年間	+1.3 % 半年	目	% の										

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)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の 三部	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
a	大木 7 C	三	猪郡大木町	-			建付地	(ほほ) 方形		南6 m町	道 道			準都計 (70,200)
b	- 大川7C	1 大	川市				建付地	((ほほう) 方形		東4 m私	道			(都) (70,200)
c	- 3i 大川 7 C	55 大	川市				建付地	(長方	形	北5.2 m	市道			(都)工業 (60,200)
d	- 3i 柳川7C	06 柳	川市				更地	(ほほ) 方形	手 手 手	南5 m未舗	装道路			(都)1住居 (60,200)
e	- 6	08						()						
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補工			定価格円/㎡)	地域	域要比較		推定標準個 (円/㎡)		的要因 <i>σ</i> ₹)	査定価格 (円/㎡)
a	(24	, 272	100 [100.0]	[101.6]	100 [100.0	_		24,660	100	7.4]		22,96			.0	23,000
b c	(20	, 440)	100 [100.0] 100	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0 100	100 [100.0] 100		20,440		0.0]		22,96	接近 環境 画地		0.0	23,000
d	(,265) ,078	[100.0] 	100 [100.6] 100	[100.0 100 [/	[100.0] 100 100 100 100		22,265	100 100 [103			22,12	10 行政	0	0.0	22,100
e	()	<u>100</u> []	100	100	100			<u>100</u>	<u> </u>		•		[100 .	H	,
NO	ア事情の内容			補正の内記	R 					工地垣	或要达	の比較の	内訳			
а		% / 月 +0.20	街路 画地		交通・ 		環境 その			街路 行政		i	交通・接近 その他	-4.0 0.0	· 環境 	+13.0
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 		· · 環境 ·	+3.0
c	正常	% / 月	街路		¦行政 交通・		¦その 		0.0	行政 街路			その他 交通・接近	0.0	環境	+13.0
d	正常	0.00 <u> </u>	画地		 行政 交通・:		 		0.0	 行政 街路		- 1	その他 交通・接近		環境	.45
J		+0.08			 		その 			 行政		i	・ その他	0.0	L	+15.(
e		% / 月	街路 画地		│ 交通・: 一 行政	接近 	環境 環境 その			街路 行政			交通・接近 その他		· 環境 - 	i
_ オI	 	央定のヨ	│ 理由		1		1					i	 〔比準価格	:	2	2,800 円/㎡

															. ,		
(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	市街地のた	:め。								
(2)	-2 造成	 宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	グ地番								
177	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素りの化	価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点(修正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10) <u>0</u>		1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		i効宅地化薬 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因の	ひ 再	調達原価
	(円/	m²)				11.1	夕(/ [四/m²)	l hū	でに (円/n	n³)	#X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円/m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	· 或要因の比	較		街足	Š	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	・ 記法が適用できない	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	E	還元利回り
直接	(日)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.)	(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	自用の戸建住宅を中	1心とする住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため。			

(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/㎡)			

No	所在及び地番	不動産ID
1	三潴郡大木町大字大角232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		

令和 7年 7月 25日提出 大木(県) - 2 宅地-1

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 m³当たりの価格19,800 円/m³

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)	[令和 7年1月]	円 / m²	
(2)党业资本口	AT 7.5 0.0 07.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	の理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 三	潴郡大木	町大字」	二八院 1 0	45番1	扑				地 (㎡		241	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の3	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	設との	準都計 (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2			主宅と一般(る住宅地域	注宅が混	東5 m 町道			 水道	八丁	牟田1.1 km		(その他)
(2)	範囲	東 30)m、西	70 m、	南 130	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	_ 住宅0	 D敷地		
近隣	標準的画地の形状	犬等	間口	約 15	i m、 奥í	亍 約	17 m	規	模		250 m	î程度、	形状!	長方形
地	地域的特性	特記	記すべき	事項はな	ìl 1。	街 5 m	町道		交通	↓八丁 <i>≦</i> └km	自田駅:	北西方1.1	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設	ì			規制	1
	地域要因の将 来予測				主とする。 この関連に				の変動	要因は	なくヨ	見状のまま丼	世移し ⁻	ていくものと予測さ
(3) 揖	員有効使用の判定	戸建住3	宅の敷地							対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 7 勺要	はい		
. ,	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格	1	9,800	円/m²	<u> </u>	스				
σ.)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m²						
		原価法		積算価			/	円/㎡	_					
		開発法	A		による価格	-	/	円/㎡		L L L m		wonder -	- #- W.O	/=-*
(6)∄	万場の特性	及び自営 農家住宅	営業等でで 営等も混る	あり、同· 生し、不i	一需給圏外	からの転ん	入は少な 連で地価	い。近	隣地域	或は大木	:町中/	心部に比較的	り近接す	É事者、サラリーマン 「る住宅地域であるが 新築の戸建住宅は
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	適正に行る地域で	テっており であり、j	り、比準位置 1000年 100	価格の規範	性は高い。	,一方、 求めるこ	収益価とがで	i格にて きなが	ついては	は、当記	亥地域は戸廷	建住宅、	ル、各修正及び補正も 農家住宅等を主とす ■とし、周辺の地価調
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規準	/ m \	村 村 田 村 田 村 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1			補			因 行政
格し をた		円。	/ m² -	100	[]		100	<u> </u>			I	行政 その他		その他
 (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域野田の比較		別的因の	の比判		内 準訳 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			i / m² -	100	100	100	[] 100]			祖正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	め継続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討		,	0 円/㎡ 等と同一地	形 状	地地	国」 に越) 大	も十分	留意す 中でも	る必要: 、一般(がある	0		は は は に は に は に は に は に は に は に は に は に
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 -1.0	% 半年	- 円/㎡ 間	成 要 因 %の	要個別的要。	3			動は見る	られな	l I。		

00	取引事 例番号	. <i> </i>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	of	画地 形状	接面道状況	道路の 3	三要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大木 7 C		猪郡大木町				建付地	(ほ) 方	ぼ長 形	南6 m町				準都計 (70,200)
b	大川7 K	1 大) 9	川市				更地	((ほ) 形	ぎ整	東4 m市				(都) (70,200)
C	大川7 C	大	市				建付 地	(ほり 方	ぎ正 形	東4 m私				(都) (70,200)
d	- 30	05						()						
e	-							()						
NO	取引仰(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/㎡)	地因の	 域要 比較	格	推定標準((円/㎡	面 個別 比較	的要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a b	(24	,272	100 [100.0]	[101.6] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		24,660	10 [123	3.0]		20,0	街路 交通・ 接近		0.0	20,000
С	18	, 182	[100.0]	100.0]	100	[100.0]		18,182		3.2]		19,5	09 環境		0.0	19,500
d	(20	, 440 [′]	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		20,440		2.7]		19,9	03 行政		0.0	19,900
e	()	[] _100	100	100	[] _100] 0			その他	[100 .	0.0 0]	
NO	ア事情の内容を	イ月率		100 補正の内記	[] F	[]]] 工地 [;]		の比較の	内訳	100		
a		% / 月		0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	+23.0
	-	+0.20	画地	0.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月		0.0	- 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	-2.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常 9	% / 月		0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-2.0	· 環境	+8.0
		0.00	凹地	0.0	¦行政 -		その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d	j g	%/月			_ 交通・接 	近 	環境			街路			交通・接近		□ 環境 □	:
			画地		├行政 		その			行政			その他		T	
e		% / 月	L		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			

													()		
(2)	積算価格算定[为訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり再記	調達原価を	を把持	握するこ	とがで	きなかっ	たため。	,	
(2)	-2 造成宅 ⁵	也内等に存	し原信	話の適用が可	能な場合の	の価格									
ì	造成事例番号			-		所在及	び地番								
1	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/n	n³)	標準化	補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u>]	1(1		
1	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	をで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/m²)				上後(の価格 (円/㎡)	际	U/ごiiii/恰 (円 / n	n ^²)	₹X		LL#X			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]				
Ę	熟成度修正	[]	/ 100			積算個	西格			P	9 / m²		•	
内記	R					-									
素地	事情の 月 ^図 内容	室動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較		街路		交通	・接近	·	環境		í	亍政		7	その他]

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	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						()	()						
							%						
	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	り、賃貸市場が未成熟な	なため、収益還元法の	適用は困難である。							

(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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	三潴郡大木町大字上八院1045番1	2906000277175-0000
2	三潴郡大木町大字上八院3129番3	2906000278538-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
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 大木(県) - 3 宅地-1

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) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額 3,550,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,500 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²	
(2)党业资本口	AT 7.5 0.0 07.0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 三潴郡大	木町大字笹	渕1056	5番5					地 (㎡		165)	Ìā	5令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	道路の∜	3	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	没との	準者 (70	ß計 ,200)	
-	長方形 1:1.2	住宅 W 2		主宅が建ち並 1住宅地域	が県道	東4 m 町道		7.	水道	大溝1	.3 km		(その他)		
													(70	,160)	
(2) 近	範囲	東 80 m、西	200 m、	南 30 m	m、北	100 m	標準的	的使用		住宅の					
隣一	標準的画地の形料	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			約	14 m、	規模	莫		170 m	程度、	形状	長方:	形	
地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:l 1 ₀	街 4 m	町道		交通	大溝馬	(北西	方1.3 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項			路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	 戸建住宅を主る 地価水準は周i										_ 	もの	と予測さ	れる。
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅の敷地	也					\ 0	対象基準 D個別的		I 11				
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	2	1,500	円/㎡	7	<u> </u>						
0.	D適用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²								
		原価法	積算価	格		/	円/m²								
		開発法		による価格			円/m ^²								
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は、 及び自営業等で 、不動産需給重 程度の物件が需	*あり、同- 向は強含 <i> </i>	−需給圏外 <i>1</i> ∀で地価は	からの転ん	λも見ら	れる。i	近隣地	域は最	寄駅は	:比較的近接	きする新	Γ興0	D住宅地域	杖であり
) [/] 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	取引事例比較法 正に行っており 賃貸市場が未成 、上記のとおり	、比準価材 熟であるが	各の規範性I こめ求めるる	は高い。- ことができ	一方、収	益価格	につい	ては、	当該均	地域は戸建信	È宅を主	وع	する地域で	゙ あり、
(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	地域要 因の比 較		園の (対象基 の規準 (円 /	価格	内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[100	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 2	—————————————————————————————————————	標準化補正	地域要 因の比 較		園の (対象基 の比準 (円 /	価格	内 準訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要		-1.0 +1.0 -8.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[99.0]	100 [100.0]	100	[100.	0]	21	,500	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討 21,0	00 円 / ㎡	価 変 終 動	/ 一般的	」 景	 気は緩が も十分留				が、今後の特		 早や 会	金融政策σ	動向等
基準 準価 地格	た。 2 番 年 地 か 共 で ある 場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	-	^{点)} 形 状 成 況 要	要 医	新	興の住宅	官地域(の地価に	ま上昇	牟田線各駅領 傾向にある。		钊便性	生に比較的	優れる
の等 公示価格 円 前か 変動率 年間 +2.4 % 半年間				因 % の	(個別的 要 因		別的要因	コい役割	割ば見り	011ぱ	ν I _ο				

00	取引事 例番号	F.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面追状況	節路の ヨ	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大木 7 C	三海	猪郡大木町				建付地	(ほ) 方	ぼ長 形	南6 m町	道 道			隼都計 (70,200)
b	大川7 C	大	川市				建付地	(長)	方形	北5.2 m	市道		((都)工業(60,200)
С	- 30 柳川7C	柳儿	川市				更地	(長)	方形	東9 m私	道			(都) (70,200)
d	- 70	12						()						
e	-							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(24) ,272)	100 [100.0]	[101.6] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		24,660	10 [114	4.2]		21,5	街路 94 交通・ 接近		0.0	21,600
c	(, 265	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		22,265	10	3.7] 0		21,4	71 環境 画地		0.0	21,500
d	(,554	[100.0] 100	100	100	[100.0] <u>100</u>		20,492	10			21,3	90 行政	(0.0	21,400
e	()	[] 	100	[] _100 []	[] 			10 [] 0]			その他	[100 .	0.0 0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		補正の内記		<u> </u>			L			の比較の	内訳	100		
a			街路		_ 交通・接 		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	0.0	· ·環境 ·	+12.(
_		+0.20	四地		 		その		0.0	行政			その他	0.0		
b	正常	6/月 0.00	街路 画地		 交通・接 		環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	-10.0 0.0	□ 環境 	+13.0
С	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-3.0
		0.05	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
d	ď	6/月	街路		 交通・接		環境			街路		 	交通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		¦その	·		行政		l I I	その他		L	
e	q	6/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		ا ــ ــ ــ ــ ــ ــ ا ا	 その他			

								/ /// //	i~ <i>)</i>	ی اوران
(2)積算価格算定内]訳									
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既成市街	地であり再	調達原価を	把把	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	原価法の適用が可	能な場合の価格	ł						
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 の価格 (円 /		成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100					<u>100</u> []	100	_1	
付帯費用	標準化補	正 時点修正	付帯費用の 正後の価格		対宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	, 個別的弱 比較	要因の	再調達原価
(円/㎡)			(円/		(円/m	ຳ)	TA	POTA		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
熟成度修正]] / 100		積算	価格		F	9 / m²		
内訳										
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造			月翌	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	工 %/月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街	路	交通・接近		環境		行政		その	

(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 後の純収益	正	還元利回	נונּ
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-	g)
法						()		()
	UD 24 /T-16								%
	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、賃貸市均	易が未成熟なため、収益	益還元法の適用は困難	である。			

(4)開発	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	三潴郡大木町大字笹渕1056番5	2906000295296-0000
2		
3		
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 大木(県) - 4 宅地-1

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

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 07 0	(F) /T-12 O 15**	工业/ 표45	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 三潴郡大	木町大字横	溝912番	≨ 1				地和 (m²)		673)	污	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路	路の状況	供給 処理施 設状況	🗟 接近の状況				ß計 ,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2		注宅、農家付 が混在する付		南5 m 町道、 東側道		水道	大溝1	.9 km		(?	[の他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	150 m、	南 100 г	n、北	100 m 札	標準的使	用戸建	住宅の)敷地				
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		500 m	程度、	形状(まぼ	台形	
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:61.	街 5 m	町道	交通	大溝	尺西方1	.9 km	法令	対	象基準地	と同じ
1-3%		事項			路		施設	ž			規制			
	地域要因の将 来予測	農家住宅等も 水準は周辺市が 水準は周辺市が										と予	測される	。地価
(3)最	最有効使用の判定	戸建住宅の敷地	也				(4))対象基準 の個別的 因		自地				0.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	格	1	5,700 円/	′ m²	囚						
σ,)適用	収益還元法	収益価額	格		/ 円/	′ m²							
		原価法	積算価	格		/ 円/	′ m²							
		開発法		による価格		/ 円/								
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 事者、サラリー 宅地域であるが 1000万円程	·マン及び自 [・] 周辺の住宅	自営業等でる ご開発が進る	あり、同- み、不動	-需給圏外力 全需給動向!	からの転	入は少な	い。近	「隣地域は町	Jの中心	い部だ	いらやや驚	誰れた住
` / 梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事例比較法 正に行っており 地域であり、賃 均衡を考慮し、	、比準価村 貸市場がオ	各の規範性I k成熟である	は高い。- るため求る	−方、収益ſ かることが ^っ	西格につ	いては、	当該坩	也域は戸建信	È宅、農	書家住	主宅等を主	Eとする
(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	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +21.0
基の 準検 地討	00	i地の価格 ,000 円/㎡	[99.0]	100 [100.0]	100 [125.8]	[100.0]		15,700	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(- 1 対象基準地 ら 継続 新規 ら 前年標準価格	<u></u> の検討	00 円 / ㎡	価 変 格 動			は緩やかけつ分留意で	 こ回復し する必要:	──│ ている; がある。	 が、今後の特		 見 か 意	全融政策 の)動向等
基準準備	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	:等と同一地	形状成況	地域要因			も、周辺 昇傾向に		開発等がみら	られる割	副安愿	感のある信	主宅地域
地格 の等 前か	公示価格	+1.9 % 半年	- 円/㎡ <u>-</u> 手間	要 因 % の	個別的 要 因		要因の変	変動は見	られな	, I _o				

NO	取引事 例番号	i F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道 状況	.路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大木 7 C		猪郡大木町				更地	(ほ)方	ぼ長 形	西4.5 ㎜	 叮道			準都計 (70,200)
b	- 大木 7 K	三洲	猪郡大木町				建付地	(ほ) 方	ぼ長 形	東4 m町i	道			準都計 (70,200)
	- 30									\perp		ļ.,				
С	大木7C - 30		猪郡大木町				更地	(ほ) 形	ば整	東6 m市i	道			準都計 (70,200)
d	- 30)2						()						
e	-							()						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地切の	 域要 比較		 惟定標準値 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(101	100	[100.0]	100	100		40 460	100			46.00	街路		0.0	46 900
b	(,121	[100.0] 	100 [100.0]	100	[90.0] 		13,468	100	0.0] 0		16,83	35 交通 接近		0.0	16,800
	9	,799	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		9,799	[60	0.5]		16,19	37 環境	(0.0	16,200
С	9	, 134	100 [100.0]	[101.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		9,262		0 5.7]	1	14,09	画地	(0.0	14,100
d	(,	100		_100	_100		· ·	_100	0			行政		0.0	
e	1		100	100	100	100			100	<u>]</u>	-		そのf	他 ([100 .	0.0	
_				100	[]				[<u> </u>				100.		
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	F					工地	 域要因	の比較の	—— 为訳			
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	 丘 +1.0	環境	-20.0
		0.00	 画地		 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	· L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		1	交通・接近	丘 _{-5.0}	_ 環境	-35.0
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	-35.0
		+0.20	 画地		 行政		そ の			 行政			 その他	0.0	L	
d	(% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	
			 画地		 行政		その	· 他		 行政		L	 その他		· L	
e	(% / 月	街路		 交通・接	 近	環境		-	街路			交通・接近	 丘	環境	
			 画地		└		└ ├その	· 他		 行政		L	 その他		L	

								/\/\(\/\)		0.00
(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	既成市征	封地であり	再調達原価を	を把持	屋することができ	きなかったため	か 。	
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	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 の価格 (円	修正後 / ㎡)	造成工事費	n³)	標準化補正	時点修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100					<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用		有効宅地化料 除した価格	をで	地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 🏻	郭達原価
(円/㎡)			正後の価 (円	/fili / m²)	味 U に 価格 (円 / n	n²)	₹X	LUTX		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積	算価格		F.] / m²		
内訳										
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正		j	目率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街路	<u> </u>	交通・接	近	環境		行政		その他	3

(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						()	()
							%
	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	り、賃貸市場が未成熟な	なため、収益還元法の	適用は困難である。	

(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/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	三潴郡大木町大字横溝 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		
佣ち		

令和 7年 7月 25日提出 大木(県) 5 - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 30,500 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 24日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡	
/ 2) 安地超木口	△和 7年	с П 20 П	(こ)(無物の紙料	工党体权		路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	令和 / 中	6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		1
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 三潴	郡大木町	大字八	町牟田 2	12番5	外				地積 (m²)	-	122	法令上の規制等
準地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況]の土地の	利用の物	利用の状 接面道路の			供給 処理施 設状況	接近	接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1:2.5	事務所兼任	註宅		舗等のほれ 駅前の商		南17.	5 m		水道	K道 八丁牟田90 m			(その他)
(2)	 範囲	東 30 r	n、西	100 m、	南 40	m、北	20 m	標準	準的使	用 【低層	」 『店舗兼	住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等	間口約	10	m、 奥í	亍 約	18 n	1、 規	見模		180 m ²	程度、	形状!	長方形
地	地域的特性	特記 特語	己すべき事	事項はない。		街 1	17.5m町道		交通	八丁	牟田駅	牟田駅 北方90 m 法令		対象基準地と同じ
域		事項 -				路 !			施設	} }			規制	
	地域要因の将 来予測	駅前に形維持する			等も多く	みられる	商業地	域であ	51)、±	地域内に	格別の	変動要因に	はなく、	当面の間、現状を
(3) 5	最有効使用の判定	低層店舗	兼住宅地	ļ					(4)	対象基 の個別		l l		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	各		30,800	円/n	'n	因				
0	D適用	収益還元済	去	収益価権	各		20,800	円/n	'n					
		原価法	:	積算価	各		/	円/n	n²					
		開発法			こよる価格	-	/	円/n						
(6) ਜ	市場の特性	の不動産	業者等の シ用地等の	事業者で としてσ	である。駅 の需要も見	前に位置込まれる	iする地 ことか	域で、i ら、宅 ^j	商業地 地需要	域として は安定的	ての繁華 りである	性は高くな	いが、	需要者の中心は、地場 立地条件は良好で、 まであり、中心的な価
` †	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 項の決定の理由	駅前に形 得が困難 求めてお 価額を上記	であり、 ¹)、規範†	やや低位 生は高い	スに求めら \と認めら	店舗兼信 れた。- れる。し	E宅の建 -方、比 ,たがっ	築を想 準価格! て本件・	定して につい では、	収益価格 ては、現 比準価格	各を求め 見実の市 各を重視	たが、土地 場において し、収益価	2価格に 取引さ 1格を比	三見合う賃料収入の獲 なれた事例を採用して 比較検討して、鑑定評
示準		標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	別的 関因の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元100000]	1	100	100]]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/	m² 1	00	[]	[] 10	0				その他		
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	副別的 関因の ご較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
年限 地討		円/	m²1	00	[]	[] 10	0			"	その他		での)ie
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		30,500		価 変 格 動									この比較における値頃 E的に推移している。
基準準価地格	・ 2 基準地外共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等く	⊆问一地; -	形状观察	地						5るが、商況 達移している		比はなく、地価も相当
の等	/\ — /#+6		当半年間	円 / m²	女 因 % の	個別要	的因	固別的要	要因に変	変動はな	l 1 _°			

NO	取引 例番		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	ī地 彡状	接面道路 状況	多の主	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	柳川70	如	川市				更地	((ほほ) 方形	美	南7.5 m県	道		(都) (70,200)
		605													
b	筑後70 - 9	2 筑	後市				更地	(不整	劉	南9 m市道			(都) (70,200)
c	大川70		川市				建付 地	(不整)	逐形	北6 m市道			(都)1住居(60,200)
d	大木70		潴郡大木町				建付地	(ほほ) 方形	〔 長	南東14 ㎜	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		準都計 (70,200)
 e	-	3													
	_							()					
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	() 1,166	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		21,166	100	0 0.7]		29,938	街路	0.0	29,900
b	()	100	[102.7]	100	100		21,100	_100	0		25,500	_ 交通・ 接近	0.0	
c	(8,300	[100.0]	100 [100.4]	100	100		23,493	100	4.5] 0		31,534	環境 画地	0.0	
_	2	4,988	[100.0]	100	[100.0]			26,408		5.9]		30,389		0.0	30,400
d	2) 8,736	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		28,736				31,201	その他	0.0	
e	()	100	100	100	100			100	_				[100.0]]
NO	ア事情の内容		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			[]] 工地域	 读要因	 の比較の内	_ 訳	100	
a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0 S	通・接近	-6.0 E	環境 -20.(
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	- の他	0.0	
b	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0 S	通・接近	-3.0 [‡]	環境 -20.0
		+0.34	画地	-20.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	
c	正常		街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0 S	通・接近	-12.0 H	環境 +5.(
		+0.07	画地	-5.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 ^交	通・接近	-6.0 E	環境 0.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	
e		% / 月	街路		交通・接	近	環境		:	街路		这	通・接近	Į.	 環境
			1		1										

(2)	積算価格算	定内															
Ĺ																	
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由					既	既成市街地のため。											
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	今の何	西格									
造成事例番号 -				所在及7			び地番										
, and	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素 [‡] の信	龂格	輔修正後 円/㎡)	進	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		色の信	月の補修 価格 円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(D 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
į	熟成度修正		[]	/ 100		;			積算価格			円/m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交ì	通・排	妾近		環境			行政			その他	ļ		

(3)	(3)収益価格算定内訳														
(3)	(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 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	2,034,650	440,088	1,594,562	1,501,470	93,092	(0.9790) 91,137	(4.0 0.4)								
	収益価格														
	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	■物の物	犬 況											大木(県)	5 - 1	-t	:地-4
	用 途 建築面積					(m²)			構造・階層			延床	面積		(m²)	
店舗	店舗兼共同住宅			65.00 S			2 1	2 F					130.00				
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建業	支率等	指定容積		基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
準都	計			70 %		200 %		200 %		122 m²	7	'.5 m× 1	18.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.5 m m
想	!定建物σ)概要	1 F : M) を想足	5舗 2 I 定	F:賃貸	住宅(6	5 5 m	i · 2 L D	K 1戸	有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	使用のため		-	
(3)-	3 総収益	算出内	引訳						<u> </u>								
	階層	用资	È	床面	i積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	F	月額支払賃	[米斗	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	~ 1	店舗			65.00	100.0		65.00		1,500		97	,500	3.0	0	292	2,500
2	~ 2	住宅			65.00	100.0		65.00		1,240		80,	,600	2.0	0	16′	1,200
	~																
	~																
	~				130.00	100.0		130.00				178,	,100			453	3,700
	計 額支払賃	<u>=</u> ₩3								170	100	П., 10	<u>- </u>			0 407 0	00 III
	· 祖文仏員 は益費(管							178,100 円 x 12ケ月 = 2,137,200 円/㎡ x ㎡x 12ケ月 = 0									0 円
			の算出根技	 処			共益	費等を別			はなし						013
			車場使用料					共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。 円/台 x 台×12ケ月+ =									0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	 頚)			敷金	等により	担保され	こており、	計」	上しない。					0 円
· 空	室等によ a)x 空	る損失	E相当額 A(%)+(x 空	室変 B ((%))	2,137,200 円 × + 円 ×						5.0 % % =				00 M
							+			力 ×			% =		,	106,80	
			 5(空室損	‡老庸 征	长)			453	700 円 ×	95	.0 %	h x	1 (00 % =			10 円
			L(エエリス) 益及び償却			慮後)		償却年		:	年) 運用利回 % ×			%) =		.,0	0円
そ	の他の収え	(に係る	保証金等 <i>0</i> .	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		% ×			% =			0 円
総	収益	+	+ +				2,034,650 円					(1			16,677 円/㎡)		
(3)-	·4 1 m² ≌	たりσ	D月額支払	賃料の	算出根披	T.	() 内は支払	公賃料	 가		<u> </u>			<u> </u>		
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情	浦 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地	域要 比較	基準階格差修正	查 E (F	定実質賃料 9/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а	-		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [<u>)</u>	100]		対象基準月額実	階の 質賃料 1,504	円/㎡
b	-		(,)	<u>100</u>]	<u>100</u> []	<u>100</u>] [<u> </u>	<u>100</u>	1		月額支 (払賃料 1,500	円/㎡)
С	_		,	,	<u>100</u>			<u>100</u> []	<u>100</u>		<u>)</u>	<u>100</u>	_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠				
修繕費		124,500	円	24,900,000 x 0.5	%			
維持管理費		85,488	円	2,137,200 x 4.0	%			
	土地	6,000	円	查定額				
公租公課	建物	174,300	円	24,900,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000		
損害保険料		24,900	円	24,900,000 x 0.10	%			
建物等の取壊費用の積立金		24,900	円	24,900,000 x 0.10	%			
その他費用		0	円					
総費用								
~		440,088	円	(3,607 円/㎡)	(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	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	等価格)	30	%	n b:仕上の経済的耐用年数		30 €		
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				
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率 0				
(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		24,900,000 P	9	100 000 TI 1 2 100 00 2	設計監理			
				186,000 円 / ㎡x 130.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分		
元利逓増償還率 		0.0603			0.0877 x			
建物等に帰属する純収益 ×	(1,501,470 円 12,307 円/r						
(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ん	属する純収益				91,137	円		
×				(747	円/m²		
(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/m²		

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	三潴郡大木町大字八町牟田212番5	2906000279107-0000
2	三潴郡大木町大字八町牟田212番12	2906001120247-0000
3	三潴郡大木町大字八町牟田212番14	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		I.