別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	6,880,000 円	１㎡当たりの価格	36,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取２３３７番１６	②地積（㎡）	191 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都） ２低専 (50,80) （その他）
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	今隈660 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	５m町道	交通施設	今隈駅南東方660 m	法令規制	（都） ２低専 (50,80)
⑤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。大刀洗町北部においては、ミニ開発の活発化を背景に住宅需要が高まっており、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	36,000 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。大刀洗町では町内北部を中心に住宅地需要の高い傾向が続いており、利便性の高い住宅地の地価水準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６５０～７００万円程度、新築戸建物件で３，０００～３，５００万円程度である。
(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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大刀洗(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 22,500 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [98.0]	100 / [65.7]	[100.0] / 100	35,600	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 -33.0 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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　34,300 円／㎡
①－２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／㎡
②変動率　年間　+5.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	景気は、物価の上昇や金融政策の変動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。
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ものの、周辺のミニ開発の需要は底堅く、地価の上昇幅は拡大傾向である。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大刀洗８Ｃ - 909	三井郡大刀洗町		建付地	( )	長方形	南東4.3 m町道		（都）２低専 (50,80)
b	大刀洗８Ｃ - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	東5.1 m町道		（都） (60,200)
c	大刀洗８Ｃ - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 m未舗装私道		（都） (60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 507	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	南東6 m町道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 33,713	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,286	100 [100.0]	34,286	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	34,300
b	( ) 37,736	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	37,736	100 [101.6]	37,142		37,100
c	( ) 35,735	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [95.0]	37,616	100 [102.6]	36,663		36,700
d	( ) 48,375	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [99.9]	49,440	100 [130.1]	38,002		38,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.42	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +2.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +3.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.41	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +18.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**36,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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	6,600,000 円	１㎡当たりの価格	25,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①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３４３番４	②地積（㎡）	256 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２低専 (50,80) （その他）
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４．５m町道	交通施設	大堰駅　北東方450 m	法令規制	（都）　２低専 (50,80)
⑤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	25,800 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、地縁的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６００万円程度、新築戸建で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、投資採算性の観点から規範性に乏しく、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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 大刀洗(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳				
前年指定基準地の価格 22,500 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [98.0]	100 / [91.1]	[100.0] / 100	25,700	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -8.0 0.0 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　25,500 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

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。
地域要因	近隣地域は最寄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。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大刀洗８Ｃ - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	東5.1 m町道		(都) (60,200)
b	大刀洗８Ｃ - 504	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道 東2.8 m 二方路		(都) (70,200)
c	大刀洗８Ｃ - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 m未舗装私道		(都) (60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 906	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.2 m町道		(都) (60,200)
e	小郡８Ｃ - 35	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 37,736	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,736	100 / [151.8]	24,859	街路 0.0	24,900
b	( ) 11,844	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	12,119	100 / [44.9]	26,991	交通・接近 0.0	27,000
c	( ) 35,735	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	37,616	100 / [157.1]	23,944	環境 0.0	23,900
d	( ) 14,703	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,835	100 / [54.7]	27,121	画地 0.0	27,100
e	( ) 24,178	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,275	100 / [92.4]	26,272	行政 0.0	26,300
									その他 0.0	
									[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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -9.0	環境 +50.0
			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 +0.15	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -16.0	環境 -51.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -12.0	環境 +59.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 -40.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**25,800** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ３４３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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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	5,610,000 円	１㎡当たりの価格	22,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①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４７７４番８	②地積（㎡）	245 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２低専 (50,80) （その他）
不整形 1：2.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4 m 町道	水道、 下水	本郷650 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　90ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４m町道	交通施設	本郷駅　西方650 m	法令規制	（都）　２低専 (50,80)
⑤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	22,900 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的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１，０００万円程度、新築戸建で２，５００万円程度である。
(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、投資採算性の観点から規範性に乏しく、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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　22,500 円／㎡
①－２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／㎡
②変動率　年間　+1.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

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。
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。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大刀洗８Ｃ - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ台形	東5.1 m町道		（都）(60,200)
b	大刀洗８Ｃ - 504	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道 東2.8 m 二方路		（都）(70,200)
c	大刀洗８Ｃ - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6.1 m未舗装私道		（都）(60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 906	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.2 m町道		（都）(60,200)
e	小郡８Ｃ - 35	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		「調区」(70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 37,736	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,736	100 / [167.4]	22,542	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 [98.0] / 100	22,100
b	( ) 11,844	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	12,119	100 / [49.5]	24,483		24,000
c	( ) 35,735	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	37,616	100 / [173.6]	21,668		21,200
d	( ) 14,703	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,835	100 / [60.9]	24,360		23,900
e	( ) 24,178	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,275	100 / [102.0]	23,799		23,300

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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +66.0
			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 +0.15	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -46.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 +76.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 -33.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**22,900** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	三井郡大刀洗町大字本郷字外町４７７４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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 3日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 6月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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一１５０１番１		②地積(㎡)	737 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

（都）(60,200)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：４m町道	交通施設：西太刀洗駅南東方2 km
		法令規制：（都）(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域で今後も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に大きな変動はなく、地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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。大刀洗町では町内北部を中心に住宅地需要の高い傾向が続いている。一方で、最寄駅から距離があり、周辺に農地が多く残る住宅地では需要が概ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで６５０万円程度である。
(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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 大刀洗(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 22,500 円／㎡	[101.8]/100	100/[98.0]	100/[147.2]	[100.0]/100	15,900		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +35.0 因 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は、物価の上昇や金融政策の変動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横ばいである。 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、地価は概ね横ばいである。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大刀洗８Ｃ - 906	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.2 m町道		(都) (60,200)
b	筑前８Ｋ - 926	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ台形	西2 m未舗装道路		(都) (60,200)
c	大刀洗８Ｃ - 505	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	南東7.3 m県道		(都) 準住居 (60,200)
d	大刀洗８Ｃ - 905	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ台形	南東4.3 m町道 南西3.3 m 角地		(都) ２低専 (60,80)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 14,703	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	14,835	100 / [88.3]	16,801	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 [100.0] / 100	16,800
b	( ) 12,414	100 / [100.0]	[105.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	13,134	100 / [87.2]	15,062		15,100
c	( ) 24,174	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	25,650	100 / [149.6]	17,146		17,100
d	( ) 18,067	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [79.9]	22,951	100 / [135.8]	16,901		16,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.48	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			街路 -5.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +32.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +35.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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一１５０１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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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

鑑定評価額	12,000,000 円	１㎡当たりの価格	35,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ６日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字高樋字奥野２４６５番４外			②地積（㎡）	337 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　近商 (80,200) 準防 （その他） 特別用途地区 (90,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１４．５m県道　交通施設：西太刀洗駅　南東方240 m　法令規制：（都）　近商 (90,200) 準防 特別用途地区		
	⑤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	36,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	26,500 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的な価格であり、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。以上により、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 筑前(県)　５－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 40,600 円／㎡	[104.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [118.3]	[100.0] / 100	35,600		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+1.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-4.0 域　交通　-12.0 要　環境　+40.0 因　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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	大刀洗町は人口が微増する一方、新規出店は小規模に留まり需要は限定的であるが、地価は上昇傾向にある。
			（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。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小郡８Ｃ - 222	小郡市		更地	( )	ほぼ長方形	西9 m県道		「調区」 (70,200)
b	朝倉８Ｋ - 914	朝倉市		更地	( )	不整形	北西9.3 m国道 南西3 m 角地		（都）近商 (90,200)
c	筑前８Ｃ - 616	朝倉郡筑前町		更地	( )	台形	北10 m町道		（都） (60,200)
d	朝倉８Ｃ - 408	朝倉市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東5 m 角地		（都） (70,200)
e	朝倉８ＫＤＨ - 214	朝倉市		貸家建付地	( )	長方形	北西7 m市道 北東3.5 m 角地		（都）商業 (100,400)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 25,078	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	25,078	100 [75.9]	33,041	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 [100.0] 100	33,000
b	( ) 60,001	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [／]	100 [99.9]	61,142	100 [168.2]	36,351		36,400
c	( ) 30,001	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	30,361	100 [94.5]	32,128		32,100
d	( ) 64,344	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	66,110	100 [154.8]	42,707		42,700
e	( ) 51,462	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	52,389	100 [144.2]	36,331		36,300

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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	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	
b	正常	%／月 +0.16	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 +77.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -18.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 -10.0	環境 +100.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 +50.0
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**36,400** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	6,229,592	1,390,084	4,839,508	4,502,150	337,358	(0.9778) 329,869	(4.1 - 0.4) 3.7 %
	⑧収益価格	8,915,378 円　(26,500 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	184.00	ＬＳ　2 Ｆ	368.00

⑤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

⑥想定建物の概要	一棟貸しの店舗	⑦有効率の理由 100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	店舗	184.00	100.0	184.00	1,480	272,320	4.0	1,089,280
～								
～								
～								
～								
計		368.00	100.0	368.00		544,640		2,178,560

⑨年額支払賃料	544,640 円 × 12ケ月 ＝	6,535,680 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	6,535,680 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	326,784 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		6,208,896 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,178,560 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,696 円
⑯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(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	6,229,592 円 (18,485 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,485 円/㎡ 月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	354,500 円	70,900,000 × 0.5 %
②維持管理費	326,784 円	6,535,680 × 5.0 %
③公租公課	土地 70,700 円	査定額
	建物 496,300 円	70,900,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	70,900 円	70,900,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,390,084 円 （ 4,125 円／㎡ ）	（経費率 22.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.1 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9778

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	70,900,000 円	187,000 円／㎡× 368.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0635	躯体部分 0.0460 × 40 % + 仕上部分 0.0621 × 30 % + 設備部分 0.0883 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,502,150 円 (13,359 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	6,229,592	円
②総費用	1,390,084	円
③純収益 ①－②	4,839,508	円
④建物等に帰属する純収益	4,502,150	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	337,358	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	329,869	円
	(979	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.7 %

8,915,378 円　（ 26,500 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		