

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字高樋字東土取 2 3 3 7 番 1 6				地積 (㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 低専 (50,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅の中にアパートも見られる区画整然とした住宅地域	北西5 m 町道	水道、下水	今限660 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、		規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	今限駅南東方660 m	法令 (都) 2 低専 (50,80) 規制
(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	30,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いており、利便性の高い住宅地の価格は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 6 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 7 0 0 万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、第 2 種低層住居専用地域内の持家主体の戸建住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性を選好して価格形成される地域であることから収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を標準とし、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	大刀洗(県) - 4	[ ]	100	100	[ ]	29,800	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0	-2.0 0.0 -28.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]		0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0
(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		価格変動状況要因	一般的な要因	景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。利便性の高い住宅地の需要は一部回復傾向である。			
	継続 新規 前年標準価格	29,300 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		個別的要因	既成の住宅地域であり地域内には特段の変動要因は見られない。最寄駅に比較的近くミニ開発の土地の需要が見られる。			
標準地番号	-	公示価格			個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	+3.1 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗 4 C - 907	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5 m町道 南西5 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
b	大刀洗 4 K - 908	三井郡大刀洗町		建付地	( )	長方形	南西4 m町道		(都) 2 低専 (50,80)		
c	大刀洗 4 C - 901	三井郡大刀洗町		更地	( )	長方形	北西7.1 m町道 北東3.4 m 角地		(都) (70,200)		
d	大刀洗 4 C - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m国道		(都) 近商 (80,200)		
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	( ) 26,870	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,427	100 [ 88.0]	30,031	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,000	
b	( ) 35,284	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,378	100 [117.3]	31,013	環境 0.0 画地 0.0	31,000	
c	( ) 28,222	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	28,112	100 [ 92.2]	30,490	行政 0.0	30,500	
d	( ) 30,508	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	34,372	100 [118.1]	29,104	その他 0.0	29,100	
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 +0.26	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 -17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 -10.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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		当該地域は、第2種低層住居専用地域内の自己所有を前提とした中規模一般住宅が多い住宅地域であるため、収益性よりも居住の快適性を選好して価格形成される地域であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
大刀洗(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 15 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字菅野字ハサコ 3 4 3 番 4				地積 (㎡)	256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 低専 (50,80)
	ほぼ整形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道、ガス、下水	大堰 450 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m 町道	交通 大堰駅 北東方 450 m	法令 (都) 2 低専 (50,80)		
	地域要因の将来予測	最寄り駅、役場に徒歩圏内の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。周辺では宅地分譲も見られ、需要は概ね堅調、地価は上昇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 24,000 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内に居住する第一次取得者、当該地域に地縁を有する個人等である。大刀洗町の北部等利便性が良好な地域に比べると需要は劣るものの、最寄り駅や役場への接近性、街区整然性等から相応の需要も十分に認められ、地価は上昇傾向で推移している。市場での中心価格帯は、土地で 600 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 万円前半程度である。							
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、自己利用が殆どで、需要者は個人の住宅利用であることから、収益性には馴染まず賃貸想定は考えにくい。よって収益還元法は適用せず、指定基準地との検討も踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	大刀洗(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]	23,600		
	20,000 円 / ㎡	100	[ 98.0 ]	[ 89.1 ]	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 23,500 円 / ㎡		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	人口は概ね増加傾向。土地取引件数も増加傾向。宅地開発は比較的多く見られ、需要は概ね堅調、地価は上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域 要因)	区画整然とした住宅地域であり特段の変動要因はない。周辺では相応の土地取引も増え、需要は安定している。			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %	(個別的 要因)	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	大刀洗4C - 907	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道 南西5m 角地		(都)1住居 (70,200)		
b	大刀洗4C - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東5m町道		(都)準住居 (60,200)		
c	朝倉4K - 1209	朝倉市		建付地	( )	長方形	南6m市道		(都)1住居 (60,200)		
d	筑前4C - 719	朝倉郡筑前町		更地	( )	不整形	北東4m町道 南東3m 南西2.5m 三方路		(都)1住居 (70,160)		
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	( ) 26,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,427	$\frac{100}{[109.1]}$	24,223	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 15,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 75.0]}$	21,759	$\frac{100}{[ 91.6]}$	23,754		23,800	
c	( ) 31,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,995	$\frac{100}{[120.6]}$	26,530		26,500	
d	( ) 17,134	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.9]}$	18,295	$\frac{100}{[ 79.7]}$	22,955		23,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 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 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -12.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 -4.1	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,000 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	造成標準化補正	月率変動率	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		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、周辺では賃貸事例も見られず、また、需要者の中心は、個人であることから、快適性を指標とした自用目的の取引が多い実態を考慮すると、収益性の観点から賃貸想定することは考えにくい。よって、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

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) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 中嶋 裕二

鑑定評価額	9,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三井郡大刀洗町大字上高橋字内畑ノ二 1 6 1 8 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 549 )	法令上の規制等	( 都 ) ( 60,200 )
	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		( その他 )	
	長方形 1 : 3	住宅 W 2	一般住宅を中心に一部店舗が見られる住宅地域	北 9 m 国道	水道、下水	大堰 2.4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 25 m、規模 330 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	国道とは幅約 3 m の水路が介在している。	街路	9 m 市道	交通施設	大堰駅西方 2.4 km	法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、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。地価水準は大刀洗町内の利便性が良好な住宅地需要に一部回復が見られ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	17,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大刀洗町及び周辺市町の住宅地域が主と判断した。主な需要者は地縁的選好性を有し戸建住宅を建設することを目的とした一次取得者が中心である。大刀洗町の住宅地の需要は町内北部で高い傾向が続いているが、町内南部の利便性が良好な住宅地の価格も若干上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 6 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 7 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。一方、近隣地域は、一部店舗は見られるものの持家主体の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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) 公価標準地	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 / m <sup>2</sup> )	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	-	[ ]	100	100	[ ]			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大刀洗(県) - 4	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	20,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 103.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	17,100	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	-5.0 +9.0 +19.0 0.0 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	[ 98.0 ]	[ ]	[ 123.2 ]	100		その他 0.0	
(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 17,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		( 一般的 ) 要因	景気は、原材料価格上昇による下振れリスクがあるものの持ち直しの動きが見られる。町内南部の住宅地の需要も一部で回復が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		( 地域 ) 要因	既成の住宅地域で地域内には特段の変動要因は見られない。利便性が良好な住宅地で需要は一部回復が見られ、地価は上昇傾向である。			
	代表標準地 標準地		要因		( 個別的 ) 要因	個別的的要因に変動はない。			
	標準地番号	-	要因						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	要因						
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大刀洗 4 C - 910	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ正方形	東7.5 m県道		(都) (60,200)		
b	大刀洗 4 C - 905	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ整形	南4.7 m町道		(都) (60,200)		
c	大刀洗 4 C - 912	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	西6 m町道		(都) 準住居 (60,200)		
d	大刀洗 4 C - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東5 m町道		(都) 準住居 (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	( ) 15,730	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,730	100 [ 91.8 ]	17,135	街路 0.0 交通・接近 0.0	17,100	
b	( ) 14,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	15,078	100 [ 86.1 ]	17,512	環境 0.0 画地 0.0	17,500	
c	( ) 21,226	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	23,938	100 [134.9]	17,745	行政 0.0	17,700	
d	( ) 15,999	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [ 75.0 ]	21,759	100 [131.7]	16,522	その他 0.0	16,500	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0	画地 -25.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 円/㎡〕				



(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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		当該地域は、一部店舗は見られるものの自己所有を前提とした一般住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Row 1: 大刀洗(県) - 4, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 15 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes various data points like 東 90m, 西 70m, 南 50m, 北 80m and price comparisons.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大刀洗4C - 912	三井郡大刀洗町		建付地	( )	不整形	西6m町道		(都)準住居(60,200)				
b	大刀洗4C - 502	三井郡大刀洗町		更地	( )	不整形	東5m町道		(都)準住居(60,200)				
c	朝倉4C - 502	朝倉市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4m市道 北西4m 角地		1住居(70,160)				
d	筑前4C - 720	朝倉郡筑前町		更地	( )	長方形	北東4m町道 南西2.5m 二方路		(都)1住居(60,160)				
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	( ) 21,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,938	$\frac{100}{[113.3]}$	21,128	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,700			
b	( ) 15,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	21,759	$\frac{100}{[104.0]}$	20,922	環境 0.0	20,500			
c	( ) 24,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,855	$\frac{100}{[112.7]}$	22,054	画地 -2.0	21,600			
d	( ) 15,947	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,010	$\frac{100}{[80.5]}$	19,888	行政 0.0	19,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [ 98.0 ] 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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -1.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0	画地 +2.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,600 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			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を目的とした戸建住宅が中心の住宅地域である。需要者の中心は、個人であることから、快適性を指標とした自用目的の取引が多い実態を考慮すると、収益性の観点から賃貸想定することは考えにくい。よって、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 大刀洗(県) - 5, 福岡県, 福岡第4, 氏名, 不動産鑑定士 中嶋 裕二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 4年 7月 1日 and 令和 4年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '三井郡大刀洗町大字甲条字十三塚ノー1501番1' and '戸建住宅地'.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大刀洗4C - 905	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ整形	南4.7 m町道		(都) (60,200)					
b	大刀洗4C - 904	三井郡大刀洗町		更地	( )	長方形	西5 m町道		(都) (60,200)					
c	朝倉4C - 1202	朝倉市		貸家建付地	( )	長方形	北東4 m市道		(都) (60,200)					
d	大刀洗4C - 501	三井郡大刀洗町		建付地	( )	ほぼ台形	南3 m未舗装道路		(都) (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 14,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,078	$\frac{100}{[93.9]}$	16,058	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	16,100				
b	( ) 12,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,238	$\frac{100}{[82.1]}$	14,906	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	14,900				
c	( ) 10,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,043	$\frac{100}{[66.2]}$	15,171	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	15,200				
d	( ) 9,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,226	$\frac{100}{[55.9]}$	16,504	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	16,500				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 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 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-7.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-17.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-37.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-40.0
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 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 15,500 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、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自己所有を前提とした農家住宅中心の住宅地域であるため、賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であることから、収益還元法は非適用と判断した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小野不動産鑑定. Row 1: 大刀洗(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 4, 氏名, 不動産鑑定士 小野 恭嗣

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 15 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '三井郡大刀洗町大字高樋字奥野 2 4 6 5 番 4 外' and '低層店舗地'.



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大刀洗4C - 508	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m国道		(都)近商 (80,200)				
b	筑前4C - 316	朝倉郡筑前町		更地	( )	ほぼ整形	北8 m国道 東5 m 角地		(都) (70,200)				
c	朝倉4C - 501	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	東16 m県道 南西2 m 角地		1住居 (70,200)				
d	朝倉4C - 302	朝倉市		建付地	( )	ほぼ台形	北西12 m国道		(都)準工 (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	( ) 30,508	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	34,372	$\frac{100}{[109.1]}$	31,505	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	31,500			
b	( ) 28,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,666	$\frac{100}{[ 85.7]}$	32,282	0.0 0.0 0.0	32,300			
c	( ) 34,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,001	$\frac{100}{[110.3]}$	29,919	0.0 0.0	29,900			
d	( ) 19,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,432	$\frac{100}{[ 74.4]}$	26,118	0.0 0.0	26,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -1.0	交通・接近 -6.0	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
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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000 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			% / 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)
	2,936,238	622,064	2,314,174	1,969,100	345,074	( 0.9750 ) 336,447	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	8,010,643 円 ( 23,800 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	184.00	S 1 F		184.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 特別用途地区 準防	90 %	200 %	200 %	337 ㎡	14.6 m x 23.8 m	前面道路：県道 14.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	184.00	100.0	184.00	1,410	259,440	4.0	1,037,760
~								
~								
~								
計		184.00	100.0	184.00		259,440		1,037,760
年額支払賃料					259,440 円 x 12ヶ月 = 3,113,280 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					3,113,280 円 x 6.0 % + 円 x % = 186,797 円			
以上計 + a+ - -					2,926,483 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,037,760 円 x 94.0 % x 1.00 % = 9,755 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,936,238 円 ( 8,713 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	朝倉4C(賃) - 301	1,666 ( 1,599 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,525	対象基準階の 月額実質賃料 1,415 円/㎡
b	朝倉4K(賃) - 1202	1,782 ( 1,775 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,371	月額支払賃料 ( 1,410 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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	145,000 円	29,000,000 x	0.5 %
維持管理費	155,664 円	3,113,280 x	5.0 %
公租公課	土地 60,400 円	査定額	
	建物 203,000 円	29,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	29,000 円	29,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,000 円	29,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	622,064 円 (	1,846 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	29,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 184.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,969,100 円 ( 5,843 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,936,238 円	
総費用		622,064 円	
純収益 -		2,314,174 円	
建物等に帰属する純収益		1,969,100 円	
土地に帰属する純収益 -		345,074 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		336,447 円 ( 998 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,010,643 円 (	23,800 円 / m <sup>2</sup> )	