

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社 |
| 大牟田(県) - 1 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 桐野 祐記 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 29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 | 大牟田市大字岬字江端1番 | | | | 地積(㎡) | 215 | 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 | 1住居(60,200) | |
| | 1:1.2 | 住宅W1 | 一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域 | 南西6m市道 | 水道、下水 | 銀水3.1km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 80m、西 70m、南 70m、北 50m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡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 | 6m市道 | 交通施設 | 銀水駅 北西方3.1km | 法令 1住居(60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、中規模戸建住宅を主とする郊外の住宅地域である。周辺では戸建住宅団地の開発も見受けられるが、当地域の土地利用に影響を及ぼすものではなく、今後も概ね現状のまま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 | 18,600 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、大牟田市郊外の戸建住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁を有する1次取得者が大半を占め、市外からの転入は少ない。人口の減少、高齢化の進行等により地域経済は厳しく、利便性に劣る郊外の土地需要は総じて弱みである。需要の中心価格帯は、土地は総額300万円～500万円程度、中古戸建住宅で1,000万円～1,500万円程度と把握される。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 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 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 | 100 | [] 100 | | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (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 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 大牟田(県) - 14 | [99.2] 100 | 100 | 100 | [100.0] 100 | 18,400 | 0.0 街路 交通 要 環境 +34.0 0.0 行政 其他 0.0 0.0 | |
| (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 18,900 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 新型コロナウイルス感染症問題により景況感は悪化しているが、土地価格に大きな影響は見られない。 | | | |
| | - 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/㎡ | | | | 個別的な要因 | 当地域至近で約1ha、35戸の戸建住宅団地の開発が進行中であるが、周辺既存住宅地の価格形成に及ぼす影響は僅少と思われる。 | | |
| | 変動率 | 年間 -1.6% | 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 | 大牟田 2 K - 601 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東4 m市道 | | 2 低専 (60,100) | | | | |
| b | 大牟田 2 C - 309 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4 m市道 南4 m 角地 | | 1 住居 (60,160) | | | | |
| c | 大牟田 2 C - 502 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.7 m市道 | | 1 住居 (60,188) | | | | |
| d | 大牟田 2 C - 310 | 大牟田市 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 東4 m道路 | | 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 | () 17,722 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 17,474 | $\frac{100}{[94.0]}$ | 18,589 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 18,600 | | | |
| b | () 24,162 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 24,382 | $\frac{100}{[128.3]}$ | 19,004 | 画地 0.0 行政 0.0 | 19,000 | | | |
| c | () 24,198 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,125 | $\frac{100}{[135.7]}$ | 17,778 | その他 0.0 | 17,800 | | | |
| d | (21,291) 21,291 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,248 | $\frac{100}{[127.1]}$ | 16,718 | その他 0.0 | 16,700 | | | |
| 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 -0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -2.0 | 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 -0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 +25.0 | 画地 -1.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +9.0 | 環境 +27.0 | 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 -0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +25.0 | 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 : 18,600 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 | | | 既成市街地に存し、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 | | | | | | | | | | | |
| 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、自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

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 2 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, 堤不動産鑑定事務所. Values include 大牟田(県) - 2, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,100 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. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 30 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 9 日, 正常価格, [令和 2 年1月], 1.1 倍.

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) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Contains various numerical values, percentages, and descriptive text regarding land use and market conditions.

| (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 | 大牟田2C - 202 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| b | 大牟田2C - 604 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南西6 m市道 東6 m 角地 | | 1中専 (70,150) | | | | |
| c | 大牟田2C - 1203 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 正方形 | 南東6 m市道 | | 1住居 (60,200) 居住誘導区域 | | | | |
| d | 大牟田2C - 2 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西6.5 m市道 北西6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | | | |
| e | 大牟田2C - 703 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | |
| 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 | () 28,624 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 28,974 | $\frac{100}{[105.0]}$ | 27,594 | 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 | 27,600 | | | |
| b | () 26,804 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 25,451 | $\frac{100}{[102.9]}$ | 24,734 | 0.0 0.0 0.0 | 24,700 | | | |
| c | () 27,135 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,026 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 25,987 | 0.0 | 26,000 | | | |
| d | () 29,719 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 28,738 | $\frac{100}{[105.0]}$ | 27,370 | 0.0 | 27,400 | | | |
| e | () 23,752 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 24,364 | $\frac{100}{[98.0]}$ | 24,861 | [100.0] 100 | 24,900 | | | |
| 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 画地 | 0.0 -2.0 | 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 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 画地 | 0.0 +5.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | +4.0 0.0 | 環境 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.02 | 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 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 26,100 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 | | 対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を主とした戸建住宅地域であり、賃貸住宅等はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。 | | | | | |

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 2年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 |
| 大牟田(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 西村 哲治 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,480,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 23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 | 大牟田市神田町143番1 | | | | 地積(㎡) | 280 | 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 | 1住居(60,200) | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W2 | 一般住宅等が建ち並び既成住宅地域 | 東4m市道 | 水道 | 大牟田3.7km | (その他) (60,160) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 100m、南 50m、北 100m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 18m、奥行 約 16m、 | | 規模 | | 280㎡程度、 | 形状 台形 | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 4m市道 | 交通 大牟田3.7km | 法令 1住居(60,160) | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は一般住宅が建ち並び既成住宅地域であるが、人口減少や高齢化等の影響により、不動産に対する需要は低く、当面の間地価は下落基調が続くと予測する。 | | | | | | |
| (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、大牟田市南部に位置する住宅地域で、需要者の中心は、当該エリアに地縁を有する個人である。大牟田市における人口の減少傾向などもあって、大牟田市郊外部での住宅地並びに戸建物件に対する需要は弱含みの状況が続いている。需要の中心となる価格帯については、土地建物一体で2,000万円台程度である。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は一般住宅等が建ち並び既成住宅地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、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)公価表示価格と格しをた | 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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | | | | | | | |
| (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 標準 交通 補正 画地 行政 その他 | |
| | 大牟田(県) - 14 | | | | | | | |
| (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 | 16,700 円/㎡ | 価格変動状況要因の | 変動率 | 年間 | -4.2 % | 半年間 | % |
| | - 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/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -4.2 % | 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 | 大牟田2C - 805 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東10m県道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 大牟田2C - 906 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4.4m市道 南3.5m 角地 | | 1住居 (70,176) | | |
| c | 大牟田2C - 1011 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 北8m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| d | 大牟田2C - 1307 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5.5m市道 | | 1低専 (40,60) | | |
| 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 | () 20,301 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 20,139 | 100 [126.8] | 15,882 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 15,900 | |
| b | () 17,807 | 100 [100.0] | [98.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.9] | 19,374 | 100 [114.2] | 16,965 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 17,000 | |
| c | () 18,106 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 18,088 | 100 [113.5] | 15,937 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 15,900 | |
| d | () 17,651 | 100 [100.0] | [97.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 16,640 | 100 [107.1] | 15,537 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 15,500 | |
| 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 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 +15.0 | 環境 +3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 +2.0 | 画地 -9.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +1.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.29 | 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 +3.0 | 画地 +3.0 | 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： 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 | 自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。 | | | | | | |

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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 |
| 大牟田(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 西村 哲治 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 7,680,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 23,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円 / m ² 1.1 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 23 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (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 | 大牟田市大字手鎌字高柳 1 2 8 9 番 1 | | | | 地積 (m ²) | 327 | 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 | 1 住居 (60,200) | |
| | 1 : 1 | 住宅 W 1 | 一般住宅の中に空地等がみられる郊外の既成住宅地域 | 東 7 m 市道 | 水道、下水 | 西鉄銀水 1.1 km | (その他) 都市機能誘導区域 | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80 m、西 30 m、南 160 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 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 m ² 程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 7 m 市道 | 交通施設 | 西鉄銀水 1.1 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 都市機能誘導区域 | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は一般住宅の中に空地等がみられる郊外の既成住宅地域であるが、大牟田市における人口減少や高齢化等の影響により、不動産に対する需要はやや低いことから、当面の間地価はやや弱含み傾向が続くと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 23,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、大牟田市北部に位置する住宅地域で、需要者の中心は、当該エリアに地縁を有する個人である。大牟田市における人口の減少傾向などもあって、大牟田市内における郊外部の住宅地並びに戸建物件に対する需要は弱含みの状況が続いている。需要の中心となる価格帯については、土地建物一体で 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 | 近隣地域は自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、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) 公規価示準格価と格しをた | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | 100 | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 大牟田(県) - 14 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 23,400 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 23,400 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 25,700 円 / m ² | 100 | [100.0] | [108.9] | 100 | 23,400 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | | 価格変動状況要因の | 大牟田市北部の住宅地では人口減少や高齢化の影響もあって、不動産に対する需要及び地価はやや弱含みの状況にある。 | | | | |
| | 継続 新規 | 前年標準価格 | | 23,700 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 | | 価格変動状況要因の | 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少や高齢化の影響もあって土地に対する需要はやや低く、地価は弱含んでいる。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | | - | | | | |
| | 公示価格 | | 円 / m ² | 変動要因は特にない | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.8 % | 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 | 大牟田2C - 309 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4 m市道 南4 m 角地 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| b | 大牟田2C - 310 | 大牟田市 | | 貸家建付地 | () | ほぼ長方形 | 東4 m道路 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| c | 大牟田2C - 502 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.7 m市道 | | 1住居 (60,188) | | | | | |
| d | 大牟田2C - 505 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南6 m市道 西6 m 角地 | | 1住居 (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 | () 24,162 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.9]}$ | 24,382 | $\frac{100}{[97.0]}$ | 25,136 | 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 | () 21,291 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,248 | $\frac{100}{[97.0]}$ | 21,905 | | 21,900 | | | | |
| c | () 24,198 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,125 | $\frac{100}{[102.9]}$ | 23,445 | | 23,400 | | | | |
| d | () 22,993 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 22,429 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 23,364 | | 23,400 | | | | |
| 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 -0.04 | 街路 画地 | 0.0 -1.1 | 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 | -1.0 0.0 | 環境 その他 | +1.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.04 | 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 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 | +5.0 0.0 | 環境 その他 | +1.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.07 | 街路 画地 | 0.0 +2.0 | 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 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | -4.0 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 その他 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 23,500 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 | 自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。 | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | けやき不動産鑑定事務所 |
| 大牟田(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 金山 哲也 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,530,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 23,100 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|------------|---------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 19,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | 大牟田市天領町 3 丁目 7 番 1 9 | | | | 地積 (m ²) | (196) | 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 | 1 住居 (60,200) | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 大牟田 2.5 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 120 m、西 150 m、南 120 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 12 m、奥行 約 16 m、規模 190 m ² 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 | 6 m 市道 | 交通施設 | 大牟田駅南西方 2.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 当該地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域内及びその周辺では需給バランスの改善が見られるものの、不動産需要には未だ弱さが見られ、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 23,100 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、大牟田市南部の郊外住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の低迷、人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、取引が活発化しているとは言えず、不動産市場は静的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円前後 (土地・建物) となっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用目的の取引を中心として、天領町地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、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 | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 | |
| | 大牟田(県) - 8 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 23,100 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 23,100 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。 | | | |
| | 継続 新規 前年標準価格 | 23,200 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 | 地域要因 | 居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は微減で推移している。 | |
| 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | - | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| 公示価格 | 円 / m ² | - | | 変動率 | 年間 | -0.4 % | 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 | 大牟田2C - 1011 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 北8 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 大牟田2C - 1010 | 大牟田市 | | 更地 | () | 袋地等 | 東12 m市道 | | 商業 (80,300) | | |
| c | 大牟田2C - 703 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| d | 大牟田2C - 702 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東6 m市道 南西4 m 北西2.6 m 三方路 | | 商業 (90,360) | | |
| e | 大牟田2C - 606 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東6 m市道 東6 m 西5 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | | |
| 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 | () 18,106 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 18,088 | 100 [80.8] | 22,386 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 22,400 | |
| b | () 14,472 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [65.0] | 22,242 | 100 [93.6] | 23,763 | 環境 0.0 | 23,800 | |
| c | () 23,752 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [/] | 100 [97.0] | 24,364 | 100 [104.9] | 23,226 | 画地 0.0 | 23,200 | |
| d | () 31,320 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [/] | 100 [99.9] | 31,445 | 100 [132.8] | 23,678 | 行政 0.0 | 23,700 | |
| e | () 23,333 | 100 [100.0] | [97.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 21,555 | 100 [95.0] | 22,689 | その他 0.0 [100.0] 100 | 22,700 | |
| 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 -0.03 | 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 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 -10.0 | 画地 -35.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 +6.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +11.0 | 環境 +15.0 | 画地 -0.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.38 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 0.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 23,100 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 | | 近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で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

| (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 | 大牟田2C - 1203 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 正方形 | 南東6 m市道 | | 1住居 (60,200) 居住誘導区域 | | | | | |
| b | 大牟田2C - 701 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 南4 m私道 | | 2低専 (60,100) | | | | | |
| c | 大牟田2C - 404 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 正方形 | 北7 m市道 | | 1中専 (50,150) | | | | | |
| d | 大牟田2C - 707 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北5.8 m市道 | | 近商 (90,200) 都市機能誘導区域 | | | | | |
| e | 大牟田2C - 502 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.7 m市道 | | 1住居 (60,188) | | | | | |
| 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 | () 27,135 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 27,026 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 25,987 | 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 | () 21,421 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,357 | $\frac{100}{[84.9]}$ | 25,155 | | 26,000 25,200 | | | | |
| c | () 30,437 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,285 | $\frac{100}{[112.7]}$ | 26,872 | | 26,900 | | | | |
| d | () 24,458 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,287 | $\frac{100}{[95.9]}$ | 25,325 | | 25,300 | | | | |
| e | () 24,198 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 24,125 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 25,130 | [100.0] 100 | 25,100 | | | | |
| 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 -0.07 | 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 | -1.0 0.0 | 環境 環境 | +5.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.04 | 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 | -6.0 -3.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 環境 | -6.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.06 | 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 -1.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 環境 | +15.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | -4.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 環境 | +3.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 | -4.0 -1.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 環境 | -1.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 25,700 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 | | 近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で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 2年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定補償向野研究所 |
| 大牟田(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 向野 高洋 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,710,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 6日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 25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 | 大牟田市大字歴木字東内畑 2 8 4 番 3 | | | | 地積 (㎡) | 221 | 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 | 1 中専 (60,150) | |
| | 1:1 | 空地 | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域 | 北5.8 m 市道 | 水道、下水 | 新栄町3.1 km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 5.8 m市道 | 交通施設 | 新栄町北東方3.1 km | 法令 1 中専 (60,150) |
| | 地域要因の将来予測 | 従来からの既存住宅地域であり、特に地域要因の変動も見られない。住宅需要は弱含みであり、地価は依然として下落傾向にある。 | | | | | | |
| (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 | 21,300 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 | 同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。住宅需要が弱いことから、新たな宅地開発等も無く、依然として地価は下落している。土地は500万円程度、新築戸建物件は2000万円程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した比準価格が最も説得力が高く、当該比準価格をもって、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)公価表示価格と格しをた | 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 | |
| | 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 補正 画地 行政 その他 | |
| | 大牟田(県) - 14 | [99.2] 100 | [100.0] 100 | [120.7] 100 | [100.0] 100 | 21,100 | 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 継続 新規 前年標準価格 21,600 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | 以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。 | | | | |
| | - 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/㎡ | | | 特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.4 % | 半年間 % | 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 | 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 | 大牟田2C - 1206 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 東4 m私道 北2.6 m 角地 | | 1 低専 (40,60) 居住誘導区域 | | |
| b | 大牟田2C - 502 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.7 m市道 | | 1 住居 (60,188) | | |
| c | 大牟田2K - 908 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東6.1 m市道 | | 2 低専 (60,100) | | |
| d | 大牟田2C - 1009 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東6 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| e | 大牟田2K - 601 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東4 m市道 | | 2 低専 (60,100) | | |
| 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 | () 15,125 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 14,915 | 100 [70.4] | 21,186 | 街路 交通・ 0.0 | 21,200 | |
| b | () 24,198 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 24,125 | 100 [112.3] | 21,483 | 接近 環境 0.0 | 21,500 | |
| c | () 16,780 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 16,562 | 100 [77.2] | 21,453 | 画地 行政 0.0 | 21,500 | |
| d | () 23,189 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 23,166 | 100 [110.2] | 21,022 | その他 0.0 | 21,000 | |
| e | () 17,722 | 100 [100.0] | [98.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 17,474 | 100 [82.4] | 21,206 | [100.0] 100 | 21,200 | |
| 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 -0.07 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -9.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -21.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.12 | 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 -22.0 | 画地 0.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 +7.0 | 画地 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | [比準価格 : | 21,300 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 | | 戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。 | | | | | | |

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 | 堤不動産鑑定事務所 |
| 大牟田(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 印 |
| 鑑定評価額 | 7,490,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 29,600 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 9日 | (6) [令和 2年1月] | 23,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 30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 | | | | |

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 | 大牟田市市長溝町23番14外 | | | | 地積 (㎡) | 253 | 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 | | 1住居 (60,200) |
| | 1.5:1 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南4m 市道 | 水道、ガス、下水 | 新栄町1.8km | | (その他) (60,160) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 150m、南 100m、北 50m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 19m、奥行 約 13m、規模 | | | 250㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街 4m市道 | 交通 新栄町駅 北東方1.8km | 法令 1住居 (60,160) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 地域内には格別の変動要因もないことから、既存住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の住宅地域において下げ止まり傾向が見られ、今後は横ばいに近づくものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (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 | 29,600 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 21,500 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 | 同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で600～700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台程度、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、収益還元法を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 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 標準化補正 街路 交通環境画地行政その他 |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 100 | 地 街路 交通環境要因行政その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 標準化補正 街路 交通環境画地行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 100 | 地 街路 交通環境要因行政その他 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,800 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 大牟田 - 19 公示価格 29,700 円/㎡ | | 変動状況 | <p>(一般的要因) 人口は減少傾向が続き、地場産業も衰退傾向にあるため、郊外部では住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。</p> <p>(地域要因) 区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市内でも比較的良好な住宅地で地価に下げ止まりの傾向が見られる。</p> <p>(個別的要因) 特にない。</p> | | |
| | 変動率 | 年間 -0.7% | 半年間 -0.3% | | | | | |

| (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 | 大牟田2C - 404 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 正方形 | 北7 m市道 | | 1中専 (50,150) | | | | | |
| b | 大牟田2C - 203 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5 m市道 | | (都) 1住居 (60,200) | | | | | |
| c | 大牟田2K - 907 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 西5.9 m市道 北6 m 南6 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | | | | | |
| d | 大牟田2C - 702 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東6 m市道 南西4 m 北西2.6 m 三方路 | | 商業 (90,360) | | | | | |
| e | 大牟田2K - 507 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | | | | |
| 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 | () 30,437 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 30,285 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 29,120 | 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 | () 31,500 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 31,248 | $\frac{100}{[102.0]}$ | 30,635 | | 29,100 30,600 | | | | |
| c | () 31,382 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 30,377 | $\frac{100}{[103.0]}$ | 29,492 | | 29,500 | | | | |
| d | () 31,320 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[99.9]}$ | 31,445 | $\frac{100}{[105.1]}$ | 29,919 | | 29,900 | | | | |
| e | () 31,573 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 31,573 | $\frac{100}{[109.1]}$ | 28,940 | [100.0] 100 | 28,900 | | | | |
| 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 -0.06 | 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 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 | +1.0 +1.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 +1.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 -0.1 | 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 +2.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| e | 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 +1.0 | 交通・接近 その他 | +8.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 29,600 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 | | | 既成市街地につき原価法の適用が困難なため。 | | | | |
| (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) |
| | 3,138,152 | 680,554 | 2,457,598 | 2,228,700 | 228,898 | (0.9753) 223,244 | (4.5 0.4) 4.1 % |
| | 収益価格 | 5,444,976 円 (21,500 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 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 121.50 | L S 2 F | | 243.00 | | |
| 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 |
| 1住居 | 60% | 200% | 160% | 253㎡ | 19.0 m x 13.0 m | 前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1戸40㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0% | 想定建物の有効率としては標準的である。 |

| (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 | 共同住宅 | 121.50 | 100.0 | 121.50 | 1,100 | 133,650 | 3.0 | 400,950 |
| 2 ~ 2 | 共同住宅 | 121.50 | 100.0 | 121.50 | 1,160 | 140,940 | 3.0 | 422,820 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 243.00 | 100.0 | 243.00 | | 274,590 | | 823,770 |
| 年額支払賃料 | | | | 274,590 円 x 12ヶ月 = 3,295,080 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 | | | | 共益費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 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金により十分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)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 3,295,080 円 x 5.0 % + 円 x % = 164,754 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 3,130,326 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 823,770 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,826 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 + + + | | | | 3,138,152 円 (12,404 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 | 大牟田2C(賃) - 806 | 1,133 (1,109) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,133 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,103 円/㎡ |
| b | 大牟田2C(賃) - 802 | 1,160 (1,160) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[106.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,094 | 月額支払賃料 (1,100 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 | 138,000 円 | 34,500,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 164,754 円 | 3,295,080 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 15,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 293,200 円 | 34,500,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 34,500 円 | 34,500,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 34,500 円 | 34,500,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 680,554 円 (| 2,690 円 / m ²) | (経費率 21.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.5 % | 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 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _b : 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) | 20 % | n _c : 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 | 0.9753 |
| (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 | 34,500,000 円 | 設計監理料率 138,000 円 / m ² x 243.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0646 | 躯体部分 0.0514 x 40 % + | 仕上部分 0.0648 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0908 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,228,700 円 (8,809 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,138,152 円 | |
| 総費用 | | 680,554 円 | |
| 純収益 - | | 2,457,598 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,228,700 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 228,898 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 223,244 円 (882 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 5,444,976 円 (| 21,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2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, 堤不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 9, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,700 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, [令和 2年1月], 22,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 1住居(60,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で600～700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、収益還元法を比較考量の上、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. (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. (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, 27,800 円/㎡, 価格変動形成要因, (一般的要因) 人口は減少傾向が続き、地場産業も衰退傾向にあるため、郊外部では住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。 (地域要因) 区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市内でも比較的良好な住宅地では地価に下げ止まりの傾向が見られる。 (個別的要因) 特にない。

| (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 | 大牟田 2 C - 202 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南6 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| b | 大牟田 2 C - 1301 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西4 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| c | 大牟田 2 C - 2 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西6.5 m市道 北西6 m 角地 | | 1 住居 (70,200) | | |
| d | 大牟田 2 C - 1013 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 北西7.5 m道路 | | 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 | () 28,624 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 28,974 | 100 [106.1] | 27,308 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 27,300 | |
| b | () 27,486 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 28,643 | 100 [101.9] | 28,109 | 画地 0.0 行政 0.0 | 28,100 | |
| c | () 29,719 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 28,738 | 100 [105.0] | 27,370 | その他 0.0 | 27,400 | |
| d | () 30,228 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 29,749 | 100 [106.1] | 28,039 | | 28,000 | |
| 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 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 0.0 | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 0.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.02 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 -1.0 | 画地 +3.0 | 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 +2.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 0.0 | 画地 +1.0 | 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： 27,700 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 | | | 既成市街地につき原価法の適用が困難なため。 | | | | | | | |
| (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 %/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) | |
| | 2,571,413 | 559,100 | 2,012,313 | 1,834,640 | 177,673 | (0.9753) 173,284 | (4.5 0.4) 4.1 % | |
| | 収益価格 | 4,226,439 円 (19,700 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 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 100.00 | L S 2 F | | 200.00 | | |
| 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 |
| 1住居 | 60% | 200% | 200% | 214㎡ | 12.0 m x 20.0 m | 前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1戸50㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0% | 想定建物の有効率としては標準的である。 |

| (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 ~ | 共同住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,100 | 110,000 | 3.0 | 330,000 | | |
| 2 ~ | 共同住宅 | 100.00 | 100.0 | 100.00 | 1,150 | 115,000 | 3.0 | 345,000 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 200.00 | 100.0 | 200.00 | | 225,000 | | | | 675,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 225,000 円 x 12ヶ月 = | | 2,700,000 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 | | | | | | 共益費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 x 台 x 12ヶ月 + | | = 0 円 | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金により十分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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 2,700,000 円 x 5.0 % 円 x % = | | 135,000 円 | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 2,565,000 円 | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 675,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = | | 6,413 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(%) 円 x % x % = | | 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 + + + | | | | | | 2,571,413 円 (12,016 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 | 大牟田2C(賃) 801 | 1,222 (1,171) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [106.0] | 100 [100.0] | 1,153 | 対象基準階の月額実質賃料 1,103 円/㎡ |
| b | 大牟田2C(賃) 802 | 1,160 (1,160) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [106.0] | 100 [100.0] | 1,094 | 月額支払賃料 (1,100 円/㎡) |
| 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 | |
| 修繕費 | 113,600 円 | 28,400,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 135,000 円 | 2,700,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 12,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 241,400 円 | 28,400,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 28,400 円 | 28,400,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 28,400 円 | 28,400,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 559,100 円 (| 2,613 円 / m ²) | (経費率 21.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.5 % | 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 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 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) | 20 % | n c : 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 | 0.9753 |
| (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 | 28,400,000 円 | 設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0646 | 躯体部分 0.0514 x 40 % + | 仕上部分 0.0648 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0908 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,834,640 円 (8,573 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,571,413 円 |
| 総費用 | | | 559,100 円 |
| 純収益 - | | | 2,012,313 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,834,640 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 177,673 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 173,284 円 (810 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 4,226,439 円 (| | 19,700 円 / m ²) |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社筑紫不動産鑑定事務所 |
| 大牟田（県） - 10 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 松本 俊朗 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,180,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 11,800 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 3 日 | (6) [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 26 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 | 大牟田市大字今山字南本村 2 6 8 8 番 | | | | 地積 (m ²) | 354 | 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 | 「調区」(60,200) | | |
| | 1:2 | 住宅 W 2 | 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域 | 北東 4 m 市道 | 水道 | 新栄町 4.4 km | (その他) 土砂災害警戒区域 | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 200 m、南 120 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 25 m、規模 | | | 330 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 4 m 市道 | 交通 新栄町駅東方 4.4 km | 法令 規制 | 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 三池山の山麓にあって、観梅観光スポットに近い農家集落で、住宅の建て替えがみられるほかに地域要因の変化は特になく、需要は低調なままであり、地価の下落はまだ続くとして予測する。 | | | | | | | |
| (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 11,800 円 / m ² | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 / 円 / m ² | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 / 円 / m ² | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 / 円 / m ² | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は大牟田市郊外からみやま市高田町にかけての農家住宅地域であり、その範囲は広域に及んでいる。近隣地域は、当市観光地の一つである普光寺を擁する山麓の集落であるが、市街化調整区域であり、需要者は農業従事者を中心とする地縁性の強い居住者にほぼ限定される。近隣周辺での取引事例は少ないが、需要の中心となる価格帯は概ね 300 ~ 400 m ² の土地で 400 万円前後と把握される。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、市街化調整区域内の農家集落でアパート経営が期待できない地域であるため、収益価格は求めなかった。一方、農家の混在する住宅地域の取引事例を採用し検討して得た比準価格は、市場の実勢を反映しており信頼性がある。そこで、比準価格を妥当と認めてそのまま採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 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 ²) | 内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他 | 地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 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 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 補 画 地 正 行政 其他 | 地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] | 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 12,100 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 | 変動率 年間 -2.5 % 半年間 % | |
| | | | | | 価格形成要因 | | (一般的要因) 新型コロナウイルス感染への不安から、市内の不動産市況は一段と不調色を強めている。 (地域要因) 臥龍梅で有名な普光寺の参道に面しており、例年は観梅目的の来訪者が多く見られる。 (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 | 大牟田2K - 2 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 「調区」 (60,200) | | |
| b | 大牟田2C - 501 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西4 m市道 南西1.5 m 角地 | | 「調区」 (60,200) | | |
| c | みやま2K - 509 | みやま市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東10 m県道 | | 「調区」 (70,200) | | |
| d | みやま2C - 507 | みやま市 | | 建付地 | () | 不整形 | 西5 m市道 北3 m 角地 | | 「調区」 (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 | () 13,166 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 13,087 | $\frac{100}{[110.6]}$ | 11,833 | 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 | () 7,400 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 7,252 | $\frac{100}{[86.4]}$ | 8,394 | | 11,800 8,390 | |
| c | () 3,724 | $\frac{100}{[80.0]}$ | [97.8] 100 | $\frac{100}{[60.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 8,431 | $\frac{100}{[74.8]}$ | 11,271 | | 11,300 | |
| d | () 4,777 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.0] 100 | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[65.0]}$ | 10,289 | $\frac{100}{[87.6]}$ | 11,745 | | 11,700 | |
| 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 -0.05 | 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 +14.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.25 | 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 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 |
| c | 売急ぎ | % / 月 -0.20 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -20.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 |
| 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 +6.0 | 環境 -10.0 | 画地 -35.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 |
| 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： 11,800 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 | | 農家集落であり、適切な造成事例がないため。 | | | | | |
| (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 | | | | | | |
| | 戸建住宅がほとんどで、賃貸住宅の想定が現実的ではないため。 | | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 2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, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 大牟田(県) - 11, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 廣原 浩一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1倍, 倍率種別, 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

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 1中専(60,150), (その他)居住誘導区域. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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) 公規価示価格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

| (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 | 大牟田2C - 1009 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東6m市道 | | 1住居 (60,200) | |
| b | 大牟田2C - 405 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.9m市道 | | 1住居 (60,160) | |
| c | 大牟田2C - 704 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 西6m市道 | | 1住居 (60,200) | |
| d | 大牟田2C - 502 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4.7m市道 | | 1住居 (60,188) | |
| 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 | () 23,189 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 23,166 | 100 [100.9] | 22,959 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 23,000 |
| b | () 20,814 | 100 [100.0] | [98.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 20,398 | 100 [89.7] | 22,740 | 画地 0.0 行政 0.0 | 22,700 |
| c | () 23,911 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [/] | 100 [80.0] | 29,709 | 100 [127.1] | 23,375 | その他 0.0 | 23,400 |
| d | () 24,198 | 100 [100.0] | [99.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 24,125 | 100 [105.0] | 22,976 | | 23,000 |
| 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 -0.03 | 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 -3.0 | | |
| | | | 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 -0.20 | 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 -12.0 | | |
| | | | 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 -0.08 | 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 +21.0 | | |
| | | | 画地 -20.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 +1.0 | | |
| | | | 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： 23,000 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 | | | | | | | | | | | |
| 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 | | 戸建住宅がほとんどであり、賃貸住宅の想定が現実的ではないため。 | | | | | |

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

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定補償向野研究所 |
| 大牟田（県） - 12 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 向野 高洋 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,950,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 21,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|----------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 6 日 | (6) [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 25 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 | 大牟田市宮坂町 2 0 番 4 | | | 地積 (m ²) | 230 | 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 | 1 住居 (60,200) |
| | 台形 1:1 | 住宅 W 1 | 中規模一般住宅、神社等が混在する既成住宅地域 | 東 7.5 m 市道 | 水道、下水 | 大牟田 1.3 km | (その他) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 60 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 | | | 225 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街 7.5 m 市道 | 交通 大牟田駅南東方 1.3 km | 法令 1 住居 (60,200) | |
| | 地域要因の将来予測 | 大規模工場背後地の既成住宅地域であり、特段地域要因の変動はない。地価は依然として下落傾向にあり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。 | | | | | |
| (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 | 標準価格 | 21,500 円 / m ² | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。住宅需要が弱いことから、新たな宅地開発等も無く、依然として地価は下落している。土地は 5 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 0 0 0 万円程度が必要の中心となっている。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した標準価格が最も説得力が高く、当該標準価格をもって、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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 円 / m ² | [] 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 大牟田（県） - 8 | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.3] | 100 | 100 | [100.0] | 21,300 | 0.0 地 街路 -4.0 |
| | 29,800 円 / m ² | 100 | [100.0] | [138.8] | 100 | | 0.0 域 交通 -1.0 |
| | | | | | | | 0.0 要 環境 +46.0 |
| | | | | | | | 0.0 因 行政 0.0 |
| | | | | | | | 0.0 其他 0.0 |
| (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 21,700 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 変動率 年間 -0.9 % 半年間 % | | | 価格形成要因 | (一般的要因) 以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。 (地域要因) 特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。 (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 | 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 | 大牟田2C - 407 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西7.6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| b | 大牟田2C - 906 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4.4 m市道 南3.5 m 角地 | | 1住居 (70,176) | | | | | |
| c | 大牟田2C - 405 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.9 m市道 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| d | 大牟田2C - 1011 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 北8 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| e | 大牟田2C - 1307 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東5.5 m市道 | | 1低専 (40,60) | | | | | |
| 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 | () 22,227 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 22,160 | $\frac{100}{[101.0]}$ | 21,941 | 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 | () 17,807 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.9]}$ | 19,374 | $\frac{100}{[90.3]}$ | 21,455 | | 21,500 | | | | |
| c | () 20,814 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,398 | $\frac{100}{[96.0]}$ | 21,248 | | 21,200 | | | | |
| d | () 18,106 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.9] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 18,088 | $\frac{100}{[84.3]}$ | 21,457 | | 21,500 | | | | |
| e | () 17,651 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [97.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 16,640 | $\frac{100}{[78.5]}$ | 21,197 | [100.0] 100 | 21,200 | | | | |
| 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 -0.07 | 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 | +1.0 0.0 | 環境 | 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.18 | 街路 画地 | 0.0 -9.1 | 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 | -1.0 0.0 | 環境 | -6.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.20 | 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 | -4.0 -1.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | +1.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 | -2.0 0.0 | 環境 | -14.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.29 | 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 -4.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 | -14.0 |
| 才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 | | 戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。 | | | | | |

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 2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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 大牟田(県) - 13, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,700 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, [令和 2年1月], 35,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

| (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 | 大牟田2K - 709 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 北西6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| b | 大牟田2C - 406 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m道路 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| c | 大牟田2C - 507 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南8 m市道 北2.8 m 二方路 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| d | 大牟田2K - 1205 | 大牟田市 | | 底地 | () | ほぼ台形 | 北西14.9 m市道 | | 商業 (80,400) 居住誘導区域 その他 | | | | | |
| e | 大牟田2C - 1304 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| 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 | () 40,837 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,714 | $\frac{100}{[90.7]}$ | 44,889 | 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 | () 39,906 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 39,826 | $\frac{100}{[90.7]}$ | 43,910 | | 44,900 | | | | |
| c | () 36,244 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.4] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 37,923 | $\frac{100}{[84.3]}$ | 44,986 | | 43,900 | | | | |
| d | () 36,064 60,107 | $\frac{100}{[160.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,304 | $\frac{100}{[84.9]}$ | 43,939 | | 45,000 | | | | |
| e | () 37,056 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 36,871 | $\frac{100}{[81.5]}$ | 45,240 | [100.0] 100 | 43,900 | | | | |
| 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 -0.03 | 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 | +4.0 0.0 | 環境 その他 | -11.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.03 | 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 | +4.0 0.0 | 環境 その他 | -11.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.06 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 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 | -2.0 0.0 | 環境 その他 | -14.0 0.0 |
| d | 買込み | % / 月 -0.07 | 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 +2.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 その他 | -20.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | +4.0 0.0 | 環境 その他 | -20.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 44,700 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) |
| | 9,434,949 | 1,892,550 | 7,542,399 | 6,912,200 | 630,199 | (0.9753) 614,633 | (4.5 0.4) 4.1 % |
| | 収益価格 | 14,991,049 円 (32,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

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 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 250.00 | L S 3 F | | 750.00 | | |
| 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 |
| 1住居 | 60% | 200% | 200% | 465㎡ | 16.0 m x 32.0 m | 前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階～3階 共同住宅 | | | 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～ | 共同住宅 | 250.00 | 100.0 | 250.00 | 1,085 | 271,250 | 2.0 | 542,500 |
| 2～ | 共同住宅 | 250.00 | 100.0 | 250.00 | 1,095 | 273,750 | 2.0 | 547,500 |
| 3～ | 共同住宅 | 250.00 | 100.0 | 250.00 | 1,125 | 281,250 | 2.0 | 562,500 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 750.00 | 100.0 | 750.00 | | 826,250 | | 1,652,500 |
| 年額支払賃料 | | | | | 826,250円 x 12ヶ月 = 9,915,000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) | | | | | 敷金充当 0円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | | 9,915,000円 x 5.0% + 円 x % = 495,750円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 9,419,250円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 1,652,500円 x 95.0% x 1.00% = 15,699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 + + + | | | | | 9,434,949円 (20,290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 | 大牟田2C(賃) - 401 | 1,157 (1,110) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,123 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,097円/㎡ |
| b | 大牟田2C(賃) - 1302 | 1,039 (996) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,082 | 月額支払賃料 (1,095円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 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 | 428,000 円 | 107,000,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 297,450 円 | 9,915,000 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 43,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 909,500 円 | 107,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 107,000 円 | 107,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 107,000 円 | 107,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,892,550 円 (| 4,070 円 / m ²) | (経費率 20.1 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.5 % | 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 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 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) | 20 % | n c : 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 | 0.9753 |
| (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 | 107,000,000 円 | 設計監理料率 138,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0646 | 躯体部分 0.0514 x 40 % + | 仕上部分 0.0648 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0908 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 6,912,200 円 (14,865 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 9,434,949 円 |
| 総費用 | | | 1,892,550 円 |
| 純収益 - | | | 7,542,399 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 6,912,200 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 630,199 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 614,633 円 (1,322 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 14,991,049 円 (| | 32,200 円 / m ²) |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社 |
| 大牟田(県) - 14 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 桐野 祐記 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,910,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6) [令和 2年1月] | 21,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 29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 | | | | |

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 | 大牟田市諏訪町2丁目123番 | | | | 地積 (㎡) | 271 | 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 | | 1住居 (60,200) | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 北4m 市道 | 水道、ガス、下水 | 大牟田2.1km | | (その他) (60,160) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 40m、南 30m、北 50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 21m、規模 | | | 270㎡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 4m市道 | 交通施設 大牟田駅 南西方2.1km | 法令 1住居 (60,160) 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま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 | 基準価格 25,500 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、大牟田市中心部に比較的近い戸建住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に居住する1次取得者が大半を占め、市外からの転入は少ない。人口の減少、高齢化が進む中、最近開発された住宅団地については販売は好調であったが、既存の住宅地の需要は弱みであり、地価は下落傾向が続いている。需要の中心価格帯は、土地は総額400万円～700万円程度、新築戸建物件で2,000万円台前半程度と把握される。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。基準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、基準価格を標準とし、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (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 | 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 |
| | 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/㎡) | 内訳 | 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 |
| | 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 25,700 円/㎡ | | 価格形成要因 | (一般的要因) | 新型コロナウイルス感染症問題により景況感は悪化しているが、土地価格に大きな影響は見られない。 | | | | |
| | - 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) | 中規模の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 | | | | |
| | 変動率 年間 -0.8% 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 | 大牟田2C - 202 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 大牟田2C - 703 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 東6 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c | 大牟田2C - 405 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西3.9 m市道 | | 1住居 (60,160) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 大牟田2C - 406 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m道路 | | 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 | () 28,624 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 28,974 | $\frac{100}{[111.3]}$ | 26,032 | 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 | 26,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | () 23,752 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 24,364 | $\frac{100}{[96.6]}$ | 25,222 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 25,200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c | () 20,814 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,398 | $\frac{100}{[78.0]}$ | 26,151 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 26,200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | () 39,906 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 39,826 | $\frac{100}{[141.9]}$ | 28,066 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 28,100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>NO</th> <th>ア事情の内容</th> <th>イ月率変動率</th> <th colspan="6">ウ標準化補正の内訳</th> <th colspan="4">エ地域要因の比較の内訳</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>正常</td> <td>% / 月 -0.10</td> <td>街路</td> <td>0.0</td> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> <td>環境</td> <td>0.0</td> <td>街路</td> <td>+5.0</td> <td>交通・接近</td> <td>+6.0</td> <td>環境</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td>-2.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>正常</td> <td>% / 月 -0.07</td> <td>街路</td> <td>0.0</td> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> <td>環境</td> <td>0.0</td> <td>街路</td> <td>+5.0</td> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> <td>環境</td> <td>-8.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td>-3.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>正常</td> <td>% / 月 -0.20</td> <td>街路</td> <td>0.0</td> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> <td>環境</td> <td>0.0</td> <td>街路</td> <td>0.0</td> <td>交通・接近</td> <td>+4.0</td> <td>環境</td> <td>-25.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>正常</td> <td>% / 月 -0.03</td> <td>街路</td> <td>0.0</td> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> <td>環境</td> <td>0.0</td> <td>街路</td> <td>+2.0</td> <td>交通・接近</td> <td>+7.0</td> <td>環境</td> <td>+30.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td>行政</td> <td>0.0</td> <td>その他</td> <td>0.0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>e</td> <td></td> <td>% / 月</td> <td>街路</td> <td></td> <td>交通・接近</td> <td></td> <td>環境</td> <td></td> <td>街路</td> <td></td> <td>交通・接近</td> <td></td> <td>環境</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>画地</td> <td></td> <td>行政</td> <td></td> <td>その他</td> <td></td> <td>行政</td> <td></td> <td>その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | 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 | 街路 | +5.0 | 交通・接近 | +6.0 | 環境 | 0.0 | | | | 画地 | -2.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | b | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | -8.0 | | | | 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 -0.20 | 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 | -25.0 | | | | 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 -0.03 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | +2.0 | 交通・接近 | +7.0 | 環境 | +30.0 | | | | 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 | | | |
| 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 | 街路 | +5.0 | 交通・接近 | +6.0 | 環境 | 0.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 画地 | -2.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 | -8.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 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 -0.20 | 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 | -25.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 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 -0.03 | 街路 | 0.0 | 交通・接近 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 街路 | +2.0 | 交通・接近 | +7.0 | 環境 | +30.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 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： 25,500 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 | | | 既成市街地に存し、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 | | | | | | | |
| 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。したがって、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | |

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 2 年地価調査)

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 |
| 大牟田(県) - 15 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 西村 哲治 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 8,930,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 32,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|--------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 23 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 | 大牟田市小浜町 3 6 番 8 | | | | 地積 (m ²) | 279 | 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 | 1 住居 (60,200) | |
| | 1.2 : 1 | 住宅 W 2 | 一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域 | 南6.7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 大牟田700 m | (その他) 居住誘導区域 | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 19 m、奥行 約 16 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 6.7 m市道 | 交通施設 | 大牟田700 m | 法令 1 住居 (60,200) 規制 居住誘導区域 |
| | 地域要因の将来予測 | 大牟田駅から徒歩圏内に位置する住宅地域で、価格形成に影響を与えるような地価変動要因は特段なく、当面の間現状を維持すると予測する。地価水準については横ばい基調で推移すると予測する。 | | | | | | |
| (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 | 32,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、大牟田駅に比較的近接する住宅地域一円で、需要者の中心は、当該エリアに地縁を有する個人である。大牟田市における人口の減少傾向などもあって、大牟田市内の住宅地並びに戸建物件に対する需要は全般的に弱含みの状況にあるが、大牟田駅から徒歩圏内の住宅地域における需給は比較的安定的である。需要の中心となる価格帯については、土地建物一体で 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 | 近隣地域は一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域で、近隣地域等において住宅に係る賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、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) 公規価示標準地と格しをた | 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 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (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 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 大牟田(県) - 8 | [99.3] | 100 | 100 | [100.0] | 31,900 | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [99.3] | 100 | 100 | [100.0] | 31,900 | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 29,800 円 / m ² | 100 | [100.0] | [92.8] | 100 | | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (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 32,000 円 / m ² | | | 価格変動状況要因 | 変動要因 | 大牟田市では人口減少並びに高齢化の傾向が進んでいるものの、市中心部に近接する住宅地域の地価は、概ね横ばい傾向で推移している。 | | |
| | - 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 / m ² | | | | | | | |
| | 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 | 大牟田 2 C - 1013 | 大牟田市 | | 更地 | () | 長方形 | 北西7.5 m道路 | | 1 住居 (60,200) | | |
| b | 大牟田 2 C - 1301 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西4 m市道 | | 1 住居 (60,160) | | |
| c | 大牟田 2 K - 507 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | |
| d | 大牟田 2 K - 1305 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | |
| 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 | () 30,228 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 29,749 | 100 [92.4] | 32,196 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 32,200 | |
| b | () 27,486 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 28,643 | 100 [90.3] | 31,720 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 31,700 | |
| c | () 31,573 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 31,573 | 100 [98.9] | 31,924 | その他 0.0 | 31,900 | |
| d | () 32,196 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 32,035 | 100 [100.0] | 32,035 | | 32,000 | |
| 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 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -12.0 | 環境 +4.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -2.0 | 画地 -5.0 | 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 +4.0 | 環境 -3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 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 0.0 | 画地 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 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 32,000 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 | | 戸建住宅の中に共同住宅も点在しているが、賃貸市場自体が未成熟であり、賃料水準の把握が困難であるため。 | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 2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 総研 |
| 大牟田(県) - 16 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 堀 和義 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,730,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 3日 | (6) [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 22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 | 大牟田市新勝立町4丁目7番11 | | | 地積 (㎡) | 245 | 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 | 1低専 (40,60) | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域 | 北5m 市道 | 水道、ガス | 大牟田3.8km | (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 120m、西 60m、南 100m、北 200m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14m、奥行 約 20m、規模 | | | 250㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | 街 基準方位北 5m市道 | 交通 大牟田駅南東方3.8km | 法令 1低専 (40,60) | 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が立ち並ぶ古い分譲住宅団地で用途地域が1低専であることから、今後も戸建住宅地としての利用が継続し、特に大きな地域要因の変動はないものと史料する。新型コロナウイルスの影響は弱いものと史料される。 | | | | | | | | |
| (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 | 方位 | 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 19,300 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概ね大牟田市の範囲と史料される。当地域は駅から遠く交通はバス便に依存しており交通利便性に劣る。需要者は自宅の取得を目的とするエンドユーザーであると判断される。一部地域では下げ止まり又は上昇地点もみられるが、駅から遠い既存住宅地は需要が劣っており価格水準は弱含みが続いている。中心価格帯は土地建物で200万円弱、土地価格で500万円程度と史料される。新型コロナウイルスの影響は弱いものと史料される。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い戸建住宅地内の事例を採用し、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、標準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、当該地域は居住の快適性が重視される戸建住宅地域であり収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、標準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 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 標準化 補正 画地 行政 その他 | | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 大牟田(県) - 14 | 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 標準化 補正 画地 行政 その他 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 25,700 円/㎡ | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 19,600 | 0.0 地 街路 -2.0 | | |
| | 25,700 円/㎡ | | 100 | [100.0] | [129.9] | 100 | | 0.0 域 交通 +2.0 | | |
| | | | | | | | | 0.0 要 環境 +30.0 | | |
| | | | | | | | | 0.0 因 行政 0.0 | | |
| | | | | | | | | 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,000 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/㎡ | | 変動率 | 年間 -3.5 % 半年間 % | 変 動 形 成 要 因 の | |
| | 一般的 要因 | | 一部地域に市況の回復が見られるが、総じて需要は弱さが継続している。新型コロナウイルスの影響は小さいものと史料される。 | | 地域 要因 | | 特に大きな変動はないが、利便性が劣る地域であり価格は弱含んでいる。 | | 個別的 要因 | |
| | 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 | 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 | 大牟田2C - 709 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東5.7 m市道 | | 1住居 (60,200) 居住誘導区域 | | |
| b | 大牟田2C - 606 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 東6 m市道 東6 m 西5 m 三方路 | | 1住居 (70,200) | | |
| c | 大牟田2C - 505 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南6 m市道 西6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | |
| d | 大牟田2K - 1306 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 | | 1低専 (40,60) | | |
| 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 | () 20,500 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,418 | $\frac{100}{[104.0]}$ | 19,633 | 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 | () 23,333 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [97.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 21,555 | $\frac{100}{[112.2]}$ | 19,211 | | 19,200 | |
| c | () 22,993 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 22,429 | $\frac{100}{[115.7]}$ | 19,385 | | 19,400 | |
| d | () 14,737 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 18,090 | $\frac{100}{[95.9]}$ | 18,863 | | 18,900 | |
| 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 -0.12 | 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 -2.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.38 | 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 +10.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 +8.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.18 | 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 -5.0 | 画地 -20.0 | 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： 19,300 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 | | 1 低専内に所在する戸建住宅地域であり収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるため。 | | | | | |

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社 |
| 大牟田(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 桐野 祐記 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,020,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 40,700 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|--------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 33,000 円 / m ² 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (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 | 大牟田市日出町 1 丁目 1 番 3 | | | | 地積 (m ²) | 148 | 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 | 商業 (80,400) 準防 | |
| | 1 : 1 | 店舗兼住宅 S 4 | 低層の店舗等が多い国道沿いの商業地域 | 南東 30 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 新栄町 550 m | (その他) 駐車付置義務 (90,400) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 90 m | | | 標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12.5 m、奥行 約 12 m、 | | | 規模 | 150 m ² 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 | 3 0 m 国道 | 交通施設 | 新栄町駅 東方 550 m 法令 商業 (80,400) 準防 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | ゆめタウンやイオンモール等の郊外型 S C 進出の影響や顧客の高齢化等により商業地域としては衰退傾向にある。今後は比較的良好な交通接近条件等を背景に、住居系土地利用のウェイトが高まるものと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | (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 | 40,900 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 32,500 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は大牟田市内の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域一帯と判定される。需要者としては店舗併用住宅の取得を目的とする事業者や店舗付マンションの建設を目論む不動産業者等が想定される。長らく続いた地価下落により値頃感も窺えるものの、商業収益性は低下しており、地価の下落傾向が続いている。個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は周辺類似地域に存する商業地の取引事例に基づき求めたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 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 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 大牟田(県) 5 - 5 | 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 ²) | 内 街路 交通 補正 画地 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 51,700 円 / m ² | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [127.5] | [100.0] 100 | 40,400 | 0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 |
| (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 41,500 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 | | | 価格変動要因 | 変動状況 | 要因 | 要因 | 要因 |
| | 変動率 | 年間 | -1.9 % | 半年間 | % | (一般的) 新型コロナウイルス感染症問題により店舗売上は減少し、賃料減額請求も見られ、先行きは不透明な状況にある。 (地域) 幹線道路沿いの成熟した路線商業地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 (個別的) 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 | 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 | 大牟田2C - 1 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 西27 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 大牟田2C - 902 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東25 m県道 北西8.1 m 南東4.5 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | |
| c | 大牟田2C - 1102 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南22 m県道 | | 近商 (90,200) | | |
| d | 大牟田2C - 506 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南8 m市道 西6 m 角地 | | 1住居 (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 | () 25,849 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 25,720 | 100 [62.2] | 41,350 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 41,400 | |
| b | () 31,621 | 100 [70.0] | [99.3] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 43,550 | 100 [105.6] | 41,241 | 環境 0.0 | 41,200 | |
| c | () 26,943 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 26,620 | 100 [66.2] | 40,211 | 画地 0.0 | 40,200 | |
| d | () 24,628 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [/] | 100 [96.9] | 25,162 | 100 [54.1] | 46,510 | 行政 0.0 その他 0.0 | 46,500 | |
| 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 -0.10 | 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 -19.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 売急ぎ | % / 月 -0.08 | 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 +10.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -6.0 | 環境 -12.0 | 画地 0.0 | 行政 -20.0 | その他 0.0 |
| d | 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 -10.0 | 環境 -20.0 | 画地 -3.1 | 行政 -20.0 | 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： 40,900 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 | | | 既成市街地に存し、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 | | | | | | | | | | |
| 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) | |
| | 6,435,672 | 1,429,030 | 5,006,642 | 4,799,790 | 206,852 | (0.9768) 202,053 | (4.6 0.4) 4.2 % | |
| | 収益価格 | 4,810,786 円 (32,500 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 | 118.00 | R C 4 F | | 472.00 | | |
| 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 |
| 商業 駐車付置義務 準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 148 ㎡ | 12.0 m x 12.0 m | 前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 F 店舗、2 ~ 4 F ファミリータイプの共同住宅各階 2 戸。 | | | 有効率の理由 | 90.0 % | R C 造の店舗付共同住宅として標準的 |

| (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 | 118.00 | 75.0 | 88.50 | 1,800 | 159,300 | 5.0 | 796,500 | | |
| 2 ~ 4 | 共同住宅 | 118.00 | 95.0 | 112.10 | 1,200 | 134,520 | 3.0 | 403,560 | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 472.00 | 90.0 | 424.80 | | 562,860 | | 2,007,180 | | |
| 年額支払賃料 | | | | | | 562,860 円 x 12ヶ月 = 6,754,320 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) | | | | | | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 6,754,320 円 x 5.0 % 円 x % = 337,716 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 6,416,604 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 2,007,180 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,068 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 + + + | | | | | | 6,435,672 円 (43,484 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 | 大牟田 2 C (賃) - 401 | 1,157 (1,110) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,157 | 対象基準階の月額実質賃料 1,203 円/㎡ |
| b | 大牟田 2 C (賃) - 805 | 1,623 (1,556) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [120.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,353 | 月額支払賃料 (1,200 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 3 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 | 391,500 円 | 78,300,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 202,630 円 | 6,754,320 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 12,800 円 | 査定額 | |
| | 建物 665,500 円 | 78,300,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 78,300 円 | 78,300,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 78,300 円 | 78,300,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,429,030 円 (| 9,656 円 / m ²) | (経費率 22.2 %) |
| (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 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) | 40 % | 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) | 20 % | n c : 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 | 0.9768 |
| (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 | 78,300,000 円 | 設計監理料率 161,000 円 / m ² x 472.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0613 | 躯体部分 0.0482 x 40 % + | 仕上部分 0.0594 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 4,799,790 円 (32,431 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 6,435,672 円 | |
| 総費用 | | 1,429,030 円 | |
| 純収益 - | | 5,006,642 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 4,799,790 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 206,852 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 202,053 円 (1,365 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 4,810,786 円 (| 32,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堤不動産鑑定事務所 |
| 大牟田(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 20,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 37,100 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 9日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 30,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 大牟田市白金町174番 | | | | 地積(㎡) | 546 | 法令上の規制等 |
| (1)基準地 | 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 | 商業(80,400)準防 | |
| | 1:2 | 事務所兼車庫RC2 | 事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域 | 北西25m国道 | 水道、ガス、下水 | 大牟田1.2km | (その他) (90,400) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 70m、西 70m、南 70m、北 100m | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | |
| (2)近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16m、奥行 約 34m、 | | 規模 540㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街路 2.5m国道 | 交通 大牟田駅 南西方1.2km | 法令 商業(80,400)準防 | 規制 | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道沿いの路線商業地域である。地域内に格別の変動要因はない。事業用不動産取引は一部で見られるようになっているが、依然として低調で今後も同様の傾向が続き、地価水準はもうしばらく下落が続くと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 37,300 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,500 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 | 同一需給圏は、大牟田市の路線商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人事業者や不動産業者等である。少子高齢化等の影響のほか、イオンモール大牟田オープンによって、対象基準地程度の規模の単独立地店舗に対する需要は買手不在の状況が続き、価格水準は周辺住宅地とほとんど変わらない水準になりつつあるが、景況感の改善により、売り急ぎではない店舗用地の取引が散見されるようになっている。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の店舗や事業所が多い旧来からの路線商業地で、周辺には賃貸店舗も見られるが自己の事業の便益を重視する需要者が賃貸事業による投資採算性よりも、予算や周辺商業地及び住宅地との相場感を基に取引を行うケースが多い。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、現実の市場を反映し、且つ実証性が高い比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、収益価格を比較考量し、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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (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 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 大牟田(県) 5 - 5 前年指定基準地の価格 51,700 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [139.4] | [100.0] 100 | 37,100 | 0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 +4.0 +34.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,600 円/㎡ | | 価格変動 形状 形成 要因 の | 一般的 要因 | 当市は、少子高齢化及び地場産業の衰退の結果、不動産市場が低迷し、住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。 | | | |
| | - 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/㎡ | | | | 変動率 年間 -1.3 % 半年間 % | 地域 要因 | 区域内では、商業ポテンシャルの低下が進展しているが、相続税路線価を上回る商業地の取引も散見されている。 | |
| | | | | 個別的要因 | | | 特にない。 | |

| (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 | 大牟田2C - 801 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南10 m県道 | | 近商 (90,200) | | | | |
| b | 大牟田2K - 203 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東22 m国道 | | 近商 (90,200) | | | | |
| c | 大牟田2K - 1305 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | | | |
| d | 大牟田2C - 1210 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西8.1 m市道 | | 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他 | | | | |
| 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 | () 40,540 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,054 | $\frac{100}{[106.1]}$ | 37,751 | 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 | () 30,010 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 31,210 | $\frac{100}{[88.1]}$ | 35,426 | | 37,800 | | | |
| c | () 32,196 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 32,035 | $\frac{100}{[81.8]}$ | 39,163 | | 35,400 | | | |
| d | () 40,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,673 | $\frac{100}{[110.5]}$ | 36,808 | | 39,200 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | 36,800 | | | |
| 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 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 -10.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -8.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.13 | 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 +13.0 | 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： 37,300 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 | | | 既成市街地につき原価法の適用が困難なため。 | | | | | | | | |
| (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) | |
| | 2,969,654 | 655,720 | 2,313,934 | 1,586,970 | 726,964 | (0.9742) 708,208 | (4.8 0.4) 4.4 % | |
| | 収益価格 | 16,095,636 円 (29,500 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 | 160.00 | S | 1 F | 160.00 | | |
| 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 |
| 商業 準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 546 ㎡ | 17.0 m x 38.0 m | 前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | コンビニエンスストア程度の一棟貸店舗。 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 想定建物の有効率としては標準的である。 |

| (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 | 160.00 | 100.0 | 160.00 | 1,620 | 259,200 | 6.0 | 1,555,200 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 160.00 | 100.0 | 160.00 | | 259,200 | | 1,555,200 |
| 年額支払賃料 | | | | 259,200 円 x 12ヶ月 = 3,110,400 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 | | | | 一棟貸のため、計上しない | | | | |
| 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) | | | | 敷金等により十分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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 3,110,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 155,520 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,954,880 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,555,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,774 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(%) 円 x % x % = 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 + + + | | | | 2,969,654 円 (5,439 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 | 大牟田 2 C (賃) - 803 | 1,665 (1,630) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,699 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,628 円/㎡ |
| b | 大牟田 2 C (賃) - 805 | 1,623 (1,556) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,623 | 月額支払賃料 (1,620 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 | 114,500 円 | 22,900,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 155,520 円 | 3,110,400 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 145,300 円 | 査定額 |
| | 建物 | 194,600 円 | 22,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 22,900 円 | 22,900,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 22,900 円 | 22,900,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 655,720 円 (| 1,201 円 / m ²) | (経費率 22.1 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 40 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 | 25 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 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (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 | 22,900,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 x 40 % + | 仕上部分 0.0669 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,586,970 円 (2,907 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,969,654 円 | |
| 総費用 | | 655,720 円 | |
| 純収益 - | | 2,313,934 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,586,970 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 726,964 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 708,208 円 (1,297 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 16,095,636 円 (| 29,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社筑紫不動産鑑定事務所 |
| 大牟田(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 松本 俊朗 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 3日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 26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 | 大牟田市大字歴木字大水口365番6 | | | | 地積(㎡) | 185 | 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 | 近商(80,200)準防 | |
| | 1:2 | 店舗兼住宅 S3 | 低層の小売店舗等が建ち並び、県道沿いの近隣商業地域 | 北18m 県道 | 水道、下水 | 新栄町3.3km | (その他) (90,200) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 250m、南 30m、北 50m | | | 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 10m、奥行 約 18m、 | | | 規模 | 180㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 18m 県道 | 交通 施設 | 新栄町駅北東方3.3km 法令 近商(90,200)準防 規制 | |
| (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 | 29,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 21,500 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 | 同一需給圏は大牟田市内で価格水準中位の商業地域である。金融機関なども立地するバス通り沿いの既成商業地域で、地縁のある小規模事業者が需要の中心と思われるが、商況は衰退気味で繁華性に乏しく出店需要は弱い。需要の中心的な価格帯は、規模や利用目的等により取引価格にバラつきがあって把握し難い。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格は、建築計画や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素を多く含んでいるが、特に、賃料収入が不安定な昨今の経済環境を考慮すれば、精度に懸念が残る。比準価格は、商況に類似性のある複数事例を比較検討した結果であり、実証的で信頼性がある。そこで、説得力に優る比準価格を中心に収益価格を関連づけて、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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他 | |
| | 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 補正 行政 画地 環境 行政 其他 | |
| | 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 29,600 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 変動状況 | 要因 | 新型コロナウイルス感染への不安から、事業者等の既存商業地への投資需要は一段と低調さを増している。 | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他 | |
| | - 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/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | -1.4 % | 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 | 大牟田 2 C - 506 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南8 m市道 西6 m 角地 | | 1 住居 (70,200) | | |
| b | 大牟田 2 C - 805 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東10 m県道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| c | 大牟田 2 C - 601 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 東25 m国道 | | 商業 (90,400) | | |
| d | 大牟田 2 C - 3 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南7 m県道 北西2 m 角地 | | 1 住居 (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 | () 24,628 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [/] | 100 [96.9] | 25,162 | 100 [81.6] | 30,836 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 30,800 | |
| b | () 20,301 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 20,139 | 100 [70.2] | 28,688 | 環境 0.0 画地 0.0 | 28,700 | |
| c | () 14,723 | 100 [70.0] | [99.1] 100 | 100 [/] | 100 [90.0] | 23,160 | 100 [105.0] | 22,057 | 行政 0.0 その他 0.0 | 22,100 | |
| d | () 22,300 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [/] | 100 [89.2] | 24,900 | 100 [86.9] | 28,654 | その他 0.0 | 28,700 | |
| 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 -0.11 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -15.0 | 画地 -3.1 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -29.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 売急ぎ | % / 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 +1.0 | 環境 -10.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +12.0 | 環境 -20.0 | 画地 -10.8 | 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： 29,500 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) | |
| | 2,251,088 | 491,120 | 1,759,968 | 1,588,860 | 171,108 | (0.9750) 166,830 | (4.6 0.4) 4.2 % | |
| | 収益価格 | 3,972,143 円 (21,500 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 | 80.00 | S 2 F | | 160.00 | | |
| 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 |
| 近商準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 185 ㎡ | 10.4 m x 18.0 m | 前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階店舗、2階共同住宅（平均40㎡程度、1LDK、2戸）を想定。 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外廊下、外階段のため |

| (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 | 80.00 | 100.0 | 80.00 | 1,200 | 96,000 | 3.0 | 288,000 | | |
| 2 ~ | 住宅 | 80.00 | 100.0 | 80.00 | 1,140 | 91,200 | 1.0 | 91,200 | 1.0 | 91,200 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 160.00 | 100.0 | 160.00 | | 187,200 | | 379,200 | | 91,200 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 187,200 円 x 12ヶ月 = 2,246,400 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 | | | | | | 共益費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) | | | | | | 4,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 96,000 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷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 (%)) | | | | | | 2,246,400 円 x 5.0 % + 96,000 円 x 5.0 % = 117,120 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 2,225,280 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 379,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,602 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 91,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 22,206 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 + + + | | | | | | 2,251,088 円 (12,168 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 | 大牟田 2 C (賃) - 1201 | 1,363 (1,333) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [120.0] | 100 [100.0] | 1,136 | 対象基準階の月額実質賃料 1,203 円/㎡ |
| b | 大牟田 2 K (賃) - 1201 | 1,634 (1,600) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [115.0] | 100 [100.0] | 1,421 | 月額支払賃料 (1,200 円/㎡) |
| 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 | |
| 修繕費 | 117,000 円 | 23,400,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 117,120 円 | 2,342,400 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 11,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 198,900 円 | 23,400,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 23,400 円 | 23,400,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 23,400 円 | 23,400,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 491,120 円 (| 2,655 円 / m ²) | (経費率 21.8 %) |
| (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 a : 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 b : 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 c : 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 | 23,400,000 円 | 設計監理料率 142,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 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 | 1,588,860 円 (8,588 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,251,088 円 | |
| 総費用 | | 491,120 円 | |
| 純収益 - | | 1,759,968 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,588,860 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 171,108 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 166,830 円 (902 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 3,972,143 円 (| 21,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定補償向野研究所 |
| 大牟田(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 向野 高洋 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,520,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 6日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 36,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2年 6月 25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 | 大牟田市上町2丁目4番11 | | | | 地積(㎡) | 100 | 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 | 商業(80,400)準防 (その他) (90,400) | |
| (2)近隣地域 | 1:1.5 | 事務所兼住宅 W 2 | 店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域 | 南西25 m 県道 | 水道、ガス、下水 | 大牟田700 m | | |
| | 範囲 | 東 20 m、西 50 m、南 120 m、北 60 m | | 標準的使用 | 3階建程度の店舗住宅併用地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 8 m、奥行 約 13 m、 | | 規模 | 100㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 2.5 m 県道 | 交通施設 | 大牟田駅南東方700 m | 法令規制 商業(90,400)準防 |
| 地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いの路線商業地域であるが、特段地域要因の変動はない。需要が弱く、地価は依然として下落傾向であり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 3階建程度の店舗住宅併用地 | | | | | (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 | 46,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 36,900 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 | 同一需給圏は大牟田市内の商業地域及び住商混在地域と判定した。近隣地域は店舗や住宅が混在する商業地域であるため、典型的需要者は自用の店舗併用住宅として取得しようとする個人事業者が中心である。近年、大牟田市内の商業地需要は弱く、近隣地域においても新たな店舗開発等が見られず、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。 | | | | | | | |
| (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、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、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/㎡) | 内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 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 | 大牟田(県) 5 - 5 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 51,700 円/㎡ | [99.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [114.3] | [100.0] 100 | 45,100 | |
| (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 45,600 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | 〔一般的要因〕 以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。 | | | | |
| | - 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/㎡ | | | 〔地域要因〕 特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。 | | | | |
| 変動率 | | 年間 -0.9 % | 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 | 大牟田2C - 902 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東25 m県道 北西8.1 m 南東4.5 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | | | | |
| b | 大牟田2C - 1210 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西8.1 m市道 | | 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他 | | | | | |
| c | 大牟田2C - 503 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北東8 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| d | 大牟田2K - 1305 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | | | | |
| e | 大牟田2C - 801 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南10 m県道 | | 近商 (90,200) | | | | | |
| 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 | () 31,621 | $\frac{100}{[70.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 43,550 | $\frac{100}{[95.0]}$ | 45,842 | 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 | 45,800 | | | |
| b | () 40,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,673 | $\frac{100}{[88.1]}$ | 46,167 | | 0.0 | 46,200 | | | |
| c | () 14,013 | $\frac{100}{[50.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 31,015 | $\frac{100}{[69.1]}$ | 44,884 | | 0.0 | 44,900 | | | |
| d | () 32,196 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 32,035 | $\frac{100}{[69.8]}$ | 45,895 | | 0.0 | 45,900 | | | |
| e | () 40,540 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,054 | $\frac{100}{[88.4]}$ | 45,310 | | [100.0] 100 | 45,300 | | | |
| 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 | 売急ぎ | % / 月 -0.08 | 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 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 | -4.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.13 | 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 | -11.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | -1.0 |
| c | その他 | % / 月 -0.07 | 街路 画地 | 0.0 -10.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -11.0 -2.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 | -20.0 |
| d | 正常 | % / 月 -0.05 | 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 | -15.0 -2.0 | 交通・接近 その他 | +1.0 0.0 | 環境 | -17.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 | -7.0 -2.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 | 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 46,000 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 %/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) | |
| | 1,985,939 | 442,470 | 1,543,469 | 1,384,360 | 159,109 | (0.9750) 155,131 | (4.6 0.4) 4.2 % | |
| | 収益価格 | 3,693,595 円 (36,900 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 | 49.00 | L S 3 F | | 147.00 | | |
| 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 |
| 商業 準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 100 ㎡ | 8.0 m x 12.5 m | 前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 F：店舗、2 F～3 F：共同住宅（50㎡程度、2DK） | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 外廊下・外階段のため |

| (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 | 49.00 | 100.0 | 49.00 | 1,350 | 66,150 | 3.0 | 198,450 |
| 2～3 | 居宅 | 49.00 | 100.0 | 49.00 | 1,100 | 53,900 | 1.0 | 53,900 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 147.00 | 100.0 | 147.00 | | 173,950 | | 306,250 |
| 年額支払賃料 | | | | 173,950 円 x 12ヶ月 = 2,087,400 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) | | | | 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 2,087,400 円 x 5.0 % 円 x % = 104,370 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 1,983,030 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 306,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,909 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 + + + | | | | 1,985,939 円 (19,859 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 | 大牟田2C(賃) - 1201 | 1,363 (1,333) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[85.0]}$ [85.0] | $\frac{100}{[115.0]}$ [115.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | 1,394 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,353 円/㎡ |
| b | 大牟田2K(賃) - 202 | 1,156 (1,153) | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | $\frac{100}{[90.0]}$ [90.0] | $\frac{100}{[98.0]}$ [98.0] | $\frac{100}{[100.0]}$ [100.0] | 1,311 | 月額支払賃料 (1,350 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 | 106,000 円 | 21,200,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 104,370 円 | 2,087,400 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 9,500 円 | 査定額 | |
| | 建物 180,200 円 | 21,200,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 21,200 円 | 21,200,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 21,200 円 | 21,200,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 442,470 円 (| 4,425 円 / m ²) | (経費率 22.3 %) |
| (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 a : 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) | 40 % | n b : 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) | 20 % | n c : 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 | 21,200,000 円 | 設計監理料率 140,000 円 / m ² x 147.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0653 | 躯体部分 0.0521 x 40 % + | 仕上部分 0.0655 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0915 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,384,360 円 (13,844 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 1,985,939 円 | |
| 総費用 | | 442,470 円 | |
| 純収益 - | | 1,543,469 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,384,360 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 159,109 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 155,131 円 (1,551 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 3,693,595 円 (| 36,900 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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, [令和 2年1月], 41,000 円/㎡, 倍

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 代表標準地 (Representative standard land), (9) 指定標準地 (Specified standard land), (10) 対年対象標準地格の等前か (Yearly comparison of standard land grades).

| (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 | 大牟田2C - 1208 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 袋地等 | 接面道路なし | | 1住居 (60,200) 居住誘導区域 | | |
| b | 大牟田2C - 902 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東25 m県道 北西8.1 m 南東4.5 m 三方路 | | 商業 (100,400) | | |
| c | 大牟田2K - 1005 | 大牟田市 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 北2.9 m | | 商業 (90,400) | | |
| d | 大牟田2K - 203 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東22 m国道 | | 近商 (90,200) | | |
| e | 大牟田2C - 801 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南10 m県道 | | 近商 (90,200) | | |
| 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 | () 26,025 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[76.0]}$ | 34,072 | $\frac{100}{[64.2]}$ | 53,072 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 | 53,100 | |
| b | () 31,621 | $\frac{100}{[70.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 43,550 | $\frac{100}{[87.3]}$ | 49,885 | 画地 0.0 行政 0.0 | 49,900 | |
| c | () 51,452 51,452 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 53,060 | $\frac{100}{[101.7]}$ | 52,173 | その他 0.0 | 52,200 | |
| d | () 30,010 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 31,210 | $\frac{100}{[61.7]}$ | 50,583 | その他 0.0 | 50,600 | |
| e | () 40,540 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,054 | $\frac{100}{[77.1]}$ | 51,951 | [100.0] 100 | 52,000 | |
| 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 -0.13 | 街路 0.0 画地 -24.0 | 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 -10.0 | 交通・接近 -14.0 その他 0.0 | 環境 -17.0 | | | |
| b | 売急ぎ | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 画地 +3.0 | 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 -3.0 その他 0.0 | 環境 -10.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 画地 -4.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -5.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 +7.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 0.0 行政 -10.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 -30.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 -10.0 | 交通・接近 -7.0 その他 0.0 | 環境 -5.0 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 52,200 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) | |
| | 10,280,568 | 2,453,540 | 7,827,028 | 7,478,600 | 348,428 | (0.9542) 332,470 | (4.6 0.4) 4.2 % | |
| | 収益価格 | 7,915,952 円 (41,400 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 | 150.00 | R C 5 F | | 750.00 | | |
| 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 |
| 商業 駐車付置義務 準防 | 80 % | 400 % | 400 % | 191 ㎡ | 9.5 m x 20.0 m | 前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 5 0 ㎡、2 L D K | | | 有効率 の理由 | 90.0 % | 店舗兼共同住宅としては標準的 |

| (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 | 150.00 | 70.0 | 105.00 | 1,780 | 186,900 | 4.0 | 747,600 |
| 2 ~ 5 | 共同住宅 | 150.00 | 95.0 | 142.50 | 1,250 | 178,125 | 3.0 | 534,375 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 750.00 | 90.0 | 675.00 | | 899,400 | | 2,885,100 |
| 年額支払賃料 | | | | 899,400 円 x 12ヶ月 = 10,792,800 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 | | | | 共益費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 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金により十分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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 10,792,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 539,640 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 10,253,160 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 2,885,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,408 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 + + + | | | | 10,280,568 円 (53,825 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 | 大牟田 2 C (賃) - 1001 | 1,364 (1,307) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,240 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,253 円/㎡ |
| b | 大牟田 2 C (賃) - 1002 | 1,511 (1,449) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[115.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 1,369 | 月額支払賃料 (1,250 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 3 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 | 610,000 円 | 122,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 539,640 円 | 10,792,800 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 22,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 1,037,000 円 | 122,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 122,000 円 | 122,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 122,000 円 | 122,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,453,540 円 (| 12,846 円 / m ²) | (経費率 23.9 %) |
| (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 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) | 40 % | 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) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9542 |
| (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 | 122,000,000 円 | 設計監理料率 158,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0613 | 躯体部分 0.0482 x 40 % + | 仕上部分 0.0594 x 40 % + |
| | | 設備部分 0.0915 x 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 7,478,600 円 (39,155 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 10,280,568 円 |
| 総費用 | | | 2,453,540 円 |
| 純収益 - | | | 7,827,028 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 7,478,600 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 348,428 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 332,470 円 (1,741 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.2 % | |
| | 7,915,952 円 (| | 41,400 円 / m ²) |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | アーバンコンサルティングファーム株式会社 |
| 大牟田(県) 5 - 6 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 福山 道和 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 18,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 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 | 大牟田市岩本新町1丁目5番4外 | | | | 地積(㎡) | 447 | 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 | 1住居(60,200) | |
| | 1.2:1 | 店舗兼住宅 W 2 | 店舗、店舗兼住宅等が増えつつある路線商業地域 | 南東27 m 県道、背面道 | 水道 | 新大牟田250 m | (その他)地区計画等(70,200) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 400 m、西 180 m、南 0 m、北 0 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 新大牟田駅周辺土地区画整理事業地内 | 街路 | 2.7 m 県道 | 交通施設 | 新大牟田駅南西方250 m | 法令 1住居(60,200)地区計画等 |
| | 地域要因の将来予測 | 新幹線駅近くの店舗が増えつつある路線商業地域で、新産業団地の開発計画も相まって今後の発展が期待される地域である。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路 +2.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 30,600 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牟田市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者等、収益性を追求する投資家、チェーン店舗事業者等である。長引く地域経済の景気低迷等により全般的に商業地の需給は弱含みであるが、新産業団地の開発計画により地域の発展が期待される。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的價格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な價格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (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 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 大牟田(県) 5 - 5 | [99.6] 100 | [100.0] 100 | [127.7] 100 | [102.0] 100 | 41,100 | 標 街路 0.0 地 街路 -2.0 内 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +29.0 補 画地 0.0 因 行政 -1.0 正 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0 | |
| (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 41,300 円/㎡ | | 価格変動形状要因の | 〔一般的要因〕 | | 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。 | | |
| | - 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〕 | | 新幹線駅近くの店舗が増えつつある路線商業地域で、新産業団地の開発計画も相まって今後の発展が期待される地域である。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.5 % | 半年間 % | 〔個別的要因〕 | | 特筆すべき変化はない。 | | |

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 | 大牟田2K - 1005 | 大牟田市 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北西7.8 m市道 北2.9 m | | 商業 (90,400) | |
| b | 大牟田2C - 902 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 東25 m県道 北西8.1 m 南東4.5 m 三方路 | | 商業 (100,400) | |
| c | 大牟田2C - 1210 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西8.1 m市道 | | 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他 | |
| d | 大牟田2C - 1106 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 長方形 | 南9 m市道 | | 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 | (51,452) 51,452 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | 53,060 | $\frac{100}{[126.7]}$ | 41,878 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 42,700 |
| b | () 31,621 | $\frac{100}{[70.0]}$ | [99.3] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 43,550 | $\frac{100}{[108.2]}$ | 40,250 | 画地 +2.0 行政 0.0 | 41,100 |
| c | () 40,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,673 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 41,545 | その他 0.0 | 42,400 |
| d | () 37,447 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 37,447 | $\frac{100}{[94.0]}$ | 39,837 | その他 0.0 | 40,600 |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [102.0] 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 -0.08 | 街路 0.0 画地 -4.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 -3.0 その他 0.0 | 環境 +36.0 | | |
| b | 売急ぎ | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 画地 +3.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 -4.0 その他 0.0 | 環境 +15.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 -0.13 | 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 -2.0 | 交通・接近 -2.0 その他 0.0 | 環境 +4.0 | | |
| 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 +2.0 | | |
| 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 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 41,500 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) |
| | 2,713,058 | 605,200 | 2,107,858 | 1,489,950 | 617,908 | (0.9742) 601,966 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 13,681,045 円 (30,600 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 | 150.00 | S | 1 F | 150.00 | | |
| 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 |
| 1住居地区計画等 | 70% | 200% | 200% | 447㎡ | 22.0 m x 18.0 m | 前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 低層店舗を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0% | 1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 | 150.00 | 100.0 | 150.00 | 1,580 | 237,000 | 5.0 | 1,185,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 150.00 | 100.0 | 150.00 | | 237,000 | | 1,185,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 237,000円 x 12ヶ月 = 2,844,000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) | | | | 敷金により充当 0円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | 2,844,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 142,200円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,701,800円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 1,185,000円 x 95.0% x 1.00% = 11,258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 + + + | | | | 2,713,058円 (6,069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 | 大牟田02C (賃) - 701 | 1,407 (1,400) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,579 | 対象基準階の月額実質賃料 1,587円/㎡ |
| b | 大牟田2K (賃) - 1201 | 1,634 (1,600) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,602 | 月額支払賃料 (1,580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 | 107,500 円 | 21,500,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 142,200 円 | 2,844,000 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 129,800 円 | 査定額 |
| | 建物 | 182,700 円 | 21,500,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 21,500 円 | 21,500,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 21,500 円 | 21,500,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 605,200 円 (| 1,354 円 / m ²) | (経費率 22.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 40 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 | 25 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 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (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 | 21,500,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 x 40 % + | 仕上部分 0.0669 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,489,950 円 (3,333 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,713,058 円 |
| 総費用 | | | 605,200 円 |
| 純収益 - | | | 2,107,858 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,489,950 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 617,908 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 601,966 円 (1,347 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 13,681,045 円 (| | 30,600 円 / m ²) |

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 | 大牟田 2 C - 1102 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南22 m県道 | | 近商 (90,200) | | |
| b | 大牟田 2 K - 203 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南東22 m国道 | | 近商 (90,200) | | |
| c | 大牟田 2 C - 1 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 西27 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| 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 | () 26,943 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 26,620 | 100 [102.0] | 26,098 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 26,100 | |
| b | () 30,010 | 100 [100.0] | [98.8] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 31,210 | 100 [112.2] | 27,816 | 環境 0.0 | 27,800 | |
| c | () 25,849 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 25,720 | 100 [94.9] | 27,102 | 画地 0.0 行政 0.0 | 27,100 | |
| d | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | その他 0.0 | | |
| 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 -0.13 | 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 +2.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.10 | 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 -7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 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： 27,000 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 | | 地域内に存する事業所は自用のものが多く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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 大牟田(県) 5 - 8 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣原 浩一 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 25,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,100 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|--------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 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 | 大牟田市大字田隈字大坪8 2 5 番 1 | | | | 地積 (㎡) | 647 | 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 | 準工 (60,200) | |
| | 台形 1:2 | 事務所兼作業所 S 2 | 店舗、営業所、病院等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域 | 西14 m 国道、背面道 | 水道、下水 | 銀水700 m | (その他) 居住誘導区域 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 24 m、奥行 約 27 m、 | | | 規模 650 ㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 1 4 m国道 | 交通施設 | 銀水駅北東方700 m | 法令 準工 (60,200) 規制 | |
| (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 | 二方路形状 0.0 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 40,600 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,500 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、大牟田市内の幹線道路沿いとその後方に形成された商業地域である。主な市場参加者は、店舗出店を目論む事業者が中心と考えられる。近隣地域は、国道沿いにスーパーやディスカウントショップ等集客力のある店舗が建ち並び、地域の中核病院も存する地域であるが、空き店舗も見受けられるなど地域の経済情勢を反映しており、地価は依然として下落傾向にある。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にするとともに、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 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 交通 環境 画地 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 大牟田(県) 5 - 5 | [99.6] | 100 | 100 | [100.0] | 40,100 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,800 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | 地元産業の衰退等により、人口減少や高齢化が進んでおり、不動産需要も低迷している。 | | | |
| | - 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/㎡ | | | | 個別的要因 | 国道沿いに総合病院や集客力の高いスーパー等が複数開業しているが、一方で閉鎖店舗も散見され、商況は依然厳しい状況である。 | | |
| 変動率 年間 -1.7 % 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 | 大牟田2K - 1305 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | 商業 (90,240) | | | | |
| b | 大牟田2C - 1102 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南22 m県道 | | 近商 (90,200) | | | | |
| c | 大牟田2C - 1210 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西8.1 m市道 | | 商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他 | | | | |
| d | 大牟田2C - 801 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南10 m県道 | | 近商 (90,200) | | | | |
| 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 | () 32,196 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.5] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 32,035 | $\frac{100}{[79.7]}$ | 40,194 | 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 | () 26,943 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 26,620 | $\frac{100}{[65.6]}$ | 40,579 | | 40,200 | | | |
| c | () 40,836 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.6] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,673 | $\frac{100}{[100.2]}$ | 40,592 | | 40,600 | | | |
| d | () 40,540 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,054 | $\frac{100}{[98.8]}$ | 40,540 | | 40,600 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | | 40,500 | | | |
| | | | | | | | | | [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 -0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -10.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -14.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +2.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.13 | 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 -35.0 | 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 -0.13 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -7.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +10.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +5.0 | 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 : 40,600 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) | |
| | 5,091,848 | 1,055,228 | 4,036,620 | 3,173,940 | 862,680 | (0.9742) 840,423 | (4.8 0.4) 4.4 % | |
| | 収益価格 | 19,100,523 円 (29,500 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 | 320.00 | S | 1 F | 320.00 | | |
| 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 |
| 準工 居住誘導区域 | 60 % | 200 % | 200 % | 647 ㎡ | 24.0 m x 41.0 m | 前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 路線商業地であることを考慮して店舗の一棟貸しとした。 | | | 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 | 320.00 | 100.0 | 320.00 | 1,390 | 444,800 | 5.0 | 2,224,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 320.00 | 100.0 | 320.00 | | 444,800 | | 2,224,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 444,800 円 x 12ヶ月 = 5,337,600 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 | | | | 共益費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 x 台 x 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 (%)) | | | | 5,337,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 266,880 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 5,070,720 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 2,224,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,128 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(%) 円 x % x % = 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 + + + | | | | 5,091,848 円 (7,870 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 | 大牟田02C (賃) - 701 | 1,407 (1,400) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,450 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡ |
| b | 大牟田02C (賃) - 702 | 1,275 (1,248) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,342 | 月額支払賃料 (1,390 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 | 229,000 円 | 45,800,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 160,128 円 | 5,337,600 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 185,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 389,300 円 | 45,800,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 45,800 円 | 45,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 45,800 円 | 45,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,055,228 円 (| 1,631 円 / m ²) | (経費率 20.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | 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 | 40 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 | 25 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 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (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 | 45,800,000 円 | 設計監理料率 139,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0693 | 躯体部分 0.0536 x 40 % + | 仕上部分 0.0669 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0927 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 3,173,940 円 (4,906 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 5,091,848 円 | |
| 総費用 | | 1,055,228 円 | |
| 純収益 - | | 4,036,620 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 3,173,940 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 862,680 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 840,423 円 (1,299 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 19,100,523 円 (| 29,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 堤不動産鑑定事務所 |
| 大牟田(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 堤 弘 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 30,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,100 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 2年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 2年 7月 9日 | (6)路線価 | [令和 2年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 2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 | 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 | 大牟田市四山町80番79 | | | | 地積(㎡) | 3,305 | 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 | 工専(60,200) | |
| | 1:1.5 | 営業所 S 1 | 中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域 | 北西15m市道、背面道 | 水道 | 荒尾3.6km | (その他)臨港地区 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 260m、西 260m、南 120m、北 60m | | | 標準的使用 | 流通業務地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 46m、奥行 約 71m、 | | | 規模 | 3,300㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街路 | 15m市道 | 交通施設 | 荒尾駅 北西方3.6km 法令 工専(60,200)臨港地区 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップは依然として大きく、また企業の設備投資意欲が上向き始めているものの、今後価格水準は国内外の情勢等の不確定要因を含み、先行きは不透明である。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 流通業務地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 二方路 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 9,100 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、大牟田市及びその周辺市区町の工業地域一円である。需要者の中心は、工業・流通業務系の法人等である。対象基準地のように比較的小規模である場合、需要者のすそ野が広く、また今後は有明沿岸道路の開発の進展で佐賀から熊本までのアクセスも一層向上するため、相応の需要が期待できる。同一需給圏では土地は1㎡当り、7,000円～12,000円が需給の中心であり、これまでの極端に低い価格での取引は少ない。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用の物流施設、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域で、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では、賃貸事業での収益性はほとんど考慮せず、自社の投資効率性のみに着目して周辺相場との比較で取引を行っている実態を考慮し、実証的な比準価格を標準とし、さらに、今後の同一需給圏の工場の需給動向も勘案のうえ、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 | 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 標準 交通 補正 行政 其他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (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 標準 交通 補正 行政 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (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 9,100 円/㎡ | | 価 変 動 形 状 成 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。 | | | |
| | - 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〕 | 工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップを完全に解消する状況にないものの、一部積極的な用地取得の動きも散見される。 | | |
| 変動率 年間 0.0% 半年間 % | | | | 〔個別的 要因〕 | | 特にない。 | | |

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 | 大牟田2C - 1202 | 大牟田市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西17m市道 | | 工専 (60,200) | | |
| b | 大牟田2C - 1001 | 大牟田市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北8.5m市道 西18m 角地 | | 準工 (70,200) | | |
| c | 大牟田2C - 408 | 大牟田市 | | 更地 | () | 台形 | 北西2m道路 | | 準工 (60,200) | | |
| 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 | () 12,243 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 12,243 | 100 [130.7] | 9,367 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 9,370 | |
| b | () 10,396 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 10,293 | 100 [119.5] | 8,613 | 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 | 8,610 | |
| c | () 12,454 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [/] | 100 [97.0] | 12,788 | 100 [137.3] | 9,314 | その他 0.0 | 9,310 | |
| d | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 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 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +22.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 +15.0 | 環境 +6.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 -0.07 | 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 +30.0 | 画地 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 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： 9,100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 | | | 既成市街地につき原価法の適用が困難なため。 | | | | | | | | |
| (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 | | 標準地の存する地域は、自己使用の倉庫・工場、営業所等が建ち並ぶ臨海工業地域であり、賃貸市場が未成熟であり、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