

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
大川(県) - 1	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	7,880,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字郷原字西田 3 9 9 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	426	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) 1 住居 ( 60, 200 )	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	住宅の中に木工所等が混在する既成住宅地域	南 4 m 市道、西側道	水道	八丁牟田 4.9 km		( その他 ) ( 70, 160 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模			400 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 八丁牟田駅西方 4.9 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60, 160 )			
	地域要因の将来予測	旧来からの道路沿いに、一般住宅に木工所等が混在する市中央部の既成住宅地域である。地域環境に変化はないが、新型コロナウイルスの影響もあって、地価の下落傾向はまだしばらく続くと予測する。							
(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	角地形状		+2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏となる住宅地域は大川市を中心に柳川市の一部を含んでおり、大川市内の事業所に勤務するサラリーマンが需要の中心である。核家族化の進行や医療福祉大学の職員等による世帯数の増加がある一方、木工業の衰退等による雇用環境の悪化等から、住宅地需要の回復は遅れている。なお、住宅地の成約事例が少ないうえに取引価格にかなり幅があって、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。								
(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、地域的な類似性の高い取引事例を中心に比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、収益価格は、戸建住宅中心の住宅地域で、収益性よりも居住の快適性が優先される地域であり、賃貸市場も未成熟であるため求めなかった。そこで、説得力に優る比準価格を妥当と認めてそのまま採用し、指定基準地との均衡にも留意しながら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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大川(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 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		[ 99.0 ]	100	100	[ 102.0 ]	18,400		
	20,700 円 / m <sup>2</sup>		100	[ 100.0 ]	[ 113.6 ]	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 18,700 円 / m <sup>2</sup>		- 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	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染拡大の影響から、地域経済の動向は不透明感を強めており、住宅地需要は依然低調に推移している。		
	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 <sup>2</sup> )
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100			
	変動率	年間 -1.1 %	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	大川3C - 312	大川市		建付地	( )	不整形	北2.5 m未舗装市道		(都) (70,200)				
b	大川3C - 306	大川市		建付地	( )	不整形	北東4.5 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別工業地区				
c	大川3C - 314	大川市		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m私道		(都) 1住居 (60,160)				
d	大川3C - 1210	大川市		建付地	( )	ほぼ正方形	東11.4 m県道 西6 m 二方路		(都) 工業 (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	( ) 15,126	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	16,672	$\frac{100}{[ 95.6]}$	17,439	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	17,800			
b	( ) 11,191	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{100}{[ 77.6]}$	17,919	$\frac{100}{[104.0]}$	17,230	画地 +2.0 行政 0.0	17,600			
c	( ) 21,168	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,041	$\frac{100}{[104.0]}$	20,232	その他 0.0	20,600			
d	( ) 18,149	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,633	$\frac{100}{[100.7]}$	17,510	その他 0.0	17,900			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	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 0.0	画地 -22.4	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 0.0	交通・接近 -1.0	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
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	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
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： 18,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅がほとんどで、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
大川(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	大川市大字一木字宮ノ前ノ三 1 1 6 2 番 1				地積 (㎡)	416	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道、西側道	水道	西鉄柳川6.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 6.3 km	法令 (都) (70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 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	同一需給圏は大川市の市街地及びその近郊に存し、中規模一般住宅を中心とした住宅地域である。典型的な需要者は、市内等に通勤するサラリーマン層や大川市に地縁の嗜好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。有明沿岸道路の全面開通等の明るい材料はあるが、木工産業不振による地域経済の低迷は続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の周辺に賃貸用建物は乏しく、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的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。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定標準地からの検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(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 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	大川(県) - 4	[ 99.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 135.2 ]	[ 100.0 ] 100	15,200	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 15,600 円/㎡		価格変動形状形成要因の	(一般的要因)	有明沿岸道路開通による影響は少なく、木工産業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでおり地価は弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	大川市郊外の戸建住宅を中心とした既存の住宅地域で、景気は低迷してきており、地価は下落傾向にある。			
変動率 年間 -1.9 % 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	大川3C - 604	大川市		更地	( )	長方形	東6 m私道		(都) (70,200)		
b	大川3C - 1210	大川市		建付地	( )	ほぼ正方形	東11.4 m県道 西6 m 二方路		(都)工業 (70,200)		
c	大川3C - 312	大川市		建付地	( )	不整形	北2.5 m未舗装市道		(都) (70,200)		
d	大川3C - 318	大川市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		(都) (70,200)		
e	大川3K - 313	大川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西3.5 m市道		(都)準工 (60,200) 特別工業地区		
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	( ) 18,206	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,133	100 [116.5]	15,565	街路 交通・ 0.0	15,600	
b	( ) 18,149	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,633	100 [113.2]	15,577	接近 環境 0.0	15,600	
c	( ) 15,126	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	16,672	100 [109.0]	15,295	画地 行政 0.0	15,300	
d	( ) 14,819	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	15,521	100 [101.0]	15,367	その他 0.0	15,400	
e	( ) 14,774	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,626	100 [ 98.0 ]	14,924	[100.0] 100	14,900	
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 -0.09	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
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0	画地 +2.0	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 +1.0	環境 +9.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 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 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,300 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		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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
大川(県) - 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	4,640,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	大川市大字上白垣字畑田 3 6 5 番 4			地積 ( m <sup>2</sup> )	371	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )		
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	北東 4.2 m 市道	水道	八丁牟田 4.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模			360 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 2 m 市道	交通施設	八丁牟田駅北西方 4.3 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制		
	地域要因の将来予測	市北部の郊外に一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域であり、住民の高齢化に伴って空家が増えてゆく状況から、地価の下落傾向はまだ続くと予測する。							
(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	標準価格	12,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市および柳川市の郊外部で価格水準の低い旧来からの住宅地域である。旧家屋の建て替え以外に地域環境が向上する兆しはなく、外部からの転入者も全く見られない。需要者は地縁性の強い大川市内勤務のサラリーマンや兼業農家に概ね限定されるが、類似地域の取引件数は少なく、需要の中心的な価格帯を把握することは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、採用する事例の範囲を隣接する柳川市まで広げて比較検討されており、市場の実勢をよく反映している。一方、近隣地域が農家住宅の混在する既成集落で、アパート経営を期待できないため、収益価格は求めなかった。そこで、指定基準地との均衡に留意しながら標準価格をそのまま採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 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 <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	大川(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 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	20,700 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 165.3 ]	[ 100.0 ] 100	12,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 +7.0 +25.0 0.0 +20.0
(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 12,700 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		価格 変動 状況 要因		( 一般的 要因 )	新型コロナウイルス感染拡大の影響から、地域経済の動向は不透明感を強めており、住宅地需要は依然低調に推移している。			
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				( 地域 要因 )	周辺を農地に囲まれた住宅密度の低い住宅地域で、居住者の増加が期待できない状況が続いている。			
					( 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	大川3C - 307	大川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西5 m未舗装市道 南2 m 二方路		(都) (70,200)				
b	大川3C - 604	大川市		更地	( )	長方形	東6 m私道		(都) (70,200)				
c	柳川3C - 1009	柳川市		更地	( )	不整形	北東4 m市道		(都) (70,200)				
d	柳川3C - 1003	柳川市		更地	( )	不整形	西4 m市道 北西3 m 角地		(都) (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	( ) 6,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	7,132	$\frac{100}{[77.6]}$	9,191	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,190			
b	( ) 18,206	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,133	$\frac{100}{[124.4]}$	14,576	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,600			
c	( ) 12,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,131	$\frac{100}{[110.0]}$	11,937	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,900			
d	( ) 15,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,329	$\frac{100}{[106.0]}$	14,461	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500			
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 -0.08	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 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 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 +10.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	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： 12,500 円/㎡〕						



(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅がほとんどで、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

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
大川(県) - 4	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	4,590,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	17,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字下九反割 1 7 6 1 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	224	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 準工 ( 60,200 )	
	長方形 1 : 2.5	住宅 L S 2	一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域	北 4 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 7.7 km	( その他 ) 特別工業地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅北西方 7.7 km 法令 ( 都 ) 準工 ( 60,200 ) 特別工業地区	
(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	20,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	13,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市の既成市街地を中心とする旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、大川市内の事業所に勤務するサラリーマンおよび個人事業主である。核家族化の進行や医療福祉大学の職員等による世帯数の増加はみられるが、木工業の衰退等による人口減少が続いていることから、住宅地の需要回復は遅い。成約事例が少ないうえ取引価格にかなり幅があって、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(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、地域的な類似性の高い取引事例を中心に比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、周辺は戸建住宅が利用の中心をなす住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性が優先される状況にあることから、収益価格の説得力は比準価格に比して弱い。そこで、比準価格を中心に収益価格を関連付けて、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 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 20,700 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	新型コロナウイルス感染拡大の影響から、地域経済の動向は不透明感を強めており、住宅地需要は依然低調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 地 域 要 因 〕	周辺には介護老人保健施設やコミュニティーセンター等があって、住宅地としては車両等の通行が比較的多い地域である。		
変動率 年間 -1.0 % 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	大川3C - 301	大川市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
b	大川3C - 309	大川市		更地	( )	ほぼ長方形	東5 m市道		(都) (70,200)		
c	大川3C - 318	大川市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		(都) (70,200)		
d	大川3C - 1202	大川市		建付地	( )	台形	北西7.2 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
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	( ) 29,980	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,740	100 [120.3]	24,722	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,700	
b	( ) 21,174	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	21,047	100 [102.1]	20,614	画地 0.0 行政 0.0	20,600	
c	( ) 14,819	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	15,521	100 [ 80.0 ]	19,401	その他 0.0	19,400	
d	( ) 21,175	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,048	100 [114.3]	18,415	その他 0.0	18,400	
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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +18.0	画地 0.0	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 -9.0	環境 +10.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -5.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	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： 20,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価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)	
	2,129,461	443,100	1,686,361	1,556,860	129,501	( 0.9753 ) 126,302	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	3,080,537 円 ( 13,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	9.5 m x 25.0 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	2 D K、平均 4 5 ㎡程度 ( 4 戸 ) の共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	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 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	950	85,500	1.0	85,500	1.0	85,500
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		171,000		171,000		171,000
年額支払賃料						171,000 円 x 12ヶ月 = 2,052,000 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)						3,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 144,000 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 (%) )						2,052,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 109,800 円				
以上計 + a+ - -						2,086,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						171,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,625 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 %) 171,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,636 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 + + +						2,129,461 円 ( 9,507 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	大川 3 C (賃 ) - 301	1,329 ( 1,329 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,108	対象基準階の 月額実質賃料 971 円/㎡
b	大川 3 C (賃 ) - 601	1,137 ( 1,090 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	861	月額支払賃料 ( 950 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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	96,400 円	24,100,000 x	0.4 %
維持管理費	109,800 円	2,196,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,000 円	査定額	
	建物 180,700 円	24,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	443,100 円 (	1,978 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.8 % )
(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	24,100,000 円	設計監理料率 130,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> 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	1,556,860 円 ( 6,950 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,129,461 円
総費用			443,100 円
純収益 -			1,686,361 円
建物等に帰属する純収益			1,556,860 円
土地に帰属する純収益 -			129,501 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			126,302 円 ( 564 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	3,080,537 円 (		13,800 円 / m <sup>2</sup> )

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
大川(県) 5 - 1	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	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3年1月]	33,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	大川市大字榎津字中曾利 1 4 9 番 6				地積 (㎡)	531	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	台形 1:1.2	事務所 SRC 4	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	西15 m 国道	水道、下水	西鉄柳川6.7 km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 170 m、北 170 m		標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 5 m 国道	交通施設	西鉄柳川駅北西方 6.7 km 法令 (都) 商業 (80,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	中低層の各種店舗等が建ち並ぶ国道沿いの中心市街地であり、車両通行量が多いが、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあって、地価の下落傾向はまだしばらく続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	41,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	28,000 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、大川市および柳川市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域は、パチンコ店、飲食店などのサービス業を主として構成され、周辺に市役所、文化センター、地域交流プラザ等の公共施設が集まる中心市街地であることから、多様な需要層が期待される。ただし、大川市内での商業地の成約事例が少ないうえに、利用目的等による取引価格のばらつきが大きいと、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、大川市内での商業地取引が少ないことから、採用事例の範囲を隣接する柳川市まで広げて比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、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、特に昨今の経済環境を考慮した場合、事業計画が不安定であり精度に懸念が残る。そこで、説得力に優る標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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	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 [ ]	[ ] 100		標準化補正 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 41,500 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	木工関連産業の不振に加え、全国的な新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、既存商店街は衰退色を強めている。			
	- 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)	近隣地域内の国際医療福祉大学大川キャンパスに薬学部が増設されたことから、地域経済への寄与が期待されている。			
	変動率 年間 -1.2 % 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	大川3C - 1208	大川市		建付地	( )	ほぼ台形	南東16.1 m市道 北4.3 m 角地		(都)準工 (70,200) 特別用途地区		
b	柳川3C - 802	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8.8 m県道 南4.7 m 角地		(都)商業 (100,400)		
c	柳川3C - 201	柳川市		更地	( )	長方形	東36 m県道 北4 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
d	柳川3C - 606	柳川市		更地	( )	ほぼ台形	南15 m国道		(都) (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	( ) 9,830	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,935	$\frac{100}{[67.2]}$	28,177	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	( ) 36,705	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	34,643	$\frac{100}{[92.5]}$	37,452		28,200 37,500	
c	( ) 56,178	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,142	$\frac{100}{[122.4]}$	45,051		45,100	
d	( ) 53,936	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,828	$\frac{100}{[97.5]}$	55,208		55,200	
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	その他	% / 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 -30.0	画地 +3.0	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 -3.0	交通・接近 +6.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	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： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,887,049	2,119,900	7,767,149	7,080,100	687,049	( 0.9739 ) 669,117	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	14,869,267 円 ( 28,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	531 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所を想定。			有効率の理由	90.0 %	規模・用途に対しては標準的

(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	300.00	90.0	270.00	1,800	486,000	5.0	2,430,000
2 ~	事務所	300.00	90.0	270.00	1,400	378,000	4.0	1,512,000
~								
~								
計		600.00	90.0	540.00		864,000		3,942,000
年額支払賃料				864,000 円 x 12ヶ月 = 10,368,000 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 (%) )				10,368,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 518,400 円				
以上計 + a+ - -				9,849,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,942,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,449 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 + + +				9,887,049 円 ( 18,620 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	大川3 K (賃) - 302	1,757 ( 1,684 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,952	対象基準階の 月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	大川3 K (賃) - 303	526 ( 504 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,753	月額支払賃料 ( 1,800 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	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	518,400 円	10,368,000 x	5.0 %
公租公課	土地 137,000 円	査定額	
	建物 757,500 円	101,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,119,900 円 (	3,992 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	101,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	7,080,100 円 ( 13,334 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,887,049 円	
総費用		2,119,900 円	
純収益 -		7,767,149 円	
建物等に帰属する純収益		7,080,100 円	
土地に帰属する純収益 -		687,049 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		669,117 円 ( 1,260 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	14,869,267 円 (	28,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
大川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	25,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	大川市大字向島字小屋ノ内1698番1外				地積(㎡)	632	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)	
	長方形 2:1	店舗兼住宅 S3	店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域	南西15m 国道	水道	西鉄柳川8km	(その他) 特別工業地区	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 250m、北 50m		標準的使用	店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 17m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	15m国道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 8km	法令(都) 準工(60,200) 特別工業地区
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(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	31,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,100 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、大川市や周辺市町村に存する、繁華性や周辺状況等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地を要する企業や個人商店、賃貸ビルを企てる不動産事業者等である。木工産業不振による地域経済の低迷が続いており、郊外大型店舗等への顧客流出もあって地価は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、土地規模や周辺状況により異なり一定の価格帯は形成されていない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の周辺には、低層店舗や営業所等が見られ賃貸市場は成熟している。土地残余法は当該地域で標準的な賃貸用建物を想定したが、保守的な想定により収益価格は低廉に求められた。比準価格は、繁華性が比較的類似した商業地域の事例から比準され、要因比較は適正に行われており、実証性が高く信頼し得る。したがって本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。							
(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 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	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 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 31,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	有明沿岸道路開通による影響は少なく、木工産業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでおり地価は弱含みである。			
	- 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/㎡				個別的要因	国道沿いの路線商業地域で、中小規模の店舗等が多く見られるが、景気は低迷しているため、地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -2.2% 半年間 %				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	柳川3C - 802	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8.8 m 県道 南4.7 m 角地		(都) 商業 (100,400)		
b	大木3C - 503	三潯郡大木町		更地	( )	ほぼ長方形	南9 m 町道		準都計 (70,200)		
c	柳川3C - 804	柳川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南16 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	大川3C - 605	大川市		建付地	( )	長方形	南4 m 市道		(都) (70,200)		
e	大川3C - 1202	大川市		建付地	( )	台形	北西7.2 m 市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
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	( ) 36,705	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	34,643	100 [107.0]	32,377	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,400	
b	( ) 32,470	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,470	100 [100.8]	32,212	環境 0.0	32,200	
c	( ) 29,694	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,427	100 [ 93.5 ]	31,473	画地 0.0	31,500	
d	( ) 34,851	100 [130.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,728	100 [ 85.9 ]	31,115	行政 0.0	31,100	
e	( ) 21,175	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,048	100 [ 67.9 ]	30,999	その他 0.0 [100.0] 100	31,000	
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 -0.10	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 +2.0	画地 +5.0	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 +6.0	環境 -3.0	画地 0.0	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 +5.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,516,349	875,812	3,640,537	2,965,230	675,307	( 0.9739 ) 657,681	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	14,615,133 円 ( 23,100 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	270.00	S 1 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	632 ㎡	33.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			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	270.00	100.0	270.00	1,460	394,200	6.0	2,365,200	
~									
~									
~									
計		270.00	100.0	270.00		394,200		2,365,200	
年額支払賃料						394,200 円 x 12ヶ月 = 4,730,400 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)						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 (%) )						4,730,400 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 236,520 円			
以上計 + a+ - -						4,493,880 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,365,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,469 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 + + +						4,516,349 円 ( 7,146 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	大川3K(賃) - 302	1,757 ( 1,684 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,757	対象基準階の 月額実質賃料 1,467 円/㎡
b	柳川3C(賃) - 903	1,454 ( 1,450 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,454	月額支払賃料 ( 1,460 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	211,500 円	42,300,000 x	0.5 %
維持管理費	141,912 円	4,730,400 x	3.0 %
公租公課	土地 120,600 円	査定額	
	建物 317,200 円	42,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	875,812 円 (	1,386 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	42,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 270.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,965,230 円 ( 4,692 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,516,349 円
総費用			875,812 円
純収益 -			3,640,537 円
建物等に帰属する純収益			2,965,230 円
土地に帰属する純収益 -			675,307 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			657,681 円 ( 1,041 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	14,615,133 円 (		23,100 円 / m <sup>2</sup> )



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
大川(県) 9 - 1	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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	大川市大字中古賀字下ノ割1064番16外				地積 (㎡)	1,524	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業 (60,200)		
	長方形 2.5:1	事務所兼倉庫 S 2	家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地	東10 m 私道、三方路	水道	西鉄柳川9.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 330 m、西 80 m、南 170 m、北 180 m		標準的使用	倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 25 m、		規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 10 m 私道	交通 西鉄柳川駅北西方9.8 km	法令 (都) 工業 (60,200)			
	地域要因の将来予測	木工業の衰退傾向に加えて新型コロナウイルス感染拡大の影響はあるが、有明海沿岸道路の延伸など交通ネットワークの向上等による物流施設への需要増加の期待もあり、地価の横這い推移を予測する。							
(3) 最有効使用の判定	倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市から大牟田市にかけて広域である。西日本最大級の総合展示場を有しているが、立地の良い工業団地が年々増加する中において、団地建設時期の古さや高速道路との連続性の悪さ等から、当該工業団地の競争力はあまり強くない。なお、工業地の成約事例が僅少であるうえに規模や立地条件による価格幅が大きいため、当該地域における需要の中心的な価格帯を把握することは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟なほか費用性が重視される工業地であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、大川市内の取引事例に牽連性の高い大牟田市内の工業地事例も加え、相互に比較検討して得た結果であり、市場の実勢を適切に反映した価格が得られたと見做す。そこで、周辺市町の公示地等の推移動向にも配慮しながら比準価格をそのまま採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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/㎡)	内訳	標準 街路 地
	標準地番号	-		100	100	[ ]		内訳	標準 街路 地
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	100		内訳	標準 街路 地
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 街路 地
	代表標準地 標準地	標準地		100	[ ]	100		内訳	標準 街路 地
(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 8,800 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	新型コロナの影響による先行きの不透明感はあるが、ネット通販の浸透による貨物量の増加等から物流施設への需要は高まっている。			
	- 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		価格変動状況		(地域要因)	有明海沿岸道路の大野島への延伸や大川木工まつりの1年ぶり復活等による地元産業への浮揚効果が期待される。			
	代表標準地 標準地	標準地	価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-	価格変動状況						
	公示価格	円/㎡	価格変動状況						
	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	大川3C - 316	大川市		更地	( )	不整形	北東4.3 m市道 北西1.8 m 二方路		(都) 2住居 (60,172)				
b	大川3C - 1206	大川市		底地	( )	ほぼ台形	南東7.4 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区				
c	大牟田3C - 1008	大牟田市		建付地	( )	長方形	南10 m市道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)				
d	大牟田3K - 707	大牟田市		更地	( )	不整形	北6 m市道		準工 (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 10,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	11,577	$\frac{100}{[124.4]}$	9,306	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,400			
b	( ) 9,655 16,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,979	$\frac{100}{[132.4]}$	12,069	画地 +1.0 行政 0.0	12,200			
c	( ) 13,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,962	$\frac{100}{[143.6]}$	9,026	その他 0.0	9,120			
d	( ) 10,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	10,768	$\frac{100}{[137.1]}$	7,854	その他 0.0	7,930			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 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 -7.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +11.0	環境 +30.0	画地 -5.0	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： 8,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有が中心的な工場地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
大川(県) 9 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	86,800,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1外				地積(㎡)	5,567	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	長方形 1:3.5	工場・倉庫兼事務所 S 2	中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域	南11 m 県道、三方路	水道	蒲池3 km	(その他)(80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 300 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 131.5 m、		規模	5,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通 施設	西鉄天神大牟田線「蒲池」駅 西方 3 km	法令 (都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	中小規模工場、配送センター等が多く集積する工業地域であるが、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。ただし、新型コロナによる需要動向に留意する必要がある。						
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 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、大川市や周辺市町村に存する、交通利便性や周辺状況等が類似する工業地域又は工住混在地域である。典型的な需要者は、工場・倉庫用地を要する企業や個人商店等であり、景気が不透明な中、慎重に行動している。厳しい状況が続く地価は弱含みであるが、全国的な流通倉庫等の敷地需要の増加もあって少し持ち直している。取引の中心となる価格帯は、土地規模や周辺状況により異なり一定の価格帯は形成されていない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は自用の建物が多くを占める工業地域内に存し、周辺には賃貸用建物は乏しく、自己使用目的の取引が支配的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。比準価格は、環境等が類似した工業地又は工住混在地域から比準され、実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							

(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 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	100			
	円/㎡	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 15,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	有明沿岸道路開通による影響は少なく、木工産業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでおり地価は弱含みである。			
	- 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			{ 地 域 要 因 }	中規模の工場・倉庫等が集積する地域であり、家具工業の低迷もあって地域経済は低調であり、地価は下落傾向が続いている。			
	代表標準地 標準地	標準地		{ 個 別 的 要 因 }	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-0.6 %	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	大川3C - 319	大川市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		(都) 2住居 (60,200)	
b	大川3C - 308	大川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.8 m道路		(都) 準工 (60,200)	
c	大川3C - 602	大川市		建付地	( )	長方形	西7 m県道 北4 m 角地		(都) (80,200)	
d	大川3C - 303	大川市		建付地	( )	不整形	南西6 m市道		(都) 2住居 (60,200)	
e	大川3C - 320	大川市		建付地	( )	不整形	南西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
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	( ) 16,637	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	18,430	100 [116.0]	15,888	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,000
b	( ) 15,593	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,499	100 [100.7]	15,391	画地 +1.0 行政 0.0	15,500
c	( ) 14,567	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,058	100 [ 90.3 ]	15,568	その他 0.0	15,700
d	( ) 12,006	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 66.5 ]	17,928	100 [115.0]	15,590	[101.0] 100	15,700
e	( ) 11,365	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [ 76.5 ]	14,812	100 [ 97.8 ]	15,145		15,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
b	正常	% / 月 -0.08	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 -4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 -0.13	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -33.5	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 -3.0 その他 0.0	環境 +21.0		
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ