

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,060,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 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)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	銀水3.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模			210㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m市道	交通 銀水駅北西方3.1 km	法令 1住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、大牟田市北西部の中規模戸建住宅が多い住宅地域である。周辺では近年、中規模住宅団地開発やミニ開発が見られ、当該地域もその影響を受け、地価は横這いから微増傾向へとシフト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	標準価格	18,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市中心部から北側の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁の好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。平坦地や利便性やや優る地域では需要回復の兆しが認められるが、街路条件や地勢等劣る地域の需要は依然低迷しており、取引価格も低調に推移している。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は500~700万円、新築の戸建の物件は2,000万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更には基準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地の開発や成約状況・売り物件の推移並びに既成住宅地としての需給の程度等をも考慮して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補 正			
			100	[]	[]	100		其他			
(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 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	25,300 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	18,800	補 正	0.0 0.0 0.0 0.0		
			100	[100.0]	[134.3]	100		其他	-3.0 +9.0 +27.0 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 18,600 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %
									変動状況要因の		
									〔一般的要因〕 大牟田市は人口減少が続いている。土地取引件数は年間1,000件強、新設住宅着工戸数は令和3年は増加、令和4年もほぼ同程度。		
									〔地域要因〕 近隣地域背後で30戸超の戸建住宅団地が分譲中、販売も概ね堅調。近隣地域でも新設住宅があり、土地利用度が高まっている。		
									〔個別的要因〕 変動要因は特になし。		

(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4C - 1115	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	南東4 m市道 南西2.3 m 角地		1住居 (70,160)				
b	大牟田4C - 1113	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南西6 m市道		1住居 (60,200)				
c	大牟田4C - 1214	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)				
d	大牟田4C - 602	大牟田市		更地	()	袋地等	南3.8 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	() 19,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,167	$\frac{100}{[102.8]}$	18,645	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	() 26,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,631	$\frac{100}{[135.0]}$	19,727		18,600 19,700			
c	() 24,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,658	$\frac{100}{[128.8]}$	19,144		19,100			
d	() 13,039	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	20,000	$\frac{100}{[106.5]}$	18,779		18,800			
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 +0.13	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 +6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	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 -0.03	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 +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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -35.0	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： 18,900 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		対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 i Land. Row 1: 大牟田(県) - 2, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 柴田 翔平

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes information on location (大牟田市宮原町2丁目6番38), land characteristics (形状, 敷地の利用の現況, etc.), comparison methods (取引事例比較法, etc.), and market characteristics. Row 10 includes a detailed analysis of price fluctuations and reasons.

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4C - 1202	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	西2.7 m市道		1住居 (60,160)		
b	大牟田4C - 1013	大牟田市		建付地	()	不整形	南東6 m市道 南6 m 準角地		1中専 (70,150)		
c	大牟田4C - 1205	大牟田市		更地	()	長方形	北5.6 m市道 東2.9 m 角地		1住居 (70,200)		
d	大牟田4C - 406	大牟田市		建付地	()	長方形	南8 m市道		1住居 (60,200) 居住誘導区域		
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	() 23,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,933	100 [94.0]	25,461	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,500	
b	() 25,448	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	25,679	100 [100.0]	25,679	環境 0.0	25,700	
c	() 28,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	28,337	100 [104.8]	27,039	画地 0.0	27,000	
d	() 26,176	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,124	100 [100.9]	25,891	行政 0.0 その他 0.0	25,900	
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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 +1.0	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 -3.0	環境 +2.0	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： 25,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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		近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 大牟田（県） - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple 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4C - 1008	大牟田市		更地	()	長方形	南7.5 m市道		1住居 (60,200)				
b	大牟田4K - 210	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m県道		1住居 (60,200)				
c	大牟田4C - 502	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東3 m 角地		1低専 (50,60)				
d	大牟田4C - 508	大牟田市		建付地	()	長方形	南5 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	() 16,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,927	$\frac{100}{[113.5]}$	15,795	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	15,800			
b	() 15,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,166	$\frac{100}{[103.0]}$	14,724	0.0 0.0 0.0 0.0	14,700			
c	() 15,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	15,159	$\frac{100}{[100.9]}$	15,024	0.0 0.0	15,000			
d	() 17,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.6]$ 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,941	$\frac{100}{[117.0]}$	15,334	0.0	15,300			
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 -0.03	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 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	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 0.0	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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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： 15,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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						
	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
大牟田(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	7,550,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	大牟田市大字手鎌字高柳1289番1				地積(㎡)	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)	
	正方形1:1	住宅W1	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の既成住宅地域	東7m市道	水道、下水	西鉄銀水1.1km	(その他)都市機能誘導区域	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 160m、北 70m		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 18m、規模 320㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	西鉄銀水駅 北西方 1.1km	法令規制 1住居(60,200)都市機能誘導区域
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られ郊外の既成住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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、大牟田市北部の住宅地域一円である。需要者の中心は、大牟田市内に通勤する給与所得者層である。近隣地域は、同市の郊外部に位置し、生活上の利便性にやや難があること等から、宅地需要は軟調に推移しており、地価は未だ下落傾向にある。中心となる価格帯は土地総額で700万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格で規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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	[]	100	100	[]		区域 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 画地 環境 其他	
	大牟田(県) - 14	[100.0]	100	100	[100.0]	23,100	区域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		区域 交通 要 環境 行政 其他	
	25,300 円/㎡	100	[100.0]	[109.7]	100		区域 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 23,200 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	当市の人口・世帯数は減少傾向で推移し、高齢化率も上昇しており、宅地需要は軟調に推移している。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	郊外の既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。	
	変動率	年間	-0.4 %	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 4 C - 5	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
b	大牟田 4 C - 1215	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	大牟田 4 C - 602	大牟田市		更地	()	袋地等	南3.8 m市道		準工 (60,200)		
d	大牟田 4 C - 1214	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 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	() 21,140	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.3]	23,411	100 [98.9]	23,671	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,700	
b	() 21,365	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [97.0]	22,004	100 [100.0]	22,004	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,000	
c	() 13,039	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [65.0]	20,000	100 [91.1]	21,954	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,000	
d	() 24,683	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,658	100 [100.0]	24,658	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,700	
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 0.00	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 0.0	画地 -9.7	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	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 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -35.0	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 -2.0	環境 +2.0	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： 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			既成市街地であり、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		近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田（県） - 5, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,700 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. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 13 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(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4C - 1006	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南11.4 m県道 西7 m 角地		1住居 (70,200)					
b	大牟田4C - 406	大牟田市		建付地	()	長方形	南8 m市道		1住居 (60,200) 居住誘導区域					
c	大牟田4C - 904	大牟田市		更地	()	長方形	西11.1 m市道		1住居 (60,200)					
d	大牟田4C - 1205	大牟田市		更地	()	長方形	北5.6 m市道 東2.9 m 角地		1住居 (70,200)					
e	大牟田4C - 1202	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	西2.7 m市道		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	() 30,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,437	$\frac{100}{[131.3]}$	22,420	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	22,400				
b	() 26,176	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,124	$\frac{100}{[100.0]}$	26,124	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	26,100				
c	() 18,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,345	$\frac{100}{[82.4]}$	22,263	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	22,300				
d	() 28,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,337	$\frac{100}{[121.3]}$	23,361	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,400				
e	() 23,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,933	$\frac{100}{[106.7]}$	22,430	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	22,400				
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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
b	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
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 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,700 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 4 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) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	大牟田市大字田隈字平松 7 3 番 1 3				地積 (m ²)	198	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)	
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	銀水 1.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 130 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	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	銀水駅北東方 1.4 km 法令 1 住居 (60,200) 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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市中～北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少ない。地域経済の停滞、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、不動産市場はやや静的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 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、事業目的の取引を中心として、田隈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であることから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて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つた。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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	大牟田(県) - 14	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	24,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +3.0 +5.0 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 25,600 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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。		
	- 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					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。		
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4C - 1215	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北東6m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田4C - 302	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	西5m市道 東5m 二方路		1住居 (70,200)		
c	大牟田4C - 905	大牟田市		建付地	()	正方形	北5m市道		1中専 (60,150)		
d	大牟田4C - 1105	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北4m市道		1住居 (60,160)		
e	大牟田4C - 5	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東4.5m市道		1住居 (60,180)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,365	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [97.0]	22,004	100 [87.3]	25,205	街路 交通・ 0.0	25,200	
b	() 26,672	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	26,408	100 [103.4]	25,540	接近 環境 0.0	25,500	
c	() 30,205	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,145	100 [114.1]	26,420	画地 行政 0.0	26,400	
d	() 22,291	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,157	100 [87.6]	25,293	その他 0.0	25,300	
e	() 21,140	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.3]	23,411	100 [92.0]	25,447	[100.0] 100	25,400	
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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -3.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +11.0	画地 +1.0	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 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 27 日提出
大牟田（県） - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定補償向野研究所. Row 1: 大牟田（県） - 7, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 向野 高洋

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,700 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. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 7 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for '所在地及び地番並びに「住居表示」等', '形状', '範囲', '近隣地域', '最有効使用の判定', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由', and '対年ら象標の基準検査地格の等前か'.

(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4C - 1208	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南4.5 m市道		1中専 (60,150)		
b	大牟田4K - 1310	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1住居 (60,200)		
c	大牟田4K - 310	大牟田市		更地	()	長方形	北4.5 m市道		1低専 (40,60)		
d	大牟田4C - 1004	大牟田市		建付地	()	袋地等	南4.8 m市道		1住居 (60,192)		
e	大牟田4C - 412	大牟田市		建付地	()	不整形	北10 m市道 南東4.5 m 角地		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	() 15,901	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,757	$\frac{100}{[94.0]}$	21,018	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	() 18,965	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,908	$\frac{100}{[92.6]}$	20,419		21,000	
c	() 18,529	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,381	$\frac{100}{[89.4]}$	20,560		20,400	
d	() 19,696	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	21,819	$\frac{100}{[107.0]}$	20,392		20,600	
e	() 19,321	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	20,359	$\frac{100}{[97.9]}$	20,796	[100.0] 100	20,400	
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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -11.0	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 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	環境 -4.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,700 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 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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	7,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	23,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大牟田市長溝町 2 3 番 1 4 外				地積 (m ²)	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)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町 1.8 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 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 19 m、奥行 約 13 m、規模 250 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	4 m 市道	交通施設	新栄町駅 北東方 1.8 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
(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	29,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,600 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、大牟田市中心市街地背後に形成された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する個人世帯並びに近隣居住者等が想定される。人口減少から市街地内においても市況は長期低迷しているが、長年の地価下落から地価水準に値頃感も伺える。市場の中心価格帯は、土地は総額 7 0 0 万円前後、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円程度 (土地・建物) と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な地域で、周辺に一部でアパートも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量、さらに市場の動向を加味し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	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 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 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) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,400 円 / m ²			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。		
	- 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 大牟田 - 19 公示価格 29,300 円 / m ²					価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。需要はやや弱いだが、地価の値頃感も感じられるようになっている。		
変動率		年間	-0.3 %	半年間	0.0 %			

(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4C - 404	大牟田市		建付地	()	台形	北東4 m私道		1 中専 (60,150)		
b	大牟田4C - 1209	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6.1 m市道 北西6.1 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	大牟田4C - 501	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		商業 (90,400)		
d	大牟田4C - 609	大牟田市		建付地	()	台形	南東15 m市道		1 住居 (60,200)		
e	大牟田4C - 309	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
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	() 26,348	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	27,291	100 [94.1]	29,002	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	29,000	
b	() 29,018	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,392	100 [100.9]	28,139	環境 0.0	28,100	
c	() 30,628	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,567	100 [104.0]	29,391	画地 0.0	29,400	
d	() 30,395	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	33,772	100 [113.2]	29,834	行政 0.0	29,800	
e	() 33,262	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	32,293	100 [107.1]	30,152	その他 0.0 [100.0] 100	30,200	
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 -0.18	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -4.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,300 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)	
	3,193,694	697,970	2,495,724	2,272,000	223,724	(0.9757) 218,288	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	5,457,200 円 (21,600 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 (㎡)		
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	1,130	137,295	3.0	411,885		
2 ~ 2	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,170	142,155	3.0	426,465		
~										
~										
~										
計		243.00	100.0	243.00		279,450				838,350
年額支払賃料						279,450円 x 12ヶ月 = 3,353,400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)						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 (%))						3,353,400円 x 5.0% 円 x % = 167,670円				
以上計 + a+ - -						3,185,730円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						838,350円 x 95.0% x 1.00% = 7,964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 + + +						3,193,694円 (12,623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4K(賃) - 301	1,075 (1,075)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,191	対象基準階の月額実質賃料 1,133円/㎡
b	大牟田4K(賃) - 903	955 (935)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,027	月額支払賃料 (1,130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	142,000 円	35,500,000 x	0.4 %
維持管理費	167,670 円	3,353,400 x	5.0 %
公租公課	土地 15,600 円	査定額	
	建物 301,700 円	35,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,500 円	35,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,500 円	35,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	697,970 円 (	2,759 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	35,500,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 243.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,272,000 円 (8,980 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,193,694 円	
総費用		697,970 円	
純収益 -		2,495,724 円	
建物等に帰属する純収益		2,272,000 円	
土地に帰属する純収益 -		223,724 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		218,288 円 (863 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	5,457,200 円 (	21,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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） - 9, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

(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4C - 1209	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6.1m市道 北西6.1m 角地		1住居 (70,200)		
b	大牟田4C - 1205	大牟田市		更地	()	長方形	北5.6m市道 東2.9m 角地		1住居 (70,200)		
c	大牟田4C - 1109	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東6m私道 西3m 二方路		1住居 (70,200)		
d	大牟田4C - 404	大牟田市		建付地	()	台形	北東4m私道		1中専 (60,150)		
e	大牟田4C - 1108	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南7.5m市道 北4m 二方路		1住居 (70,200) 居住誘導区域		
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	() 29,018	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,392	$\frac{100}{[104.0]}$	27,300	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	27,300	
b	() 28,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,337	$\frac{100}{[103.0]}$	27,512	0.0 0.0 0.0	27,500	
c	() 26,965	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,698	$\frac{100}{[97.9]}$	27,271	0.0	27,300	
d	() 26,348	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,291	$\frac{100}{[99.9]}$	27,318	0.0	27,300	
e	() 30,287	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,634	$\frac{100}{[107.1]}$	27,669	[100.0] 100	27,700	
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 0.0	環境 +2.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 +1.0	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 0.0	環境 -4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	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 +4.0	環境 +1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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)
	2,719,983	551,780	2,168,203	2,003,200	165,003	(0.9757) 160,993	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	4,024,825 円 (18,800 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	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	1,170	117,000	3.0	351,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,210	121,000	3.0	363,000
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		238,000		714,000
年額支払賃料				238,000円 x 12ヶ月 = 2,856,000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 (%))				2,856,000円 x 5.0% + 円 x % = 142,800円				
以上計 + a+ - -				2,713,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				714,000円 x 95.0% x 1.00% = 6,783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 + + +				2,719,983円 (12,710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3K(賃) - 902	1,203 (1,152)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,203	対象基準階の 月額実質賃料 1,213円/㎡
b	大牟田4C(賃) - 401	1,208 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,233	月額支払賃料 (1,210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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	85,680 円	2,856,000 x	3.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	551,780 円 (	2,578 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	31,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,003,200 円 (9,361 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,719,983 円	
総費用		551,780 円	
純収益 -		2,168,203 円	
建物等に帰属する純収益		2,003,200 円	
土地に帰属する純収益 -		165,003 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		160,993 円 (752 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,024,825 円 (	18,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	4,040,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	大牟田市大字今山字南本村 2 6 8 8 番				地積(㎡)	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)		
	長方形 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)		
(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 ㎡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	4 m市道	交通施設	新栄町駅 東方4.4 km	法令「調区」(60,200) 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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は大牟田市郊外の農家住宅地域のほか、隣接町まで含んで広域である。近隣地域は、臥龍梅で有名な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に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く、市街化区域まで拡げて収集選択した。需要の中心となる価格帯は、概ね300～400㎡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	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家集落地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。したがって、比準価格を採用し、さらに市場の動向を加味して、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	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	街路交通環境補正行政その他	地域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	街路交通環境補正行政その他	地域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 11,500 円/㎡		価格変動状況要因	変動要因	円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。				
	- 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/㎡								
変動率		年間 -0.9 %	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 4 C - 4	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南東6.8 m市道		1 中専 (60,150)		
b	大牟田 4 C - 1002	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	西9 m県道		1 住居 (60,200)		
c	大牟田 4 C - 1210	大牟田市		更地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 4 K - 611	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m県道 南6 m 角地		1 中専 (70,150)		
e	大牟田 4 C - 705	大牟田市		更地	()	台形	西12 m国道 北4 m 角地		準工 (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	() 14,760	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	15,061	100 [117.8]	12,785	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,800	
b	() 11,297	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,173	100 [118.8]	9,405	環境 0.0	9,410	
c	() 12,784	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,771	100 [116.7]	10,943	画地 0.0	10,900	
d	() 12,982	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	12,751	100 [112.1]	11,375	行政 0.0	11,400	
e	() 14,251	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	14,123	100 [112.0]	12,610	その他 0.0 [100.0] 100	12,600	
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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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 農家住宅も多く、公法規制により市街化を抑制される地域でもあり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 6 月 30 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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4C - 1004	大牟田市		建付地	()	袋地等	南4.8 m市道		1住居 (60,192)					
b	大牟田4K - 310	大牟田市		更地	()	長方形	北4.5 m市道		1低専 (40,60)					
c	大牟田4C - 1107	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道 北2.3 m 角地		1住居 (70,200)					
d	大牟田4C - 1208	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南4.5 m市道		1中専 (60,150)					
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	() 19,696	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	21,819	$\frac{100}{[102.0]}$	21,391	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	() 18,529	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,381	$\frac{100}{[79.2]}$	23,208		23,200				
c	() 23,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,980	$\frac{100}{[102.0]}$	22,529		22,500				
d	() 15,901	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,757	$\frac{100}{[88.9]}$	22,224		22,200				
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	正常	% / 月 -0.03	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	0.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+1.0
b	正常	% / 月 -0.08	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	0.0 0.0	環境 その他	-20.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 +1.0	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 その他	0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 その他	-12.0
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： 22,000 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			% / 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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 10 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	7.5 m 市道	交通施設	大牟田駅南東方 1.3 km 法令 1 住居 (60,200) 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	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 / 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」「新栄町」駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多い。平坦地や利便性やや優る地域では需要回復の兆しが認められるが、街路条件や地勢等劣る地域の需要は依然低迷しており、取引価格も低調に推移している。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 500 ~ 700 万円、新築の戸建の物件は 2,000 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であることや、周辺の成約状況・売り物件の推移及び住宅地としての利便性・快適性などの立地条件や代替・競争力等の程度をも考慮して、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	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	大牟田(県) - 8 前年指定基準地の価格 29,400 円 / m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [137.8]	[100.0] 100	21,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -3.0 -2.0 +45.0 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 21,300 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	大牟田市は人口減少が続いている。土地取引件数は年間 1,000 件強、新設住宅着工戸数は令和 3 年は増加、令和 4 年もほぼ同程度。		
	- 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					市中心部に近いものの、住宅地としての快適性にやや難はあるが、周辺では取引が増加、価格水準は横這いに転化したとみられる。		
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4C - 1305	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北5.2 m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田4C - 7	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.6 m市道		1住居 (60,160)		
c	大牟田4C - 1307	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南東15 m市道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)		
d	大牟田4C - 6	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東7.8 m市道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,775	100 [99.0]	21,995	街路 交通・ 0.0	22,000	
b	() 13,958	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,958	100 [72.4]	19,279	接近 環境 0.0	19,300	
c	() 33,890	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	33,225	100 [150.6]	22,062	画地 行政 0.0	22,100	
d	() 25,672	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,672	100 [120.8]	21,252	その他 0.0	21,300	
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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0	画地 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 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +42.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +5.0	環境 +15.0	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： 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	基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,900 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. Values include dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 10 日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 大牟田市正山町 6 6 番 1. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 50 m, 南 100 m, 北 100 m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は大牟田市内に存する住宅地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており... (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地番号: 大牟田(県) - 8. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 変動率 年間 +0.2 %, 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4C - 1009	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北8 m市道 東14.2 m 角地		準工 (70,200)					
b	大牟田4C - 307	大牟田市		更地	()	長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)					
c	大牟田4C - 402	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		1住居 (60,200)					
d	大牟田4C - 702	大牟田市		更地	()	長方形	西6 m市道		1住居 (60,200)					
e	大牟田4C - 1211	大牟田市		建付地	()	長方形	北西15.2 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	() 40,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,769	$\frac{100}{[88.7]}$	44,835	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	() 26,685	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,121	$\frac{100}{[84.0]}$	45,382		44,800				
c	() 39,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,810	$\frac{100}{[84.2]}$	44,905		45,400				
d	() 37,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,643	$\frac{100}{[84.0]}$	44,813		44,900				
e	() 21,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,264	$\frac{100}{[84.7]}$	45,176	[100.0] 100	44,800				
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 +0.05	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	+2.0 0.0	環境	-13.0
b	その他	% / 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	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	-8.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	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	+2.0 0.0	環境	-14.0
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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-16.0
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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-17.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,900 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)
	10,162,910	2,060,700	8,102,210	7,488,000	614,210	(0.9757) 599,285	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,982,125 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	1,150	287,500	2.0	575,000
2 ~	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,180	295,000	2.0	590,000
3 ~	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,230	307,500	2.0	615,000
~								
~								
計		750.00	100.0	750.00		890,000		1,780,000
年額支払賃料					890,000 円 x 12ヶ月 = 10,680,000 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 (%))					10,680,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 534,000 円			
以上計 + a+ - -					10,146,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,780,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,910 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 + + +					10,162,910 円 (21,856 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4C(賃) - 1201	1,183 (1,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,173	対象基準階の 月額実質賃料 1,182 円/㎡
b	大牟田4C(賃) - 1203	1,166 (1,142)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,190	月額支払賃料 (1,180 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	468,000 円	117,000,000 x	0.4 %
維持管理費	320,400 円	10,680,000 x	3.0 %
公租公課	土地 43,800 円	査定額	
	建物 994,500 円	117,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	117,000 円	117,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,060,700 円 (	4,432 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	117,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 750.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
		設備部分 0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,488,000 円 (16,103 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,162,910 円	
総費用		2,060,700 円	
純収益 -		8,102,210 円	
建物等に帰属する純収益		7,488,000 円	
土地に帰属する純収益 -		614,210 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		599,285 円 (1,289 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,982,125 円 (	32,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	20,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	大牟田2.1 km	(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	特になし	街路	4m市道	交通施設	大牟田駅南西方2.1 km	法令 1住居(60,160)
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,300 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。近年、対象基準地周辺ではミニ開発等が見られ、比較的高値の取引も散見され、地価は回復傾向にあると思料される。中心となる価格帯は土地が700万円前後、新築戸建物件が2500万円前後と思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 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 25,300 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 の 状 況	〔一般的要因〕	大牟田市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は下落傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	近隣地域周辺ではミニ開発等が見られ、不動産需要は回復傾向にあり、地価は下げ止まりを見せている。		
変動率 年間 0.0 % 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4C - 1202	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	西2.7 m市道		1住居 (60,160)		
b	大牟田4C - 310	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (90,270)		
c	大牟田4C - 1305	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北5.2 m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田4C - 202	大牟田市		更地	()	長方形	南東7 m市道		1住居 (60,200) 居住誘導地区		
e	大牟田4C - 1013	大牟田市		建付地	()	不整形	南東6 m市道 南6 m 準角地		1中専 (70,150)		
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	() 23,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,933	100 [97.0]	24,673	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,700	
b	() 27,130	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,103	100 [107.8]	25,142	環境 0.0	25,100	
c	() 21,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,775	100 [86.2]	25,261	画地 0.0	25,300	
d	() 30,425	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,729	100 [119.0]	25,823	行政 0.0	25,800	
e	() 25,448	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	25,679	100 [103.0]	24,931	その他 0.0 [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 0.00	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 0.0	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 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +2.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	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 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,300 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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 大牟田(県) - 15, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(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4C - 1006	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南11.4 m県道 西7 m 角地		1住居 (70,200)				
b	大牟田4C - 1205	大牟田市		更地	()	長方形	北5.6 m市道 東2.9 m 角地		1住居 (70,200)				
c	大牟田4C - 403	大牟田市		建付地	()	長方形	北3.3 m市道		商業 (90,240) 都市機能誘導区域				
d	大牟田4C - 201	大牟田市		更地	()	袋地等	南東6 m市道		商業 (90,360) 居住誘導地区				
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	() 30,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,437	$\frac{100}{[97.8]}$	30,099	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	() 28,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	28,337	$\frac{100}{[86.5]}$	32,760		32,800			
c	() 28,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,093	$\frac{100}{[89.2]}$	35,979		36,000			
d	() 21,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	30,432	$\frac{100}{[100.6]}$	30,250		30,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 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 0.00	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 -3.0	画地 +1.0	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 -9.0	交通・接近 -2.0	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 +0.05	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 -7.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 32,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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						
	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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			しない 開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
大牟田(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	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3.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、			規模	250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m市道	交通 大牟田駅南東方3.8 km	法令 1 低専 (40,60)			
(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	18,100 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	同一需給圏は概ね大牟田市南部の戸建住宅地域。需要者の中心は、大牟田市南部に地縁的選好性を有する個人である。市中心部から離れており利便性が劣るため、人口減少・高齢化が進んでおり、需要は弱含んでいる。土地は250㎡程度で400～500万円程度、新築の戸建物件は2000万円台が取引の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅地の事例から比準しており、市場の取引実態を反映している。以上より本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡を留意の上、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 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	大牟田(県) - 14								
(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	18,600 円/㎡	価格変動状況要因の	変動率 年間 -2.7 % 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								
	変動率	年間	-2.7 %	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 4 C - 508	大牟田市		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 低専 (40,60)		
b	大牟田 4 C - 502	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東3 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	大牟田 4 K - 210	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m県道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 4 C - 1004	大牟田市		建付地	()	袋地等	南4.8 m市道		1 住居 (60,192)		
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	() 17,463	100 [100.0]	[97.6] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	17,941	100 [100.0]	17,941	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,900	
b	() 15,051	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	15,159	100 [83.5]	18,154	環境 0.0	18,200	
c	() 15,350	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,166	100 [84.3]	17,991	画地 0.0	18,000	
d	() 19,696	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	21,819	100 [115.4]	18,907	行政 0.0 その他 0.0	18,900	
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 -0.30	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	環境 -13.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -13.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.10	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 -14.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,100 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	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with columns: 基準地番号 (大牟田(県) 5 - 1), 提出先 (福岡県), 所属分科会名 (福岡第7), 業者名 (氏名), 中園不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 中園 二郎). Below it, 鑑定評価額 (5,890,000 円) and 1m2当たりの価格 (39,800 円/m2).

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (2)実地調査日 (令和 4 年 6 月 30 日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 20 日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (32,000 円/m2), (6)路線価又は倍率 (倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows detailing evaluation reasons: (1) 所在地 (大牟田市日出町1丁目1番3), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 30m, 南 50m, 北 80m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、大牟田市内のJR・西鉄駅前...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (収益性に着目した行動が見られることから...), (8) 代表標準地 (大牟田(県) 5 - 5), (9) 指か定ら基の準検地討 (大牟田(県) 5 - 5), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (対年率 年間 -0.5%, 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4C - 1012	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	北西30 m国道		商業 (90,400)		
b	大牟田4C - 709	大牟田市		更地	()	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)		
c	大牟田4C - 710	大牟田市		更地	()	不整形	北東12 m市道 北西4 m 二方路		商業 (90,400)		
d	大牟田4C - 1010	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北20 m市道		商業 (90,400)		
e	大牟田4C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工 (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	() 53,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,277	$\frac{100}{[129.5]}$	41,141	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 [100.0] 100	41,100	
b	() 42,329	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.4]}$	48,238	$\frac{100}{[117.6]}$	41,019	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 [100.0] 100	41,000	
c	() 50,384	$\frac{100}{[130.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,718	$\frac{100}{[98.8]}$	39,188	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 [100.0] 100	39,200	
d	() 30,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,322	$\frac{100}{[80.0]}$	37,903	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 [100.0] 100	37,900	
e	() 38,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,379	$\frac{100}{[93.8]}$	40,916	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 [100.0] 100	40,900	
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 -0.05	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 +27.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 -12.6	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 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 -2.0	環境 +5.0	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 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +5.0	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： 40,000 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	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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)
	7,048,230	1,687,181	5,361,049	5,161,460	199,589	(0.9542) 190,448	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,534,476 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	118.00	R C 4 F		454.00		
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 1 L D K 共同住宅各階 3 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	100.00	90.0	90.00	1,880	169,200	6.0	1,015,200
2 ~ 3	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,400	148,680	3.0	446,040
4 ~	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,410	149,742	3.0	449,226
~								
~								
計		454.00	90.0	408.60		616,302		2,356,506
年額支払賃料				616,302 円 x 12ヶ月 = 7,395,624 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 (%))				7,395,624 円 x 5.0 % + 円 x % = 369,781 円				
以上計 + a+ - -				7,025,843 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,356,506 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,387 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 + + +				7,048,230 円 (47,623 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 4 C (賃) - 401	1,208 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,404 円/㎡
b	大牟田 4 C (賃) - 402	849 (831)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[62.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,441	月額支払賃料 (1,400 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	421,000 円	84,200,000 x	0.5 %
維持管理費	369,781 円	7,395,624 x	5.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 715,700 円	84,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	84,200 円	84,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	84,200 円	84,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,687,181 円 (	11,400 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	84,200,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 454.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	5,161,460 円 (34,875 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,048,230 円	
総費用		1,687,181 円	
純収益 -		5,361,049 円	
建物等に帰属する純収益		5,161,460 円	
土地に帰属する純収益 -		199,589 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		190,448 円 (1,287 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,534,476 円 (	30,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	29,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 1 7 4 番				地積 (m ²)	546	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	
	長方形 1:2	事務所兼車庫 RC 2	事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域	北西 25 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田 1.2 km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 34 m、			規模 540 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし	街 2.5 m 国道	交通 大牟田駅南西方 1.2 km	法令 商業 (80,400) 準防	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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	22,800 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商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。大牟田市の人口減少に伴い、商業地の需要は低迷しており、また郊外の大型商業施設への顧客流出等の影響から、依然として地価は下落傾向が続いている。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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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) 5 - 5	[99.4]	100	100	[100.0]	36,100	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 36,600 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	大牟田市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は下落傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	新規店舗開発等は見られず、依然として不動産需要が弱く、地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.1 % 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4C-301	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6m市道		商業(90,360)		
b	大牟田4C-403	大牟田市		建付地	()	長方形	北3.3m市道		商業(90,240) 都市機能誘導区域		
c	大牟田4C-1011	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東25.5m県道		近商(90,200)		
d	大牟田4C-1010	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北20m市道		商業(90,400)		
e	大牟田4C-710	大牟田市		更地	()	不整形	北東12m市道 北西4m 二方路		商業(90,400)		
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	() 30,058	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,058	100 [80.1]	37,526	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	37,500	
b	() 28,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [97.0]	32,093	100 [84.1]	38,161	環境 0.0 画地 0.0	38,200	
c	() 35,102	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,962	100 [92.1]	37,961	行政 0.0	38,000	
d	() 30,231	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,322	100 [80.5]	37,667	その他 0.0	37,700	
e	() 50,384	100 [130.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	38,718	100 [103.2]	37,517	[100.0] 100	37,500	
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 -11.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -3.0	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 0.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	買込み	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	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： 37,700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)	
	2,932,992	623,860	2,309,132	1,746,360	562,772	(0.9742) 548,252	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	12,460,273 円 (22,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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	1 F：店舗（一棟貸し）			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 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,600	256,000	6.0	1,536,000	
~									
~									
~									
計		160.00	100.0	160.00		256,000		1,536,000	
年額支払賃料						256,000 円 x 12ヶ月 = 3,072,000 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 (%))						3,072,000 円 x 5.0 % 円 x % = 153,600 円			
以上計 + a+ - -						2,918,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,536,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,592 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 + + +						2,932,992 円 (5,372 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4C(賃) - 1202	1,566 (1,534)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	1,699	対象基準階の月額実質賃料 1,608 円/㎡
b	大牟田4C(賃) - 1001	1,368 (1,312)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	1,567	月額支払賃料 (1,600 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	126,000 円	25,200,000 x	0.5 %
維持管理費	92,160 円	3,072,000 x	3.0 %
公租公課	土地	141,100 円	査定額
	建物	214,200 円	25,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	623,860 円 (	1,143 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	25,200,000 円	設計監理料率 153,000 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	1,746,360 円 (3,198 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,932,992 円
総費用			623,860 円
純収益 -			2,309,132 円
建物等に帰属する純収益			1,746,360 円
土地に帰属する純収益 -			562,772 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			548,252 円 (1,004 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	12,460,273 円 (		22,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範
鑑定評価額	5,310,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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				
	長方形 1:2	店舗兼住宅 S3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ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 特記すべき事項はない		街 18m県道	交通 新栄町 北東方3.3km	法令 近商(80,200)準防					
	地域要因の将来予測	銀行や小売店舗等が建ち並ぶ県道沿線の商業地域であり、地域要因に特に変動は見られない。やや郊外に所在するため、背後地を含めた土地需要減少から地価は下落傾向が続くと予測する。									
(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	29,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,000 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	同一需給圏は大牟田市内の商業地域である。小売店舗等が建ち並ぶ準幹線道路沿いの既成商業地域で、銀行、美容室、小売店舗等多業種で構成される。繁華性の低い商業地域であることから市外からの参入は少なく、地縁性の認められる個人事業者が需要者の中心である。取引の中心となる価格帯は規模や業種等により把握が困難であるが、単価的には標準的な規模で9万円~10万円/坪が中心になると思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市郊外の近隣型の商業地域であり、貸店舗等の賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格は、元本と果実の相関関係が希薄なため、やや低めに求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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 28,800 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		公示価格	円/㎡	変動状況要因		
	変動率	年間	-0.3%	半年間	%	〔一般的要因〕		円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。			
						〔地域要因〕		価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。公共交通利便性が低く、商業繁華性も低いため、土地需要はやや弱い。			
						〔個別的要因〕		特に変化は見られない。			

(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4C-201	大牟田市		更地	()	袋地等	南東6 m市道		商業(90,360) 居住誘導地区		
b	大牟田4C-203	大牟田市		底地	()	長方形	北西28 m国道		商業(90,400) 土砂災害警戒区域		
c	大牟田4C-310	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業(90,270)		
d	大牟田4C-1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工(60,200)		
e	大牟田4C-1212	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m市道 北西8 m 角地		商業(100,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	30,432	$\frac{100}{[103.6]}$	29,375	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,400	
b	() 18,255 30,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,122	$\frac{100}{[112.4]}$	26,799	画地 0.0 行政 0.0	26,800	
c	() 27,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,103	$\frac{100}{[94.2]}$	28,772	その他 0.0	28,800	
d	() 38,845	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,379	$\frac{100}{[121.8]}$	31,510	その他 0.0	31,500	
e	() 26,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,011	$\frac{100}{[91.0]}$	28,584	$[100.0]$ 100	28,600	
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 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 -30.0	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 +5.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 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 -12.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,251,088	503,220	1,747,868	1,580,260	167,608	(0.9750) 163,418	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,890,905 円 (21,000 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
~								
~								
~								
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4K(賃) - 901	1,327 (1,299)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,270	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	大牟田4C(賃) - 701	1,012 (971)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,124	月額支払賃料 (1,200 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	121,000 円	24,200,000 x	0.5 %
維持管理費	117,120 円	2,342,400 x	5.0 %
公租公課	土地 11,000 円	査定額	
	建物 205,700 円	24,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,200 円	24,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	503,220 円 (	2,720 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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	24,200,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,580,260 円 (8,542 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		503,220 円	
純収益 -		1,747,868 円	
建物等に帰属する純収益		1,580,260 円	
土地に帰属する純収益 -		167,608 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		163,418 円 (883 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,890,905 円 (	21,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格			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)	
	長方形 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		
(2)近隣地域	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 m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 商業(90,400)準防 規制	
	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。不動産需要が依然として弱く、新規店舗開発等も見られず、今後も地価は下落傾向が継続するものと予測する。						
(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	45,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	31,800 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。大型商業施設への顧客流出等の影響より、依然として商業地の需要は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	大牟田(県) 5 - 5	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [116.2]	[100.0] 100	43,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基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 44,700 円/㎡		価格変動 形成 要因 の	〔一般的要因〕 大牟田市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は下落傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 新規店舗開発等は見られず、依然として不動産需要が弱く、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。				
変動率		年間	-0.9 %	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 4 C - 1012	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	北西30 m国道		商業 (90,400)	
b	大牟田 4 C - 709	大牟田市		更地	()	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)	
c	大牟田 4 C - 311	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西12 m県道		1 住居 (60,200)	
d	大牟田 4 C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工 (60,200)	
e	大牟田 4 C - 1007	大牟田市		建付地	()	長方形	南西5.4 m市道		商業 (90,324)	
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	() 53,384	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,277	100 [118.3]	45,036	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	45,000
b	() 42,329	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [87.4]	48,238	100 [105.0]	45,941	環境 0.0 画地 0.0	45,900
c	() 38,486	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,448	100 [84.8]	45,340	行政 0.0	45,300
d	() 38,845	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,379	100 [84.4]	45,473	その他 0.0	45,500
e	() 35,489	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,489	100 [78.4]	45,267	[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	正常	% / 月 -0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -12.6	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 -0.03	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 -4.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	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 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e	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 -12.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,500 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)	
	2,069,753	431,068	1,638,685	1,501,900	136,785	(0.9750) 133,365	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	3,175,357 円 (31,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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	1,300	63,700	3.0	191,100		
2 ~ 3	居宅	49.00	100.0	49.00	1,200	58,800	1.0	58,800		
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		181,300		308,700		
年額支払賃料						181,300 円 x 12ヶ月 = 2,175,600 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										
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 (%))						2,175,600 円 x 5.0 % 円 x % = 108,780 円				
以上計 + a+ - -						2,066,820 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						308,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,933 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 + + +						2,069,753 円 (20,698 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 4 K (賃) - 901	1,327 (1,299)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,270	対象基準階の月額実質賃料 1,303 円/㎡
b	大牟田 4 K (賃) - 904	1,294 (1,294)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [105.0]	100 [95.0]	1,324	月額支払賃料 (1,300 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	115,000 円	23,000,000 x	0.5 %
維持管理費	65,268 円	2,175,600 x	3.0 %
公租公課	土地 9,300 円	査定額	
	建物 195,500 円	23,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,000 円	23,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,000 円	23,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	431,068 円 (	4,311 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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)	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	23,000,000 円	設計監理料率 152,000 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	1,501,900 円 (15,019 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,069,753 円	
総費用		431,068 円	
純収益 -		1,638,685 円	
建物等に帰属する純収益		1,501,900 円	
土地に帰属する純収益 -		136,785 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		133,365 円 (1,334 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,175,357 円 (	31,800 円 / m ²)	

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 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	9,740,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6) [令和 4年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	大牟田市不知火町2丁目7番5			地積 (㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車付置義務
	長方形 1:2	事務所 R C 4F 1B	店舗、事務所等が混在する国道沿いの商業地域	南東30 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田450 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 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 10 m、奥行 約 20 m、規模			200㎡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	30 m 国道	交通施設	大牟田駅南方450 m 法令 商業 (80,400) 準防 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線国道沿いに店舗、事務所ビル等が建ち並び商業地域である。市内中心部にあっても店舗・事務所用地等商業用途の引き合いは依然として低調で、地価は横ばい～微減で推移している。					
(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	標準価格	51,800 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	39,700 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、市街地内の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者、地場中小企業等が想定される。店舗・事務所の賃貸需要は弱く市況の回復感乏しいものの、駅前一等地等についてはマンション用地としての需要もあり、地価は横ばいから微減で推移している。規模によりバラツキが大きく需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額1,000～5,000万円のものが多く見られる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は大牟田市内の市街地で、取引件数自体は未だ多くはないものの、近隣地域・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、近隣地域周辺における住居系・商業系の賃貸市場は活発化しているとは言え、元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 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	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 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 51,300 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	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。		
	- 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 5 - 5 公示価格 51,200 円/㎡			(地域要因)	旧来型の中心商業地については売り物件、空きテナントが目立ち需要の減退が顕著であるが、駅前等は微減で推移している。		
	変動率	年間 -0.6 % 半年間 -0.4 %		(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4C - 1012	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	北西30 m国道		商業 (90,400)		
b	大牟田4C - 710	大牟田市		更地	()	不整形	北東12 m市道 北西4 m 二方路		商業 (90,400)		
c	大牟田4C - 411	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西18 m国道 北4 m 角地		準工 (70,200)		
d	大牟田4C - 709	大牟田市		更地	()	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)		
e	大牟田4C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工 (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	() 53,384	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,277	$\frac{100}{[100.0]}$	53,277	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	() 50,384	$\frac{100}{[130.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,718	$\frac{100}{[78.2]}$	49,512		49,500	
c	() 31,876	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.2]}$	34,742	$\frac{100}{[68.9]}$	50,424		50,400	
d	() 42,329	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.4]}$	48,238	$\frac{100}{[96.0]}$	50,248		50,200	
e	() 38,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,379	$\frac{100}{[72.3]}$	53,083	[100.0] 100	53,100	
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 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -16.0	環境 -5.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -12.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -10.0	環境 -5.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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： 51,800 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			% / 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)
	11,175,460	2,627,658	8,547,802	8,214,200	333,602	(0.9542) 318,323	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,579,119 円 (39,700 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 (㎡)		
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	1,820	191,100	4.0	764,400
2 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,380	196,650	3.0	589,950
~								
~								
計		750.00	90.0	675.00		977,700		3,124,200
年額支払賃料				977,700 円 x 12ヶ月 = 11,732,400 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)				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 (%))				11,732,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 586,620 円				
以上計 + a+ - -				11,145,780 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,124,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,680 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 + + +				11,175,460 円 (58,510 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 4 C (賃) - 1001	1,368 (1,312)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,500	対象基準階の 月額実質賃料 1,383 円/㎡
b	大牟田 4 C (賃) - 1002	1,252 (1,201)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,374	月額支払賃料 (1,380 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	670,000 円	134,000,000 x	0.5 %
維持管理費	527,958 円	11,732,400 x	4.5 %
公租公課	土地 22,700 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,627,658 円 (	13,757 円 / m ²)	(経費率 23.5 %)
(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	134,000,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	8,214,200 円 (43,006 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,175,460 円	
総費用		2,627,658 円	
純収益 -		8,547,802 円	
建物等に帰属する純収益		8,214,200 円	
土地に帰属する純収益 -		333,602 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		318,323 円 (1,667 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,579,119 円 (	39,700 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	18,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月] 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (m ²)	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		
	長方形 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、下水	新大牟田 250 m		
(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 m 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
(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	42,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	30,300 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、指定基準地からの検討を踏まえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 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	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 行政 画地 環境 其他	
	大牟田(県) 5 - 5	[99.4] / 100	100 [100.0]	100 [123.7]	[102.0] / 100	42,000	地 街路 -2.0 交通 +2.0 要 環境 +25.0 行政 -1.0 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 41,700 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 景気は、経済社会活動の正常化が進む中で各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが見られる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔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 +1.2 % 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4C - 709	大牟田市		更地	()	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)	
b	大牟田4C - 710	大牟田市		更地	()	不整形	北東12 m市道 北西4 m 二方路		商業 (90,400)	
c	大牟田4C - 311	大牟田市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北西12 m県道		1住居 (60,200)	
d	大牟田4C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工 (60,200)	
e	大牟田4C - 1011	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東25.5 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	() 42,329	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [87.4]	48,238	100 [116.0]	41,584	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	42,400
b	() 50,384	100 [130.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	38,718	100 [94.8]	40,842	画地 0.0 行政 0.0	41,700
c	() 38,486	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,448	100 [93.0]	41,342	その他 +2.0	42,200
d	() 38,845	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,379	100 [91.3]	42,036	その他 0.0	42,900
e	() 35,102	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,962	100 [84.6]	41,326	[102.0] 100	42,200
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 -0.08	街路 0.0 画地 -12.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	買込み	% / 月 -0.03	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 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 -0.03	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 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,200 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 %/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)	
	2,833,256	586,900	2,246,356	1,635,480	610,876	(0.9742) 595,115	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	13,525,341 円 (30,300 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	1,650	247,500	5.0	1,237,500	
~									
~									
~									
計		150.00	100.0	150.00		247,500		1,237,500	
年額支払賃料						247,500 円 x 12ヶ月 = 2,970,000 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 (%))						2,970,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 148,500 円			
以上計 + a+ - -						2,821,500 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,237,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,756 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 + + +						2,833,256 円 (6,338 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3C(賃) 701	1,776 (1,739)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,675	対象基準階の月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	大牟田4K(賃) 901	1,327 (1,299)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,638	月額支払賃料 (1,650 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	118,000 円	23,600,000 x	0.5 %
維持管理費	89,100 円	2,970,000 x	3.0 %
公租公課	土地 132,000 円	査定額	
	建物 200,600 円	23,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,600 円	23,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,600 円	23,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	586,900 円 (	1,313 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	23,600,000 円	設計監理料率 153,000 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	1,635,480 円 (3,659 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,833,256 円	
総費用		586,900 円	
純収益 -		2,246,356 円	
建物等に帰属する純収益		1,635,480 円	
土地に帰属する純収益 -		610,876 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		595,115 円 (1,331 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	13,525,341 円 (	30,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
大牟田(県) 5-7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	55,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	大牟田市大字手鎌字南角平968番1				地積(㎡)	2,134	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現況	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)				
	長方形 1.5:1	店舗 S2	自動車関連営業所、工場、小売店舗等が見られる路線商業地域	東20m 市道	水道、下水	新栄町1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層事業所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 40m、		規模	2,400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	20m市道		交通 新栄町北西方1.9km				
	地域要因の将来予測	自動車関連事業所等が存する県道沿いの路線商業地域であり、空地も少なく特段の変動要因もないことから概ね現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は下落傾向が継続するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層事業所地					(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	標準価格		26,100 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、概ね大牟田市及びその周辺の路線商業地域及びその背後の商業地域。需要者の中心は、店舗出店を目的とする法人である。人口減少・少子高齢化により地域経済は衰退傾向にあり、需要は弱含んでいる。土地の取引件数が少なく、規模や取引動機も様々であることから、中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地であるが、自用の店舗や事業所等が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。標準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。各事例から求めた価格は比較的開差が小さく、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	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	地域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 26,500 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		価格変動要因	(一般的要因)	人口・世帯数の減少、高齢化の進行により、需要は依然として弱含みで推移しているが、一部地域において復調の兆しが見られる。				
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正		(地域要因)	大きな変動要因はないが、背後人口の減少等により今後も店舗集積の見込みは低く、需要は弱含みで推移している。				
	公示価格	円/㎡	[]	100		[]	(個別的要因)	個別的要因に変動はない			
	変動率	年間	-1.5%	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	みやま4C - 502	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	東10 m国道		近商 (90,200)				
b	柳川4C - 202	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東14 m県道 北東5 m 角地		(都) (80,200)				
c	大牟田4C - 1010	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北20 m市道		商業 (90,400)				
d	みやま4C - 508	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北西18 m国道 南西13 m 角地		(都)商業 (100,400)				
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	() 23,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,976	$\frac{100}{[93.7]}$	25,588	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	25,600			
b	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,251	$\frac{100}{[111.2]}$	26,305	0.0 0.0 0.0 0.0	26,300			
c	() 30,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,322	$\frac{100}{[115.8]}$	26,185	0.0 0.0	26,200			
d	() 21,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	29,818	$\frac{100}{[115.8]}$	25,750	0.0	25,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	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 -3.0	環境 +17.0	画地 +3.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	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 +5.0	環境 +5.0	画地 -28.7	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： 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						
	近隣地域は自用の事業所を中心とする地域で、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

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社鑑定ソリュート福岡. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,800 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 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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 sections (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparative analysis.

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 4 C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東14.3 m国道		準工 (60,200)		
b	大牟田 4 C - 411	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西18 m国道 北4 m 角地		準工 (70,200)		
c	大牟田 4 C - 311	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西12 m県道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 4 K - 913	大牟田市		更地	()	正方形	北14.2 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	() 38,845	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,379	100 [100.0]	38,379	街路 0.0 交通・接近 0.0	38,400	
b	() 31,876	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	34,742	100 [88.0]	39,480	環境 0.0	39,500	
c	() 38,486	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,448	100 [96.0]	40,050	画地 0.0	40,100	
d	() 30,683	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,591	100 [72.8]	42,021	行政 0.0 その他 0.0	42,000	
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 -0.13	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0
			画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.03	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 -4.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 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 +3.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0		行政 +1.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,738,304	1,055,008	4,683,296	3,880,800	802,496	(0.9742) 781,792	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	17,768,000 円 (27,500 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	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)
							10.0	4,992,000		
1 ~	店舗	320.00	100.0	320.00	1,560	499,200				
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		499,200				4,992,000
年額支払賃料						499,200 円 x 12ヶ月 =		5,990,400 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)						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 (%))						5,990,400 円 x 5.0 % 円 x % =		299,520 円		
以上計 + a+ - -								5,690,880 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,992,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		47,424 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 + + +						5,738,304 円 (8,869 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 3 K (賃) - 707	689 (660)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [50.0]	100 [100.0]	1,621	対象基準階の月額実質賃料 1,570 円/㎡
b	大牟田 4 C (賃) - 701	1,012 (971)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [83.0]	100 [100.0]	1,524	月額支払賃料 (1,560 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	168,000 円	56,000,000 x	0.3 %
維持管理費	119,808 円	5,990,400 x	2.0 %
公租公課	土地	179,200 円	査定額
	建物	476,000 円	56,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	56,000 円	56,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,000 円	56,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,055,008 円 (	1,631 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(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	56,000,000 円	設計監理料率 170,000 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	3,880,800 円 (5,998 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,738,304 円
総費用			1,055,008 円
純収益 -			4,683,296 円
建物等に帰属する純収益			3,880,800 円
土地に帰属する純収益 -			802,496 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			781,792 円 (1,208 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	17,768,000 円 (		27,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範
鑑定評価額	31,400,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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)				
	長方形 1:1.5	営業所 S1	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	特記事項	特記すべき事項はない	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	鉱工業生産は減少しているが、三池港近接、有明海沿岸道路の大川市大野島までの開通による交通利便性の向上、活況な物流需要等を背景に、臨海工業地域である近隣地域周辺の地価も上昇傾向と予測する。									
(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	9,500 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及び県内全域の大規模工場地を中心とする工業地帯である。需要者は殆どが全国規模の製造業である。地域経済は三池港を拠点とする製造業を中心とする工業地域のほか、流通施設用地需要が年々向上している。市場での需要の中心となる価格帯は、規模や立地条件によって取引価格はそれぞれ異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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 9,200 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/㎡		変動状況要因	<p>〔一般的要因〕 円安や軍事侵攻で全国的に流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大牟田市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。</p> <p>〔地域要因〕 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。有明海沿岸道路の大川市大野島までの延伸により佐賀方面へのアクセスが向上している。</p> <p>〔個別的要因〕 特に変化は見られない。</p>					
	変動率	年間 +3.3%	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	八女4C - 707	八女市		建付地	()	不整形	西9.8 m市道 北3.2 m 南6.2 m 三方路		(都) (70,200)					
b	大牟田4C - 410	大牟田市		建付地	()	長方形	東12 m市道 西10 m 二方路		工専 (70,200) 臨港地区					
c	大牟田4C - 413	大牟田市		底地	()	ほぼ台形	北9 m市道 西16 m 南3 m 三方路		「調区」 (70,200) 地区計画等					
d	柳川4C - 1014	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m市道 南西1.5 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	() 9,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	10,156	$\frac{100}{[110.3]}$	9,208	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	() 10,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,139	$\frac{100}{[100.0]}$	10,139		9,210 10,100				
c	() 8,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,916	$\frac{100}{[91.7]}$	8,632		8,630				
d	() 12,074	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,837	$\frac{100}{[116.3]}$	10,178		10,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.50	街路 画地	0.0 -3.2	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 環境	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 +1.0	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	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+25.0 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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,500 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		自用の工場を中心とする工業団地で、賃貸市場自体が成立していないため、採用することが出来なかった。					

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