

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	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	4,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,300 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 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市立石字新堀 9 1 9 番 6				地積 (m ²)	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	(都) (70,200) (その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域	北東 4.2 m 私道	水道	蒲池 250 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 m、奥行 約 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.2 m 市道	交通施設	蒲池 南東 250 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅に空地等も見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準については、需要の回復が遅れている。						
(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	20,300 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、おおむね柳川市及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は同市および周辺市町に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 4 0 0 ~ 4 5 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、また、周辺の公示地等との検討も行って鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円 / m ²		価格変動状況 要因	〔 一般的 要因 〕	地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。不動産市場は下落傾向を示している。			
	- 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				〔 地域 要因 〕	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。住宅需要は回復せず地価は下落傾向を示している。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		個別要因に変化はない。		

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	柳川4K - 609	柳川市		建付地	()	長方形	南4 m市道		(都) (70,200)		
b	柳川4C - 206	柳川市		更地	()	不整形	北西3.5 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川4K - 608	柳川市		更地	()	長方形	南5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	柳川4C - 201	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,984	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,904	100 [98.0]	20,310	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	20,300	
b	() 15,136	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [94.1]	15,972	100 [77.5]	20,609	環境 0.0	20,600	
c	() 18,068	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,833	100 [90.1]	19,792	画地 0.0	19,800	
d	() 17,179	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,265	100 [85.3]	20,240	行政 0.0 その他 0.0	20,200	
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 -0.04	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 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -5.9	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 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を主とする地域で、賃貸市場が未成熟					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	5,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,100 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 22 日	(6) [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	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	柳川市上宮永町字西本田 9 7 番 2 3 外				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模	180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅南西方 2.8 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	19,600 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	同一需給圏は、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏内の個人が中心であり、近隣地域及びその周辺地域の需要の中心価格帯は、土地の規模にもよるが 500 ~ 700 万円程度である。人口減少、高齢化の進行により、地価はまだまだ下落基調にあるが、柳川市中心部の利便性のよい住宅地域では、僅かな上昇が見られる。また、柳川市の主産業のひとつが観光業であることから、新型コロナの動向に注視が必要である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	柳川(県) - 10						0.0 地 街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]		0.0 域 交通 +6.0	
	32,500 円 / m ²	100	[100.0]	[103.8]	100	31,600	0.0 要 環境 +2.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	人口減少、高齢化により一部を除き地価は下落基調である。主産業のひとつが観光業であり、新型コロナの動向に注視が必要である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川4C - 1003	柳川市		建付地	()	長方形	北6 m市道		(都) 2中専 (60,200)	
b	柳川4C - 204	柳川市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		(都) 1中専 (60,160)	
c	柳川4C - 215	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 西4 m 三方路		(都) 1住居 (70,160)	
d	柳川4C - 210	柳川市		更地	()	長方形	北4 m市道		(都) 2中専 (60,160)	
e	柳川4C - 710	柳川市		貸家建付地	()	長方形	北4.2 m市道		(都) 1住居 (60,168)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,230	$\frac{100}{[114.4]}$	32,544	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	() 33,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,753	$\frac{100}{[99.0]}$	34,094		34,100
c	() 32,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,713	$\frac{100}{[100.0]}$	31,713		31,700
d	() 28,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,800	$\frac{100}{[99.0]}$	29,091		29,100
e	() 26,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	28,981	$\frac{100}{[87.7]}$	33,046	[100.0] 100	33,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 0.0		
			画地 -2.0	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 +2.0		
			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 0.00	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0		
			画地 -10.0	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： 32,100 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	2,446,702	611,560	1,835,142	1,702,400	132,742	(0.9757) 129,516	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	3,237,900 円 (19,600 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	85.00	L S 2 F		170.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	165㎡	12.0 m x 14.0 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	住戸各階2戸(1戸42.5㎡の2DK)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段を想定

(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	住宅	85.00	100.0	85.00	1,100	93,500	2.0	187,000
~ 2	住宅	85.00	100.0	85.00	1,180	100,300	2.0	200,600
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		193,800		387,600
年額支払賃料				193,800円 x 12ヶ月 = 2,325,600円				
a共益費(管理費)				50円/㎡ x 170.00㎡ x 12ヶ月 = 102,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考に査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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 (%))				2,427,600円 x 5.0% + 144,000円 x 5.0% = 128,580円				
以上計 + a+ - -				2,443,020円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				387,600円 x 95.0% x 1.00% = 3,682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 + + +				2,446,702円 (14,828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	柳川3C(賃) - 901	1,323 (1,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	1,248	対象基準階の 月額実質賃料 1,182円/㎡
b	柳川4C(賃) - 902	912 (912)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	921	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	106,400 円	26,600,000 x	0.4 %
維持管理費	257,160 円	2,571,600 x	10.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 186,200 円	26,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,600 円	26,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	611,560 円 (	3,706 円 / m ²)	(経費率 25.0 %)
(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	26,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 170.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % + 0.0902 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,702,400 円 (10,318 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,446,702 円	
総費用		611,560 円	
純収益 -		1,835,142 円	
建物等に帰属する純収益		1,702,400 円	
土地に帰属する純収益 -		132,742 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		129,516 円 (785 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,237,900 円 (	19,600 円 / m ²)	

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
柳川(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,400 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	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市田脇字村中東 8 8 8 番 1				地積 (m ²)	308	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	北 4.5 m 市道	水道	西鉄柳川 3.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 3.9 km 法令 (都) (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 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、柳川市郊外に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域である。主たる需要者は、市内等に通勤するサラリーマン世帯又は地縁の嗜好性を有する個人である。地域経済は停滞しており、土地の取得については慎重姿勢がみられる。また、市内の一部地域においては、地価は反転している地域もあるが、郊外においては、依然として回復の兆しが弱い状況である。							
(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、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	柳川(県) - 1 前年指定基準地の価格 20,400 円 / m ²	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [125.0]	[100.0] 100	16,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,500 円 / m ²			価格変動形成要因の	(一般的)	不動産の取得需要は弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要はやや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)	郊外の県道背後に形成された既存の戸建住宅地域である。不動産取引は少なく、地価は下落傾向である。		
変動率		年間	-0.6 %	半年間	%	(個別的)	個別的的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 1010	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東2.9 m市道 北西2.7 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川4C - 216	柳川市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川4K - 608	柳川市		更地	()	長方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	柳川4C - 206	柳川市		更地	()	不整形	北西3.5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,059	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,850	100 [90.3]	16,445	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,400	
b	() 13,374	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	17,465	100 [106.1]	16,461	環境 0.0	16,500	
c	() 18,068	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,833	100 [117.6]	15,164	画地 0.0	15,200	
d	() 15,136	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [94.1]	15,972	100 [93.9]	17,010	行政 0.0 その他 0.0	17,000	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +1.0	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 0.0	環境 +4.0	画地 -23.5	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 16,400 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	7,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,100 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 22 日	(6) [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	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	柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 1 外				地積 (m ²)	354	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南 3.8 m 市道	水道	西鉄柳川 1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 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 12 m、奥行 約 30 m、規模		360 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 路	交通 施設	西鉄柳川駅東方 1.9 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、近隣地域及びその周辺地域の需要の中心価格帯は、土地の規模にもよるが 750 ~ 800 万円程度である。人口減少、高齢化の進行により、地価はまだまだ下落基調にあるが、柳川市中心部の利便性のよい住宅地域では、僅かな上昇が見られる。また、柳川市の主産業のひとつが観光業であることから、新型コロナの動向に注視が必要である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 交通 交通 環境 環境 画地 画地 行政 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街 路 0.0 地 街 路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	柳川(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]			
	20,400 円 / m ²	100	[100.0]	[96.9]	100	20,900		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,200 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的)	人口減少、高齢化により一部を除き地価は下落基調である。主産業のひとつが観光業であり、新型コロナの動向に注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域)	中規模一般住宅が建ち並ぶ柳川市中心部外縁の既存の住宅地域である。需要が限定的であるため、地価は僅かではあるが下落基調である。			
	公示価格 円 / m ²			(個別的)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	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	柳川4C - 604	柳川市		更地	()	長方形	北5 m市道		(都) (70,200)		
b	柳川4C - 904	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		(都) (70,200)		
c	柳川4K - 609	柳川市		建付地	()	長方形	南4 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川4C - 209	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m市道 西2 m 角地		(都) 1住居 (70,160) 高度地区2種最高20m		
e	柳川4C - 1004	柳川市		建付地	()	長方形	南東6 m道路		(都) (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	() 21,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,962	$\frac{100}{[100.8]}$	21,788	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	21,800
b	() 18,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,254	$\frac{100}{[86.7]}$	21,054		0.0	21,100
c	() 19,984	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,904	$\frac{100}{[98.8]}$	20,146		0.0	20,100
d	() 20,948	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[89.9]}$	23,395	$\frac{100}{[108.3]}$	21,602		0.0	21,600
e	() 20,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,111	$\frac{100}{[93.8]}$	21,440		[100.0] 100	21,400
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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.0	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 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	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 -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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +14.0	画地 -10.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 -6.0	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： 21,100 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,100 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]	24,000 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			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	柳川市新外町 1 0 9 番 2 3				地積 (m ²)	(176)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 2.3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 150 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16.5 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 2.3 km 法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅のほか低層アパートも存する既成の住宅地域であり、閑静な住環境である。概ね戸建住宅地域として熟成されており、今後も現況程度で推移すると思料する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	26,600 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	同一需給圏は、柳川市中心部及びその周辺に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域である。主な市場参加者は、柳川市内の地場企業に従事する給与所得者や地縁の選好性を有する個人となる。低金利政策等により戸建住宅需要は緩やかながらも回復傾向にあり、特に利便性が良好な地域は新築戸建て分譲の取得需要も強く、地価は上昇に転じるなど底打ちの兆しも見せている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場参加者及び最有効使用が類似する住宅地の取引事例から求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。また、住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから、収益価格は参考に留め、市場性を反映した比準価格を採用して、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	柳川(県) - 10 前年指定基準地の価格 32,500 円 / m ²	[100.9] / 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[100.0] / 100	30,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	不動産の取得需要は弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要はやや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)	柳川市中心部に比較的近い既成の戸建住宅地域である。不動産取引もやや回復傾向にあり、地価もそれに合わせて反転傾向にある。		
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %	(個別的)	個別的的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 215	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 西4 m 三方路		(都) 1住居 (70,160)		
b	柳川4C - 603	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	北2 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
c	柳川4C - 1005	柳川市				更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	柳川4C - 210	柳川市				更地	()	長方形	北4 m市道		(都) 2中専 (60,160)		
e	-						()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 32,534	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	31,713	100 [104.0]	30,493	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	30,500		
b	() 24,112	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,088	100 [81.6]	29,520	環境 画地	0.0 0.0	29,500		
c	() 27,982	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	29,514	100 [97.0]	30,427	行政	0.0	30,400		
d	() 28,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,800	100 [97.0]	29,691	その他	0.0	29,700		
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 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +3.0
b	正常	% / 月 -0.02	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	-5.0 +1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -15.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 -2.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -3.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,400 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,729,021	533,540	2,195,481	2,003,200	192,281	(0.9757) 187,609	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	4,690,225 円 (26,600 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	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
(都) 1中専	60%	200%	160%	176㎡	10.8 m× 16.2 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	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を4戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	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 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,140	114,000	2.0	228,000	1.0	114,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	2.0	240,000	1.0	120,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		234,000				468,000 234,000
年額支払賃料						234,000円 × 12ヶ月 =				2,808,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,808,000円 × 5.0% + 円 × 5.0% =				140,400円
以上計 + a+ - -										2,667,600円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						468,000円 × 95.0% × 1.00% =				4,446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%) 234,000円 × 95.0% × 0.2563 =				56,975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 × % × % =				0円
総収益 + + +						2,729,021円 (15,506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	柳川4C(賃) - 701	882 (846)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	1,157	対象基準階の月額実質賃料 1,230円/㎡
b	柳川4C(賃) - 702	975 (975)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [80.0]	100 [95.0]	1,309	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	84,240 円	2,808,000 x	3.0 %
公租公課	土地 11,100 円	査定額	
	建物 250,400 円	31,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 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 ~	533,540 円 (	3,031 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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 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	2,003,200 円 (11,382 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,729,021 円
総費用			533,540 円
純収益 -			2,195,481 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 -			192,281 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			187,609 円 (1,066 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
			4,690,225 円 (26,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	7,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 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) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 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	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米 1 1 7 8 番 5 外				地積 (m ²)	442	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西 5 m 市道、南東側道	水道	西鉄中島 500 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 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 16 m、奥行 約 25 m、		規模	400 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	西鉄中島 北方 500 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。相対的な割安感により、地価水準の下落傾向は歯止めがかかりつつある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね柳川市及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は同市および周辺市町に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 7 5 0 ~ 8 0 0 万 円 程 度、新 築 の 戸 建 住 宅 は 2 , 0 0 0 万 円 前 後 の 物 件 が 需 要 の 中 心 と なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、また、指定基準地との検討も行って鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 地 街 路 訳 準 交 通 域 交 通 補 化 環 境 要 環 境 正 画 地 因 行 政 他 行政 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	柳川(県) - 1	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 標 街 路 0.0 地 街 路 訳 準 交 通 0.0 域 交 通 補 化 環 境 0.0 要 環 境 正 画 地 0.0 因 行 政 他 行政 其 他 0.0
	前年指定基準地の価格	20,400 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	16,900	
			100	[100.0]	[119.8]	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 17,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %		価格形成要因		(一般) 的 要 因	地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。不動産市場は下落傾向を示している。		
					(地 域) 的 要 因	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。		
					(個 別) 的 要 因	個別要因に変化はない。		

(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	柳川4C - 609	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	西13 m 県道 南4.5 m 角地		(都) (80,200)				
b	柳川4C - 912	柳川市		更地	()	長方形	北東7 m 市道 南東6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200) 特別用途地区				
c	柳川4C - 1006	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5.5 m 市道 南3 m 東3.5 m 三方路		(都) (80,200)				
d	柳川4C - 1004	柳川市		建付地	()	長方形	南東6 m 道路		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,718	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,527	$\frac{100}{[80.6]}$	13,061	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,100			
b	() 25,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,960	$\frac{100}{[138.8]}$	17,983	画地 0.0 行政 0.0	18,000			
c	() 14,118	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,597	$\frac{100}{[82.0]}$	16,582	その他 0.0	16,600			
d	() 20,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,111	$\frac{100}{[114.9]}$	17,503	その他 0.0	17,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	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	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： 17,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を主とする地域で、賃貸市場が未成熟					

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	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,300 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 10 日	(6) 路線価	[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	路線価又は倍率		1.3 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	柳川市大和町徳益字神の前94番				地積 (m ²)	684	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	東4.5 m 市道、北側道	水道	徳益350 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 25 m、			規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m市道	交通 徳益350 m	法令 (都) (70,200)	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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	13,100 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、おおむね柳川市及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は同市および周辺市町に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。価格帯中心は、個別性等から価格にバラツキが見られるものの概ね土地総額1、000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を主としているが、アパート等の賃貸物件も見られるので収益還元法を適用したが、賃料が持つ保守性・運行性によりやや低位に求められた。従って、比較可能な取引事例より算出した比準価格を重視し収益価格を関連づけ、また指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	柳川(県) - 1	[99.5] / 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] / 100	19,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,400 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	徳益地区を中心とする一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。住宅需要は回復傾向を示している。	
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			

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	柳川4C - 910	柳川市		建付地	()	不整形	南8.7 m 県道 西4.4 m 北4.5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	柳川4C - 216	柳川市		建付地	()	不整形	南東6 m 市道		(都) (70,200)	
c	柳川4C - 604	柳川市		更地	()	長方形	北5 m 市道		(都) (70,200)	
d	柳川4C - 904	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m 私道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,098	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [82.4]	14,653	100 [76.4]	19,179	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,200
b	() 13,374	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	17,465	100 [91.7]	19,046	環境 0.0	19,000
c	() 21,918	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,962	100 [109.8]	20,002	画地 0.0	20,000
d	() 18,272	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,254	100 [92.1]	19,820	行政 0.0 その他 0.0	19,800
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 -0.04	街路 0.0 画地 -17.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.02	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 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,500 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)	
	6,280,450	1,235,800	5,044,650	4,678,400	366,250	(0.9757) 357,350	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	8,933,750 円 (13,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	250.00	W 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	200%	200%	684㎡	25.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段

(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	住居	250.00	100.0	250.00	1,100	275,000	2.0	550,000		
~ 2	住居	250.00	100.0	250.00	1,100	275,000	2.0	550,000		
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		550,000		1,100,000		
年額支払賃料						550,000円 x 12ヶ月 = 6,600,000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いる。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,600,000円 x 5.0% + 円 x % = 330,000円				
以上計 + a+ - -						6,270,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,100,000円 x 95.0% x 1.00% = 10,450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 + + +						6,280,450円 (9,182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	柳川4C(賃) - 202	928 (909)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,085	対象基準階の月額実質賃料 1,102円/㎡
b	柳川4C(賃) - 901	1,036 (1,015)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,129	月額支払賃料 (1,100円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	292,400 円	73,100,000 x	0.4 %
維持管理費	264,000 円	6,600,000 x	4.0 %
公租公課	土地 21,500 円	査定額	
	建物 511,700 円	73,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	73,100 円	73,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,100 円	73,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,235,800 円 (	1,807 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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	73,100,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² x 500.00 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	4,678,400 円 (6,840 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,280,450 円
総費用			1,235,800 円
純収益 -			5,044,650 円
建物等に帰属する純収益			4,678,400 円
土地に帰属する純収益 -			366,250 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			357,350 円 (522 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	8,937,750 円 (		13,100 円 / m ²)

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
柳川(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	7,080,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 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 7 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町塩塚字明官 1 1 4 8 番 1 外				地積 (㎡)	674	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)					
	台形 1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域	南5.5 m 市道	水道	塩塚1.8 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南西方 1.8 km					
	地域要因の将来予測	柳川市郊外に存する農家住宅を主とする住宅地域である。特段の変動要因はないが、少子高齢化等の影響により不動産の取得需要は依然弱含みで推移しており、地価水準は下落基調が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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、柳川市郊外に存する住宅地域である。主な市場参加者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つサラリーマン世帯が中心となる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、市内外からの転入は殆どないと考えられるほか、少子高齢化により人口減少が顕著となっているため、不動産の取引自体が少ない地域である。このような状況を反映して、地価は引き続き下落基調にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,600 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		価格形成要因	変動状況	(一般的要因)	不動産の取得需要は弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要はやや持ち直しの動きが見られる。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡			(地域要因)	柳川市郊外に存する既存の農家住宅地域であり、不動産需要は弱いため、地価は継続的な下落傾向である。				
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 702	柳川市		更地	()	長方形	東2 m市道		(都) (70,200)		
b	柳川4C - 911	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南8.7 m県道 西4.6 m 角地		(都) (80,200)		
c	柳川4C - 609	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	西13 m県道 南4.5 m 角地		(都) (80,200)		
d	柳川4C - 606	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北西1 m未舗装農道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,067	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,013	$\frac{100}{[81.8]}$	11,018	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,000	
b	() 12,098	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,837	$\frac{100}{[109.3]}$	10,830	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,800	
c	() 10,718	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,527	$\frac{100}{[102.8]}$	10,240	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,200	
d	() 8,219	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,170	$\frac{100}{[81.1]}$	10,074	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +1.0	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 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -11.0	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： 10,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己所有を主とした農家住宅と漁家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	7,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,500 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 22 日	(6) 路線価	[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	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	柳川市三橋町木元字中ノ天神2 4 0 番				地積 (m ²)	540	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南6.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 . 5 m市道	交通施設	西鉄柳川駅北東方3.6 km 法令 (都) (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市外縁部の農家住宅地域を含む住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅、農家住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、需要は限定的である。人口減少、高齢化の進行により需要は総じて弱く、地価はいまだ下落基調にある。農家住宅地域を含む当該圏域の取引価格の水準は、地域、立地条件、画地規模、取引形態等によって様々である。当該圏域の地価下落要因は限定的な実需要にあり、新型コロナによる影響は見られない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地、農家住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	柳川(県) - 1	[99.5]	100	100	[100.0]	13,500	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,600 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動率	年間	-0.7 %	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 円 / m ²							
<p>(一般的) 人口減少、高齢化により一部を除き地価は下落基調である。主産業のひとつが観光業であり、新型コロナの動向に注視が必要である。</p> <p>(地域) 柳川市外縁部の農家住宅を含む住宅地域である。周辺に農地が残る地域的特性から需要は限定的であり、地価はいまだ下落基調である。</p> <p>(個別的) 個別的要因に変動はない。</p>								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 1006	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5.5 m市道 南3 m 東3.5 m 三方路		(都) (80,200)		
b	柳川4C - 201	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川4C - 703	柳川市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川4C - 705	柳川市		建付地	()	台形	西3.6 m市道		1住居 (60,160)		
e	柳川4C - 205	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
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	() 14,118	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,597	100 [101.9]	13,343	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,300	
b	() 17,179	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,265	100 [126.2]	13,681	環境 0.0	13,700	
c	() 13,744	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,662	100 [100.0]	13,662	画地 0.0	13,700	
d	() 10,556	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	10,904	100 [81.6]	13,363	行政 0.0 その他 0.0	13,400	
e	() 18,127	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	17,476	100 [127.5]	13,707	[100.0] 100	13,700	
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 -0.06	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 +5.0	画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	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 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
d	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 +1.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	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： 13,500 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 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) [令和 4年1月]	26,000 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	柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3			地積 (㎡)	338	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)				
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南3.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川400 m	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 20 m、		規模	340 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.5 m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 400 m				
	地域要因の将来予測	西鉄柳川駅に近く、交通利便性の良好な住宅地域である。駅東の区画整理事業内の土地の取得需要は回復傾向にあり、当該近隣地域にも波及している。今後は緩やかながらも地価は上昇傾向を続けると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	28,500 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市市街地に存し、戸建住宅を中心とした住宅地域である。主たる需要者は、市内または近郊市町に通勤するサラリーマン世帯や柳川市に地縁の嗜好性を有する個人である。西鉄柳川駅周辺は区画整理事業等により周辺地域も土地の取得需要が高まっていた。新型コロナウイルス感染症により土地の取得姿勢にやや慎重な姿勢がみられたものの、徐々に落ち着きを取り戻しつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、市場参加者及び最有効使用が類似する住宅地の取引事例から求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。また、住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから、収益価格は参考に留め、市場性を反映した標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示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	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	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 32,500 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	不動産の取得需要は弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要はやや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 / ㎡			(地域要因)	西鉄柳川駅東口に土地区画整理事業の影響を受け、不動産の取得需要は回復しつつある。						
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	柳川4C - 710	柳川市		貸家建付地	()	長方形	北4.2 m市道		(都)1住居 (60,168)					
b	柳川4C - 208	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		(都)商業 (90,300)					
c	柳川4C - 1003	柳川市		建付地	()	長方形	北6 m市道		(都)2中専 (60,200)					
d	柳川4C - 204	柳川市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		(都)1中専 (60,160)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 26,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	28,981	$\frac{100}{[86.1]}$	33,660	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 30,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	30,824	$\frac{100}{[95.8]}$	32,175		32,200				
c	() 36,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,230	$\frac{100}{[112.1]}$	33,211		33,200				
d	() 33,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	33,753	$\frac{100}{[98.8]}$	34,163		34,200				
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 0.00	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-13.0
b	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	+1.0 +10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-12.0
c	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	+2.0 +1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+11.0
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	0.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+4.0
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： 33,700 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)
	4,213,611	811,320	3,402,291	3,008,000	394,291	(0.9757) 384,710	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	9,617,750 円 (28,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	160%	338㎡	17.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡x6戸を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	2.0	360,000
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,260	189,000	2.0	378,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		369,000		738,000
年額支払賃料				369,000円 x 12ヶ月 = 4,428,000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 (%))				4,428,000円 x 5.0% + 円 x % = 221,400円				
以上計 + a+ - -				4,206,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				738,000円 x 95.0% x 1.00% = 7,011円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				4,213,611円 (12,466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	柳川4C(賃) - 703	834 (800)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[79.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,158	対象基準階の 月額実質賃料 1,262円/㎡
b	柳川4C(賃) - 704	954 (915)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,370	月額支払賃料 (1,260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	188,000 円	47,000,000 x	0.4 %
維持管理費	177,120 円	4,428,000 x	4.0 %
公租公課	土地 23,200 円	査定額	
	建物 329,000 円	47,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	811,320 円 (	2,400 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(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	47,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 300.00 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	3,008,000 円 (8,899 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,213,611 円	
総費用		811,320 円	
純収益 -		3,402,291 円	
建物等に帰属する純収益		3,008,000 円	
土地に帰属する純収益 -		394,291 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		384,710 円 (1,138 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,617,750 円 (	28,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[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	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	柳川市大和町中島字北浦560番				地積(㎡)	315	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:3	店舗兼住宅 W2	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が見られる近隣商業地域	南西5.3m 市道、北西側道	水道	西鉄中島320m		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、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 30m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 5.3m市道	交通 施設	西鉄中島 北西方320m	法令 規制 (都)近商準防	
(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	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市及びその周辺市町の旧来からの商業地域。需要者の中心は、市内及び周辺市町に居住する個人事業者で、外部からの転入者は少ない。郊外型量販店との競合により衰退傾向にあり需要は少なく、さらに地方の経済情勢を反映し、地価は下落傾向にある。取引される価格帯はまちまちであることから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗に一般住宅も見られる繁華性の低い近隣商業地域である。取引はほとんど見受けられず、周辺類似地域に存する取引事例を採用して比準価格を求めた。収益還元法の適用は、テナント需要は弱く、自営がほとんどで、賃貸借市場が未成熟であることから断念した。したがって、取引事例より求めた比準価格を標準に、周辺の地価公示地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 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 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 19,300 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧来の商店街で、郊外型量販店への顧客の流失が続いており、衰退傾向に歯止めがかかっていない。地価は下落傾向が続いている。			
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

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	柳川4C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m 県道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川4K - 1009	柳川市		更地	()	不整形	北9.6 m 国道		(都) (70,200)		
c	柳川4C - 208	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北西5 m 市道		(都) 商業 (90,300)		
d	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)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,520	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [85.9]	23,721	100 [124.5]	19,053	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,100	
b	() 26,217	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [93.0]	28,049	100 [134.5]	20,854	環境 0.0	20,900	
c	() 30,087	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	30,824	100 [160.1]	19,253	画地 0.0	19,300	
d	() 30,250	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,251	100 [154.2]	18,970	行政 0.0 その他 0.0	19,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 +30.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	画地 -7.0	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 -2.0	環境 +35.0	画地 -2.0	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 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +38.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用を主とする地域で、賃貸市場が未成熟						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,900 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 22日	(6) [令和 4年1月]	43,000 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	柳川市三橋町下百町字小坪9番1				地積 (㎡)	520	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 1.2:1	事務所 RC 3	営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西23 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄柳川300 m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 3 m 国道	交通 西鉄柳川駅北西方300 m	法令 (都) 商業 (80,400) 準防		
	地域要因の将来予測	西鉄柳川駅西口の国道沿道に店舗ビル、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ柳川市中心部の商業地域である。主産業のひとつが観光業であるため、観光客数等に影響を与える新型コロナの動向に注視が必要である。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	55,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市中心部及び周辺の商業地域並びに県南の各市町の商業地域と判定した。需要者としては、自用の店舗、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等取得する事業者、個人等が中心である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域、立地条件、画地規模等によって様々である。また、柳川市の主産業のひとつが観光業であり、観光、飲食、宿泊業等が集積する商業地については、観光客数など新型コロナの影響を受けるため、今後の動向に注視が必要である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格ではあるが、標準価格と比較して低位に試算された。店舗、事務所等の賃貸需要が少なく、主な需要者は自用の事業者等であることから、取引では市場性を重視すると思料される。以上により、本件では標準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,900 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的 要因 }	人口減少、高齢化により一部を除き地価は下落基調である。主産業のひとつが観光業であり、新型コロナの動向に注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要因 }	令和4年の大型連休は3年ぶりに行動制限がなかった。観光、飲食、宿泊業等が集積する商業地は新型コロナの動向に注視が必要である。			
	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。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 915	柳川市		建付地	()	長方形	南25 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	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)		
c	大牟田4C - 709	大牟田市		更地	()	不整形	西23 m県道		商業 (90,400)		
d	八女4C - 406	八女市		更地	()	ほぼ台形	北12 m県道		(都)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	() 37,594	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,706	$\frac{100}{[101.0]}$	53,174	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	() 53,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,277	$\frac{100}{[97.0]}$	54,925		54,900	
c	() 42,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.4]}$	48,238	$\frac{100}{[89.1]}$	54,139		54,100	
d	() 40,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,616	$\frac{100}{[74.0]}$	56,238		56,200	
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	その他	% / 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 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -12.6	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -18.0	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： 55,000 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	21,599,748	4,670,070	16,929,678	15,906,000	1,023,678	(0.9527) 975,258	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	22,164,955 円 (42,600 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 (㎡)		
店舗兼事務所	330.00	R C 4 F		1,320.00		
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
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	520 ㎡	25.5 m x 20.5 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 F ~ 4 F 事務所			有効率の理由	77.5 %	同様の建物として標準的であるため

(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	330.00	70.0	231.00	1,850	427,350	6.0	2,564,100
~ 2	事務所	330.00	80.0	264.00	1,800	475,200	6.0	2,851,200
~ 3	事務所	330.00	80.0	264.00	1,800	475,200	6.0	2,851,200
~ 4	事務所	330.00	80.0	264.00	1,800	475,200	6.0	2,851,200
~								
計		1,320.00	77.5	1,023.00		1,852,950		11,117,700
年額支払賃料				1,852,950 円 x 12ヶ月 = 22,235,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				6,500 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 390,000 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 (%))				22,235,400 円 x 5.0 % + 390,000 円 x 5.0 % = 1,131,270 円				
以上計 + a+ - -				21,494,130 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,117,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 105,618 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 + + +				21,599,748 円 (41,538 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	柳川3C(賃) - 904	2,987 (2,972)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	2,689	対象基準階の 月額実質賃料 1,809 円/㎡
b	柳川4C(賃) - 903	1,204 (1,176)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,241	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,205,000 円	241,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,131,270 円	22,625,400 x	5.0 %
公租公課	土地 164,800 円	査定額	
	建物 1,687,000 円	241,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	241,000 円	241,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	241,000 円	241,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,670,070 円 (	8,981 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	50 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	30 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(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	241,000,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 1,320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,906,000 円 (30,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,599,748 円	
総費用		4,670,070 円	
純収益 -		16,929,678 円	
建物等に帰属する純収益		15,906,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,023,678 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		975,258 円 (1,875 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	22,164,955 円 (	42,600 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	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	45,300 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 30 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	柳川市本町40番13				地積 (㎡)	249	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	長方形 1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S 3	低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北20 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄柳川2 km		
	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 2.0 m 県道	交通施設 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 南西方 2 km	法令 規制	(都) 商業 (80,400) 準防	
地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗、事務所ビル、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。特段の変動要因はなく、当面は概ね現状程度で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市及び周辺市町に位置し、店舗・事業所が存する商業地域または商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地を要する地場企業や個人商店、賃貸ビルを企図する不動産事業者等である。商業繁華性については以前から郊外大型店舗への顧客流出が続いており、中心市街地は衰退傾向にあった。新型コロナウイルス感染症の影響も徐々に落ち着きを取り戻しているが、地価の上昇までには至っていない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(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 45,800 円/㎡			価格変動状況要因の	変動要因 (一般的)	新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きつつあるが、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は依然として弱含みである。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					変動要因 (地域)	県道沿いに小規模小売店舗等が存する地域である。地価は弱含みで推移しているが、やや底打ちの気配を見せている。	
変動率		年間	-1.1 %	半年間	%		変動要因 (個別的)	
						個別的的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川4C - 208	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北西5m市道		(都)商業 (90,300)	
b	柳川4K - 1009	柳川市		更地	()	不整形	北9.6m国道		(都) (70,200)	
c	柳川4C - 1009	柳川市		建付地	()	長方形	南18m県道		(都)1住居 (60,200)	
d	柳川4C - 202	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東14m県道 北東5m 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	() 30,087	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	30,824	100 [65.8]	46,845	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	46,800
b	() 26,217	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [93.0]	28,049	100 [61.9]	45,313	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,300
c	() 23,078	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	28,263	100 [60.1]	47,027	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,000
d	() 30,250	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,251	100 [61.0]	47,952	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	48,000
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 +0.05	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -4.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -27.0		
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -12.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -26.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -19.0	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 -12.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -31.0		
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -12.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,800円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,252,972	1,052,495	4,200,477	3,749,130	451,347	(0.9742) 439,702	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	9,993,227 円 (40,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	249 ㎡	12.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所フロア。			有効率 の理由	82.5 %	低層店舗兼事務所として平均的

(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	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	5.0		1,200,000	
2 ~ 2	事務所	125.00	85.0	106.25	2,060	218,875	5.0		1,094,375	
~										
~										
計		250.00	82.5	206.25		458,875			2,294,375	
年額支払賃料						458,875 円 x 12ヶ月 =		5,506,500 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)						敷金により充当するため計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,506,500 円 x 5.0 % 円 x % =		275,325 円		
以上計 + a+ - -								5,231,175 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,294,375 円 x 95.0 % x 1.00 % =		21,797 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 + + +						5,252,972 円 (21,096 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	柳川3C(賃) - 704	1,958 (1,953)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [79.0]	100 [100.0]	2,637	対象基準階の 月額実質賃料 2,410 円/㎡
b	柳川3C(賃) - 703	791 (791)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [49.0]	100 [85.0]	2,183	月額支払賃料 (2,400 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	324,600 円	54,100,000 x	0.6 %
維持管理費	165,195 円	5,506,500 x	3.0 %
公租公課	土地 75,800 円	査定額	
	建物 378,700 円	54,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	54,100 円	54,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	54,100 円	54,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,052,495 円 (	4,227 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	54,100,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 250.00 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	3,749,130 円 (15,057 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,252,972 円	
総費用		1,052,495 円	
純収益 -		4,200,477 円	
建物等に帰属する純収益		3,749,130 円	
土地に帰属する純収益 -		451,347 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		439,702 円 (1,766 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,993,227 円 (	40,100 円 / m ²)	

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
柳川(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7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	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町141番2外				地積 (㎡)	525	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		
	台形 1:2.5	店舗 S 2	低層の店舗、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域	北東15 m 国道	水道	塩塚1.5 km		
							(都) 1住居 (60,200)	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 50m、北 170m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、		規模	450㎡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 路	15 m 国道	交通 施設	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南方 1.5 km	法令 (都) 1住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗・事業所のほか一部戸建住宅も存する商業地域である。繁華性の衰退傾向により地価は下落基調にある。特段の変動要因はなく、今後も同様の傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		23,100 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		17,800 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、柳川市内に形成された商業地域であり、主たる市場参加者は、市内および近隣市町の事業者が中心となるほか、全国展開を行う店舗事業者も考えられる。近隣地域は、国道沿いに形成された商業地域であるが、有明バイパス開通により車輛通行量も少なくなっており、繁華性はやや衰退傾向がみられる。また、取引件数は少なく、価格帯もまちまちであることから、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は同一需給圏内の類似性を有する取引事例を採用し、適切に試算されており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的に低い。従って、市場性を反映した標準価格を重視し収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 標準 交通 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/㎡	[] 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 23,200 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きつつあるが、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は依然として弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	地域経済の低迷により衰退傾向にある商業地域であり、地価は依然として下落基調にある。			
	変動率 年間 -1.3 % 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	柳川4K - 1009	柳川市		更地	()	不整形	北9.6 m国道		(都) (70,200)				
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	柳川4C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)				
d	柳川4C - 1009	柳川市		建付地	()	長方形	南18 m県道		(都) 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	() 26,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	28,049	$\frac{100}{[132.5]}$	21,169	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,200			
b	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,251	$\frac{100}{[130.0]}$	22,501	画地 0.0 行政 0.0	22,500			
c	() 20,520	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	23,721	$\frac{100}{[94.1]}$	25,208	その他 0.0	25,200			
d	() 23,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	28,263	$\frac{100}{[122.0]}$	23,166	その他 0.0	23,200			
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +38.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,100 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なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,620,412	668,960	2,951,452	2,529,450	422,002	(0.9742) 411,114	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	9,343,500 円 (17,800 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	200.00	S 1 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
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	525 ㎡	14.5 m x 36.2 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建店舗の一棟貸			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため

(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	200.00	100.0	200.00	1,580	316,000	6.0	1,896,000
~								
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		316,000		1,896,000
年額支払賃料				316,000 円 x 12ヶ月 = 3,792,000 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)				敷金により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,792,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 189,600 円				
以上計 + a+ - -				3,602,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,896,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 18,012 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 + + +				3,620,412 円 (6,896 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	柳川4C(賃) - 705	937 (935)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,589	対象基準階の 月額実質賃料 1,584 円/㎡
b	柳川3C(賃) - 704	1,958 (1,953)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[132.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,578	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	109,500 円	36,500,000 x	0.3 %
維持管理費	113,760 円	3,792,000 x	3.0 %
公租公課	土地 80,700 円	査定額	
	建物 292,000 円	36,500,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,500 円	36,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	668,960 円 (	1,274 円 / m ²)	(経費率 18.5 %)
(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	36,500,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	2,529,450 円 (4,818 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,620,412 円	
総費用		668,960 円	
純収益 -		2,951,452 円	
建物等に帰属する純収益		2,529,450 円	
土地に帰属する純収益 -		422,002 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		411,114 円 (783 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,343,500 円 (	17,800 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	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	49,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,700 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 22 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	柳川市三橋町柳河字小坪9 1 4 番 1				地積 (m ²)	2,975	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	台形 2 : 1	工場兼倉庫 S 2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	南8 m 県道、東側道	水道	西鉄柳川2.4 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 40 m、			規模	3,200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない	街 路	8 m 県道	交通 施設	西鉄柳川駅北西方2.4 km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	県道沿いに中小規模の工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 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、柳川市及び県南部の市町の中小規模工場、倉庫等が存する地域と判定した。需要者としては、自用の工場、倉庫等を取得する事業会社を中心であるが、物流拠点または工場としての立地条件に優れる地域と比較すると、中小工場地の需要は限定的である。中小工場地については、地域、立地条件、画地規模等によって、取引価格の水準は様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。今後については、新型コロナの動向に注視が必要である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の工業地であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,700 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	ネット通販の拡大に伴い、物流拠点としての立地条件に優れる工業地については需要が増加し、地価は上昇基調にある。		
	- 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)	既成の自用の中小工場地である。有明沿岸道路へのアクセスが良好な地帯の特性から地価の下げ止まりが見られる。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的)	個別的的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川4C - 1013	柳川市		建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		(都) (70,200)		
b	大川4C - 317	大川市		更地	()	長方形	北16 m県道		(都) (70,200)		
c	大川4C - 1209	大川市		建付地	()	不整形	北西6.4 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
d	大川4C - 1215	大川市		更地	()	ほぼ台形	北6.6 m国道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,770	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,770	100 [71.3]	16,508	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,500	
b	() 12,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,039	100 [79.7]	16,360	環境 0.0	16,400	
c	() 8,940	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [72.7]	12,371	100 [76.6]	16,150	画地 0.0	16,200	
d	() 15,390	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,232	100 [95.1]	17,068	行政 0.0 その他 0.0	17,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -21.0	画地 -27.3	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 -3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,700 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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、自用の工場、事業所、倉庫等を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。							

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