

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	4,360,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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 (㎡)	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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.2 m 私道	交通施設	蒲池駅南東方250 m 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	20,300 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	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域北部の一角が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、全般的な市域の不動産市場はやや軟調である中、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値を探る段階に転じているものと考えられる。土地については、200㎡程度で400万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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/㎡)	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 20,300 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向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/㎡					柳川市郊外部の住宅需要はやや弱みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。		
変動率		年間	0.0 %	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	柳川5C - 1014	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m道路		(都) (70,200)	
b	柳川5C - 203	柳川市		建付地	()	不整形	南4 m市道 西4 m 準角地		(都) (70,200)	
c	柳川5C - 606	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) (70,200)	
d	柳川5C - 1003	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東4.4 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	() 21,754	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,667	100 [99.9]	21,689	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	21,700
b	() 15,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,108	100 [90.3]	17,838	環境 0.0 画地 0.0	17,800
c	() 21,173	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,173	100 [103.8]	20,398	行政 0.0	20,400
d	() 19,480	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,480	100 [96.0]	20,292	その他 0.0	20,300
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -11.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	5,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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 特にない		街 5 m市道	交通 西鉄柳川駅南西方 2.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	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	32,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	19,800 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、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、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 6 0 0 万円程度である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、宅地分譲開発等が見られ、地価の緩やかな上昇が見られる。一方、郊外や農家住宅地域では、人口減少、高齢化により、いまだ下落基調である。柳川市は観光地であるが、新型コロナは令和 5 年 5 月 8 日に 5 類感染症に移行した。							
(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、収益価格は参考にして、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	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
			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	0.0 地 街路 -4.0
	柳川(県) - 10							域 交通 +6.0
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]			要 環境 +4.0
	32,800 円 / m ²	100	[100.0]	[105.8]	100	31,700		因 行政 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 32,100 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域)	柳川市中心部の既成の住宅地域である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地の地価は、緩やかな上昇が見られる。		
	代表標準地 標準地	標準地		要因		(個別的) 個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	標準地		要因				
	公示価格	円 / m ²		要因				
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %	要因				

(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5C - 703	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北6m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	柳川5C - 1302	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東9m県道		(都) 1住居 (60,200)				
c	柳川5C - 208	柳川市		建付地	()	長方形	東4.5m市道		(都) (70,200)				
d	柳川5C - 902	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	西6m市道 北6m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
e	柳川5C - 603	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南6m私道		(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	() 33,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,479	$\frac{100}{[101.9]}$	32,855	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	32,900			
b	() 30,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,411	$\frac{100}{[94.2]}$	32,283	画地行政 0.0 0.0	32,300			
c	() 39,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,171	$\frac{100}{[123.1]}$	31,820	その他 0.0	31,800			
d	() 39,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,548	$\frac{100}{[119.7]}$	32,204	その他 0.0	32,200			
e	() 24,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	24,741	$\frac{100}{[78.0]}$	31,719	[100.0] 100	31,700			
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 +0.13	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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 +22.0	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 0.00	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 +14.0	画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0	画地 -2.0	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： 32,200 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)
	2,466,115	627,900	1,838,215	1,714,630	123,585	(0.9767) 120,705	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	3,262,297 円 (19,800 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	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	1,200	102,000	2.0	204,000
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		195,500		391,000
年額支払賃料					195,500 円 x 12ヶ月 = 2,346,000 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 (%))					2,448,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 129,600 円			
以上計 + a+ - -					2,462,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					391,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,715 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 + + +					2,466,115 円 (14,946 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5C(賃) - 901	1,333 (1,305)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	1,233	対象基準階の 月額実質賃料 1,202 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 902	995 (974)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,026	月額支払賃料 (1,200 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	110,800 円	27,700,000 x	0.4 %
維持管理費	259,200 円	2,592,000 x	10.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 193,900 円	27,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	27,700 円	27,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,700 円	27,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	627,900 円 (	3,805 円 / m ²)	(経費率 25.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	27,700,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 170.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,714,630 円 (10,392 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,466,115 円	
総費用		627,900 円	
純収益 -		1,838,215 円	
建物等に帰属する純収益		1,714,630 円	
土地に帰属する純収益 -		123,585 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		120,705 円 (732 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,262,297 円 (	19,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 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) - 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	5,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 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 5 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	16,300 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	同一需給圏の範囲を、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と判定した。主たる需要者は、市内等に通勤する勤労世帯又は地縁の選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、地価が反転している地域もみられ、郊外においては地価の下落幅の縮小は認められるが、未だ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ない。建物規模に見合う賃料収受も困難であるため、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て試算された比準価格は、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、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、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 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	柳川(県) - 1	[]	100	100	[]	16,300	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		補正 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		価格変動形成要因の	変動状況	要因	不動産の取得需要は未だ弱い、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みられる。		
	継続 新規	前年標準価格						16,400 円 / m ²
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m^{2}
変動率		年間	-0.6 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川5C - 213	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川5C - 702	柳川市		底地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道 北3.7 m 角地		(都) (80,200)		
c	柳川5C - 707	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南4.3 m市道 南西4.2 m 角地		(都) (80,200)		
d	柳川5C - 604	柳川市		建付地	()	正方形	南東7 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	() 17,505	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,110	100 [100.0]	17,110	街路 0.0 交通・接近 0.0	17,100	
b	() 15,137	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	14,811	100 [95.8]	15,460	環境 0.0	15,500	
c	() 14,800	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [98.9]	14,920	100 [90.5]	16,486	画地 0.0	16,500	
d	() 13,193	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,101	100 [82.4]	15,899	行政 0.0 その他 0.0	15,900	
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 -0.05	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 0.0	画地 +2.0	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 +3.0	環境 -7.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	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： 16,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、実需中心の市場が形成されているため非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 1 外				地積 (m ²)	354	法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)
	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 : 2.5	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			
(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	3.8 m 市道	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	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、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 7 6 0 万円程度である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、宅地分譲開発等が見られ、地価の緩やかな上昇が見られる。一方、郊外や農家住宅地域では、人口減少、高齢化により、いまだ下落基調である。柳川市は観光地であるが、新型コロナは令和 5 年 5 月 8 日に 5 類感染症に移行した。								
(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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他	
	柳川(県) - 1								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]				
	20,300 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 21,100 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的 要因)	柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。				
	- 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)	中規模一般住宅が建ち並ぶ柳川市中心部外縁の既成の住宅地域である。中心部外縁の住宅地については、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 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5C - 207	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)				
b	柳川5C - 1003	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東4.4 m市道		(都) (70,200)				
c	柳川5C - 212	柳川市		更地	()	長方形	南東2 m市道		(都) (70,200)				
d	柳川5K - 608	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南西5.8 m私道		(都) 1住居 (60,200)				
e	柳川5C - 204	柳川市		建付地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		(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	() 22,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,693	$\frac{100}{[104.0]}$	21,820	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,800			
b	() 19,480	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,480	$\frac{100}{[97.9]}$	19,898	画地 0.0 行政 0.0	19,900			
c	() 16,584	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,551	$\frac{100}{[79.2]}$	20,898	その他 0.0	20,900			
d	() 29,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$	30,253	$\frac{100}{[139.1]}$	21,749	その他 0.0	21,700			
e	() 15,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$	15,473	$\frac{100}{[72.7]}$	21,283	$[100.0]$ 100	21,300			
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 0.00	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 0.0	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 -5.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +35.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 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： 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	5,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	24,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	戸建住宅地				
	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一部にみられる既成の住宅地域であり、閑静な居住環境を形成している。今のところ、特段の地域的な変動要因はなく、今後も現況程度で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	27,100 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	同一需給圏を、柳川市中心部及びその周辺に形成された、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。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嗜好性を有する個人である。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なっており、一部の地域で地価は上昇に転じるなど、底打ちの兆しを見せている。								
(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、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格のため規範性が高い。収益価格は、収益性の観点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やや劣る。また、当該基準地が存する地域の住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視されるため、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 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 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	柳川 (県) - 10	[102.4]	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] 100	30,200			
(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 30,100 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	不動産の取得需要は未だ弱いが、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みられる。			〔 地 域 要 因 〕	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、地価も反転傾向がみられる。
	- 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				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
変動率 年間 +0.3 % 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	柳川5C - 208	柳川市		建付地	()	長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)	
b	柳川5C - 605	柳川市		更地	()	袋地等	北4 m市道		(都) 商業 (90,240)	
c	柳川5C - 703	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	柳川5C - 1009	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		(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	() 39,093	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,171	100 [132.6]	29,541	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	29,500
b	() 33,275	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [82.0]	40,782	100 [129.5]	31,492	環境 0.0	31,500
c	() 33,246	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,479	100 [107.1]	31,260	画地 0.0	31,300
d	() 33,266	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [106.1]	31,353	100 [109.2]	28,712	行政 0.0 その他 0.0	28,700
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	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 +30.0		
			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 +0.03	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 +27.0		
			画地 -18.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
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 +2.0	環境 0.0		
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
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： 30,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,810,659	562,280	2,248,379	2,067,460	180,919	(0.9767) 176,704	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	4,775,784 円 (27,100 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	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 x 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	1,190	119,000	2.0	238,000	1.0	119,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,220	122,000	2.0	244,000	1.0	122,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		241,000				482,000 241,000
年額支払賃料						241,000円 x 12ヶ月 =				2,892,000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 (%))						2,892,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% =				144,600円
以上計 + a+ - -										2,747,400円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						482,000円 x 95.0% x 1.00% =				4,579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%) 241,000円 x 95.0% x 0.2563 =				58,680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 + + +						2,810,659円 (15,970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5C(賃) - 901	1,333 (1,305)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [98.0]	1,364	対象基準階の 月額実質賃料 1,248円/㎡
b	柳川4C(賃) - 901	1,036 (1,015)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,151	月額支払賃料 (1,220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	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	115,680 円	2,892,000 x	4.0 %
公租公課	土地 12,400 円	査定額	
	建物 233,800 円	33,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	562,280 円 (	3,195 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	33,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,067,460 円 (11,747 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,810,659 円
総費用			562,280 円
純収益 -			2,248,379 円
建物等に帰属する純収益			2,067,460 円
土地に帰属する純収益 -			180,919 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			176,704 円 (1,004 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,775,784 円 (		27,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 特になし		街 5.0 m 市道	交通 西鉄中島駅北方500 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域南部の一角が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、全般的な市域の不動産市場はやや軟調である中、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値を探る段階に転じているものと考えられる。土地については、400 m ² 程度で700万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した標準価格を採用するものとして、指定標準地価格との検討結果も勘案して、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	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 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	20,300 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	17,300	0.0 地 街路 -1.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 +16.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的要因)	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地域要因)	柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	柳川5C - 607	柳川市		建付地	()	長方形	東6m市道 北6.5m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
b	柳川5C - 207	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南東6m私道		(都) 1住居 (60,200)					
c	柳川5K - 610	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北2m市道		(都) 1住居 (60,160)					
d	柳川5C - 707	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南4.3m市道 南西4.2m 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	() 24,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,470	$\frac{100}{[113.0]}$	20,770	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	() 22,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,693	$\frac{100}{[108.9]}$	20,838		20,800				
c	() 15,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,305	$\frac{100}{[89.3]}$	17,139		17,100				
d	() 14,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,920	$\frac{100}{[88.4]}$	16,878		16,900				
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 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 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 近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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) (その他)	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 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 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 特になし		街路	4.5 m 市道	交通施設	徳益駅西方350 m 法令 (都) (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	7,720 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で、中心市街地に比較的近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、市域の不動産需要は依然として軟調であり、地価は下落傾向にあるものと判断される。土地については、600 m ² 程度で1,100~1,200万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、一部賃貸住宅等が見られることから取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。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、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、指定標準地価格との検討結果も勘案して、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	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	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定標準地番号	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	
	柳川(県) - 1	[]	100	100	[]	19,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定標準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	変動状況	要因	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。		
	継続 新規	前年標準価格						19,300 円 / m ²
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m^{2}
変動率		年間	-0.5 %	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	柳川5C-908	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北1.8m未舗装私道		(都)1住居(60,160)	
b	柳川5C-705	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南3m市道		(都)2中専(60,160)	
c	柳川5C-206	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 北4.3m 南4.3m 三方路		(都)(80,200)	
d	柳川5C-212	柳川市		更地	()	長方形	南東2m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	() 16,155	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,155	100 [86.3]	18,720	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,700
b	() 13,966	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,966	100 [76.4]	18,280	環境 0.0	18,300
c	() 14,555	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,131	100 [73.4]	19,252	画地 0.0	19,300
d	() 16,584	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,551	100 [83.9]	19,727	行政 0.0 その他 0.0	19,700
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 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 -9.0		
			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 0.0	環境 -22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0		
			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 -0.03	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 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)	
	6,275,225	1,290,400	4,984,825	4,784,870	199,955	(0.9767) 195,296	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	5,278,270 円 (7,720 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	1.0	275,000		
~ 2	住居	250.00	100.0	250.00	1,100	275,000	1.0	275,000		
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		550,000				550,000
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)						550,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				5,225 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 + + +						6,275,225 円 (9,174 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5C(賃) - 1301	1,123 (1,123)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,090	対象基準階の 月額実質賃料 1,101 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 1302	1,171 (1,123)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,115	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	309,200 円	77,300,000 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 541,100 円	77,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	77,300 円	77,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	77,300 円	77,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,290,400 円 (	1,887 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	77,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 500.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
		設備部分 0.0883 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,784,870 円 (6,995 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,275,225 円
総費用			1,290,400 円
純収益 -			4,984,825 円
建物等に帰属する純収益			4,784,870 円
土地に帰属する純収益 -			199,955 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			195,296 円 (286 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	5,278,270 円 (		7,720 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリユート福岡
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	7,010,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5 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	柳川市大和町塩塚字明官 1 1 4 8 番 1 外				地積 (m ²)	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 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 . 5 m市道	交通 西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南西方 1.8 km	法令 (都) (70,200)	規制	
	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未だ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	10,400 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	同一需給圏を、柳川市郊外に存する住宅地域と判定した。主な市場参加者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁の嗜好性を持つ勤労世帯が中心となる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、従前より市内外からの転入は殆どなく、少子高齢化による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、地価は依然として下落基調にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、実需が殆どの住宅地域であり、賃貸需要も乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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比準価格のみ試算した。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、市場性を反映した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もって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 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 街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 10,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変 動 形 成 要 因	(一 般 的 要 因)	不動産の取得需要は未だ弱い、市中心部及び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みられる。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	(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、不動産需要は依然として弱く、地価は継続して下落傾向にある。			
				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川5C-206	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 北4.3m 南4.3m 三方路		(都) (80,200)		
b	柳川5C-608	柳川市		建付地	()	不整形	西5.8m市道		(都) (70,200)		
c	柳川5C-705	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南3m市道		(都)2中専 (60,160)		
d	柳川5C-205	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東3m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	() 14,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,131	$\frac{100}{[130.0]}$	10,870	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	() 9,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	10,027	$\frac{100}{[96.0]}$	10,445		10,900 10,400	
c	() 13,966	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,966	$\frac{100}{[129.9]}$	10,751		10,800	
d	() 7,561	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,501	$\frac{100}{[74.7]}$	10,041		10,000	
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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.0	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： 10,400 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			% / 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、実需が殆どであるため、非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	7,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 特にない		街 6 . 5 m市道	交通 西鉄柳川駅北東方3.6 km	法令 (都) (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる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	13,400 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、利便性の劣る郊外の住宅地域、農家住宅地域の需要は総じて弱く、地価はまだ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り、中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	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	対象基準地の比準価格 (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	[100.0]	100	100	[100.0]	13,400		
	20,300 円 / m ²	100	[100.0]	[151.6]	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 13,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的) 柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。 (地域) 柳川市外縁部の農家住宅地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。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-0.7 %	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	柳川5C-604	柳川市		建付地	()	正方形	南東7m市道		(都)(70,200)		
b	柳川5C-206	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道 北4.3m 南4.3m 三方路		(都)(80,200)		
c	柳川5C-707	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南4.3m市道 南西4.2m 角地		(都)(80,200)		
d	柳川5C-203	柳川市		建付地	()	不整形	南4m市道 西4m 準角地		(都)(70,200)		
e	柳川5C-213	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道 北東6m 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	() 13,193	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,101	100 [100.0]	13,101	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,100	
b	() 14,555	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,131	100 [104.0]	13,588	環境 0.0	13,600	
c	() 14,800	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [98.9]	14,920	100 [109.7]	13,601	画地 0.0	13,600	
d	() 15,786	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,108	100 [119.9]	13,435	行政 0.0	13,400	
e	() 17,505	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,110	100 [127.4]	13,430	その他 0.0 [100.0] 100	13,400	
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 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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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		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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0
			画地 -1.1	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	
d	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 +20.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 -2.0	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 -0.05	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 +30.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0
			画地 +2.0	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	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,400 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	11,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	26,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3				地積 (m ²)	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存住宅地域	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 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	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 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制	
	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。当面の間、地価は上昇傾向を継続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	33,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏を、柳川市市街地に存し、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる需要者は、市内または近郊市町に通勤する勤労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、周辺地域における土地の取得需要が高まっている。新型コロナウイルス感染症により停滞していた観光需要やインバウンドも、徐々に回復傾向にあり、地域発展の将来性が期待される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性が高い。収益価格は、収益性の観点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やや劣る。また、当該基準地が存在する地域の住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視されるため、市場性を反映した標準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 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	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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 要因	不動産の取得需要は未だ弱い、市中心部及び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みられる。		
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				(地域) 要因	西鉄柳川駅東口の土地区画整理事業により、周辺地域でも土地の取得需要が回復区傾向をみせており、地価は上昇傾向にある。		
					(個別的) 要因	個別的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5C - 703	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	柳川5C - 1009	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	柳川5C - 1302	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東9 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
d	柳川5K - 608	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南西5.8 m私道		(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	() 33,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,479	$\frac{100}{[95.9]}$	34,910	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	34,900			
b	() 33,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	31,353	$\frac{100}{[99.7]}$	31,447	画地 0.0 行政 0.0	31,400			
c	() 30,411	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,411	$\frac{100}{[89.5]}$	33,979	その他 0.0	34,000			
d	() 29,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	30,253	$\frac{100}{[87.5]}$	34,575	その他 0.0	34,600			
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0
c	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 -3.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -7.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	4,333,511	859,860	3,473,651	3,101,190	372,461	(0.9767) 363,783	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	9,831,973 円 (29,100 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	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	2 L D K タイプ、平均面積約 50 ㎡ x 6 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	1,240	186,000	2.0	372,000
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,290	193,500	2.0	387,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		379,500		759,000
年額支払賃料				379,500 円 x 12ヶ月 = 4,554,000 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 (%))				4,554,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 227,700 円				
以上計 + a+ - -				4,326,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				759,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,211 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 + + +				4,333,511 円 (12,821 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5C(賃) - 1302	1,171 (1,123)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271	対象基準階の 月額実質賃料 1,292 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 901	1,333 (1,305)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,333	月額支払賃料 (1,290 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	200,400 円	50,100,000 x	0.4 %
維持管理費	182,160 円	4,554,000 x	4.0 %
公租公課	土地 26,400 円	査定額	
	建物 350,700 円	50,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	859,860 円 (	2,544 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	50,100,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,101,190 円 (9,175 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,333,511 円
総費用			859,860 円
純収益 -			3,473,651 円
建物等に帰属する純収益			3,101,190 円
土地に帰属する純収益 -			372,461 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			363,783 円 (1,076 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	9,831,973 円 (		29,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町下百町 2 2 0 番 4 外				地積 (m ²)	293	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	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 290 m	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 25 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 25 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	6.0 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅南東方 290 m 法令 1 住居 (60,200) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は見当たらず静態的に推移するものと予測される。需給動向を勘案すると地価は横這い乃至緩やかながら上昇基調にあるものと把握される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	16,200 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で、中心市街地に近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、全般的な市域の不動産市況はやや軟調である中、中心部に近い住宅地域は利便性が高いことから、相対的に需給動向は堅調に推移している。土地については、300 m ² 程度で 1,200 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見受けられるため、取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。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、近時の建築費高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	100	
(9) 指か定ら基の準地討	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 交通 環境 補画地 行政 その他	
	柳川(県) - 10	[102.4]	100	100	[100.0]	40,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	32,800 円 / m ²	100	[100.0]	[83.7]	100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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 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〕	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向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 / m ²							
	変動率	年間	%	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5C - 211	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南東9m市道		(都)1住居(60,200)		
b	柳川5C - 902	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	西6m市道 北6m 角地		(都)1住居(70,200)		
c	柳川5C - 1013	柳川市		更地	()	ほぼ整形	西6m市道		(都) (70,200)		
d	柳川5C - 209	柳川市		更地	()	長方形	南9m市道		(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	() 40,839	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	40,839	100 [100.5]	40,636	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	40,600	
b	() 39,319	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	38,548	100 [97.9]	39,375	環境 0.0	39,400	
c	() 42,106	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	42,356	100 [106.6]	39,734	画地 0.0	39,700	
d	() 40,836	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	40,836	100 [103.3]	39,531	行政 0.0 その他 0.0	39,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +11.0	画地 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,700円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に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)	
	4,312,620	920,400	3,392,220	3,212,610	179,610	(0.9767) 175,425	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	4,741,216 円 (16,200 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	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
1住居地区計画等	60%	200%	200%	293㎡	12.0 m x 23.5 m	前面道路：市道 6.0 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	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	1.0	180,000		
~ 2	住居	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	1.0	180,000		
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		360,000				360,000
年額支払賃料						360,000 円 x 12ヶ月 = 4,320,000 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						共益費を授受する慣行がないため、非計上				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 6台 x 12ヶ月 + = 216,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,320,000 円 x 5.0 % + 216,000 円 x 5.0 % = 226,800 円				
以上計 + a+ - -						4,309,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,420 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 + + +						4,312,620 円 (14,719 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5C(賃) - 1303	1,439 (1,409)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,246	対象基準階の月額実質賃料 1,201 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 1304	1,467 (1,467)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	1,160	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	207,600 円	51,900,000 x	0.4 %
維持管理費	226,800 円	4,536,000 x	5.0 %
公租公課	土地 18,900 円	査定額	
	建物 363,300 円	51,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	920,400 円 (	3,141 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	51,900,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,212,610 円 (10,965 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,312,620 円
総費用			920,400 円
純収益 -			3,392,220 円
建物等に帰属する純収益			3,212,610 円
土地に帰属する純収益 -			179,610 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			175,425 円 (599 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,741,216 円 (		16,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	6,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	柳川市大和町中島字北浦 5 6 0 番			地積 (m ²)	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 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:3	店舗兼住宅 W 2	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 5.3 m 市道、北西側道	水道	西鉄中島 320 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m		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 10 m、奥行 約 30 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5.3 m 市道	交通 西鉄中島駅北西方 320 m	法令 (都) 近商 (90,200) 準防		
	地域要因の将来予測	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が建ち並ぶ近隣商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。						
(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	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	19,100 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商業地域と把握される。需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にあるほか、ショッピングモール等との競合により商業環境は厳しく、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及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	比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含めて求めたものであり、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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	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 地 標準 街 地 標準 交通 域 標準 化 交 環 要 補 画 地 正 政 行 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街 地 標準 交 域 標準 化 交 環 要 補 画 地 正 政 行 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,200 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		価格変動状況	(一般的要因) 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。 (地域要因) 柳川市の小規模店舗地には空店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は穏やかな下落基調で推移していると把握される。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 -0.5 %	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	柳川5C - 1008	柳川市		更地	()	長方形	東11 m 県道 南5 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川5C - 1010	柳川市		建付地	()	不整形	西7.6 m 市道 北2.5 m 角地		(都) 商業 (90,300)		
c	柳川5C - 904	柳川市		更地	()	台形	北西11 m 県道 南東2.8 m 二方路		(都) (80,200)		
d	柳川5C - 606	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 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	() 23,306	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,469	$\frac{100}{[117.7]}$	19,090	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,100	
b	() 25,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.2]}$	29,078	$\frac{100}{[128.9]}$	22,559	画地 0.0 行政 0.0	22,600	
c	() 12,458	$\frac{100}{[70.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,088	$\frac{100}{[100.7]}$	17,962	その他 0.0	18,000	
d	() 21,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,173	$\frac{100}{[111.0]}$	19,075	その他 0.0	19,100	
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 +6.0	交通・接近 -9.0	環境 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 -13.8	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 -0.08	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -12.0	環境 +8.0	画地 +1.0	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 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に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		近隣地域に係る主な需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから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

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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 21日	(6)路線価	[令和 5年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	特記事項	特にない	街路	2 3 m 国道	交通施設	西鉄柳川駅北西方300 m 法令(都)商業(90,400)準防	
(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	比準価格	55,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市中心部及び周辺の商業地域、県南の各市町の商業地域と判定した。需要者は、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、画地規模等により様々である。柳川市の主産業のひとつが観光業であり、新型コロナウイルスの感染拡大以降、少なからず影響が見られたが、新型コロナウイルスは令和5年5月8日に5類感染症に移行した。今後の商業需要の回復等が期待される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、比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、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(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 53,900 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	柳川市の主産業のひとつが観光業であるが、新型コロナウイルスは令和5年5月8日に5類感染症に移行した。今後の観光客の増加が期待される。		
	- 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)	西鉄柳川駅西口の国道沿い商業地域である。新型コロナウイルスの5類感染症の移行による観光客の増加、店舗等の商業需要の回復が期待される。		
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5C - 906	柳川市		建付地	()	長方形	南18.5 m県道		(都)商業 (82,322)	
b	柳川5C - 1001	柳川市		建付地	()	長方形	北8.7 m市道		(都)商業 (80,400)	
c	柳川5C - 1006	柳川市		建付地	()	長方形	南20 m市道		(都)商業 (80,400)	
d	大牟田5C - 2	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東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	() 32,725	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [75.0]	100 [100.0]	43,415	100 [79.1]	54,886	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54,900
b	() 31,971	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	37,425	100 [68.4]	54,715	画地 0.0 行政 0.0	54,700
c	() 35,437	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,295	100 [63.7]	55,408	その他 0.0	55,400
d	() 45,354	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,581	100 [82.5]	55,250		55,300
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 -0.06	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 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -15.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 -28.0		
c	正常	% / 月 -0.06	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 -35.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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： 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)	
	21,628,248	4,783,570	16,844,678	15,886,200	958,478	(0.9549) 915,251	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	22,323,195 円 (42,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	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)					7,000 円/台 x 5台 x 12ヶ月 +					= 420,000 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 % + 420,000 円 x 5.0 % =					1,132,770 円
以上計 + a+ - -										21,522,630 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(%) 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 + + +					21,628,248 円 (41,593 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)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [110.0]	2,689	対象基準階の 月額実質賃料 1,809 円/㎡
b	柳川5K(賃) - 202	1,324 (1,294)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,379	月額支払賃料 (1,800 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	1,245,000 円	249,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,132,770 円	22,655,400 x	5.0 %
公租公課	土地 164,800 円	査定額	
	建物 1,743,000 円	249,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	249,000 円	249,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	249,000 円	249,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,783,570 円 (	9,199 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9549
(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	249,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m ² x 1,320.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,886,200 円 (30,550 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,628,248 円
総費用			4,783,570 円
純収益 -			16,844,678 円
建物等に帰属する純収益			15,886,200 円
土地に帰属する純収益 -			958,478 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			915,251 円 (1,760 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,323,195 円 (		42,900 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 - 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	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	36,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市本町 4 0 番 1 3			地積 (m ²)	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)	
	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び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		
(2) 近隣地域	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 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 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 (都) 商業 (90,400) 規制	
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並び商業地域である。特段の変動要因はなく、当面の間、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	標準価格	46,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	40,100 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	同一需給圏を、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と判定した。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は徐々に落ち着きを取り戻しているが、未だ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。標準価格は、同一需給圏内の類似地域等より、複数の取引事例を比較検討し試算された、市場性を反映した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やや客観性に欠け、相対的に説得力がやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る標準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 45,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(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、総じて弱含みである。	
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	(地域 要因)	県道沿いに小規模小売店舗等が存する地域である。地価はの下落幅は縮小傾向にあり、やや底打ちの気配を見せている。	
						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川5C - 906	柳川市		建付地	()	長方形	南18.5 m県道		(都)商業 (82,322)		
b	柳川5C - 1001	柳川市		建付地	()	長方形	北8.7 m市道		(都)商業 (80,400)		
c	柳川5C - 1006	柳川市		建付地	()	長方形	南20 m市道		(都)商業 (80,400)		
d	柳川5K - 216	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北9 m国道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,415	$\frac{100}{[100.0]}$	43,415	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	43,400	
b	() 31,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,425	$\frac{100}{[81.9]}$	45,696	画地 0.0 行政 0.0	45,700	
c	() 35,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,295	$\frac{100}{[71.4]}$	49,433	その他 0.0	49,400	
d	() 28,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,677	$\frac{100}{[61.1]}$	46,935	その他 0.0	46,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -17.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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 +5.0	環境 -32.0	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	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 +1.0	環境 -35.0	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	行政 -1.0	その他 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	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	5,687,267	1,215,653	4,471,614	4,072,620	398,994	(0.9760) 389,418	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	9,985,077 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	2,620	262,000	5.0	1,310,000
2 ~ 2	事務所	125.00	85.0	106.25	2,210	234,813	5.0	1,174,065
~								
~								
~								
計		250.00	82.5	206.25		496,813		2,484,065
年額支払賃料				496,813 円 x 12ヶ月 = 5,961,756 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 (%))				5,961,756 円 x 5.0 % + 円 x % = 298,088 円				
以上計 + a+ - -				5,663,668 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,484,065 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,599 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 + + +				5,687,267 円 (22,840 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)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,715	対象基準階の 月額実質賃料 2,631 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 903	1,518 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,372	月額支払賃料 (2,620 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	370,800 円	61,800,000 x	0.6 %
維持管理費	178,853 円	5,961,756 x	3.0 %
公租公課	土地 109,800 円	査定額	
	建物 432,600 円	61,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	61,800 円	61,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	61,800 円	61,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,215,653 円 (	4,882 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	61,800,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² x 250.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,072,620 円 (16,356 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,687,267 円
総費用			1,215,653 円
純収益 -			4,471,614 円
建物等に帰属する純収益			4,072,620 円
土地に帰属する純収益 -			398,994 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			389,418 円 (1,564 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	9,985,077 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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	(都) 1住居(60,200)	
	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15m 国道	水道	塩塚1.5 km	(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	特記事項	特になし	街路	15m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
(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	23,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,400 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	同一需給圏を、柳川市内に形成された商業地域と判定した。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はあるが、有明海沿岸道路の開通により車両通行量が少なくなっており、繁華性はやや衰退傾向にある。また、取引件数は少なく、価格帯も其々であることから、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	比準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、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、各種想定項目が多く、手法の信頼性としては相対的にやや劣る。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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	[] / 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	[] / 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 22,900 円/㎡		価格変動状況要因	(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、総じて未だ弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	地域経済の低迷で、地域は衰退傾向にある。地価は未だ下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感も影響し僅かに下落幅の縮小がみられる。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(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	柳川5C - 202	柳川市		建付地	()	不整形	西10 m国道		(都) (70,200)		
b	柳川5C - 1008	柳川市		更地	()	長方形	東11 m県道 南5 m 角地		(都) (80,200)		
c	柳川5K - 216	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北9 m国道		(都) (70,200)		
d	柳川5C - 1010	柳川市		建付地	()	不整形	西7.6 m市道 北2.5 m 角地		(都)商業 (90,300)		
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	() 27,800	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,550	100 [115.3]	23,894	街路 交通・ 0.0	23,900	
b	() 23,306	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,469	100 [93.1]	24,134	接近 環境 0.0	24,100	
c	() 28,763	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,677	100 [127.3]	22,527	画地 行政 0.0	22,500	
d	() 25,166	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [86.2]	29,078	100 [129.6]	22,437	その他 0.0	22,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +25.0	画地 -13.8	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,895,380	769,500	3,125,880	2,741,760	384,120	(0.9753) 374,632	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	9,137,366 円 (17,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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	1,700	340,000	6.0	2,040,000	
~									
~									
~									
計		200.00	100.0	200.00		340,000		2,040,000	
年額支払賃料						340,000 円 x 12ヶ月 = 4,080,000 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 (%))						4,080,000 円 x 5.0 % 円 x % = 204,000 円			
以上計 + a+ - -						3,876,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,040,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,380 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 + + +						3,895,380 円 (7,420 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5C(賃) 903	1,518 (1,515)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,624	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	柳川3C(賃) 904	2,987 (2,972)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [140.0]	100 [100.0]	1,940	月額支払賃料 (1,700 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	163,200 円	40,800,000 x	0.4 %
維持管理費	122,400 円	4,080,000 x	3.0 %
公租公課	土地	116,700 円	査定額
	建物	285,600 円	40,800,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	40,800 円	40,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,800 円	40,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	769,500 円 (	1,466 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,800,000 円	設計監理料率 198,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,741,760 円 (5,222 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,895,380 円
総費用			769,500 円
純収益 -			3,125,880 円
建物等に帰属する純収益			2,741,760 円
土地に帰属する純収益 -			384,120 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			374,632 円 (714 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,137,366 円 (		17,400 円 / m ²)

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	50,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月21日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	柳川市三橋町柳河字小坪914番1				地積(㎡)	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S2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	南8m県道、東側道	水道	西鉄柳川2.4km	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西250m、南50m、北40m		標準的使用	中小工場地						
	標準的画地の形状等	間口約80m、奥行約40m		規模	3,200㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	8m県道	交通施設	西鉄柳川駅北西方2.4km 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	16,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳川市及び県南部の市町の工場、事業所、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、事業所、倉庫等を取得する事業会社を中心であり、特に物流施設、倉庫、配送センター適地の工業地については、eコマース市場の拡大に伴い、需要は堅調である。工業地については、地域、道路幅員やインターチェンジへのアクセス等の立地条件、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。										
(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)公規価示準格	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 16,700 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/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間 +0.6%	半年間	%	(一般的要因)	eコマース市場の拡大に伴い、物流拠点としての立地条件に優れる工業地の需要は堅調であり、地価は上昇基調にある。					
					(地域要因)	既成の自用の中小工業地である。有明沿岸道路へのアクセスが良好な地域的特性から、倉庫、配送センター、事業所の需要が見込まれる。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大川5C - 307	大川市		建付地	()	ほぼ整形	西9 m県道 北4.5 m 角地		(都) 2住居 (70,200)				
b	八女5K - 415	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m県道 北東5.5 m 二方路		(都) (80,200)				
c	大木5C - 503	三潁郡大木町		底地	()	ほぼ台形	北東9 m県道 南5 m 二方路		準都計 (70,200)				
d	大木5K - 1203	三潁郡大木町		更地	()	長方形	東12.8 m県道		準都計 (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	() 16,880	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,813	$\frac{100}{[99.0]}$	16,983	街路 0.0 交通・接近 0.0	17,000			
b	() 16,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	18,405	$\frac{100}{[110.9]}$	16,596	環境 0.0	16,600			
c	() 10,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	11,998	$\frac{100}{[71.4]}$	16,804	画地 0.0	16,800			
d	() 20,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	22,447	$\frac{100}{[132.6]}$	16,928	行政 0.0	16,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.09	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +12.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	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 0.00	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 +30.0	画地 -10.0	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： 16,800 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