令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 4,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 18,600 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鉛	監定評価額の決定	どの埋田の	安旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	/	田市大学	字岬字江	端1番						地 ( m	b積 ₁²) (	(	215	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地の乳況	利用の現	周迈 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な	交通施記 状況	ひとの	1년 (60	E居 ,200)	
1	: 1.2	住宅 W 1			宅の中に3 る郊外の住		南西6市道	m		水道、 下水	銀水	<3.1 Ι	km		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	 範囲	東 80 r	n、西	70 m、	南 70	m、北	50 m	標準	 些的使F	□ 用│戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形	状等	間口約	1 13	m、 奥行	亍 約	16 m.		.模			m²程度	₹、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特語	己すべき	事項はな	l Io	街 6 m	市道		交通	-	訳 北	比西方	3.1 km		(60	注居 ,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域			住宅を主の響を及ぼる					。周辺					 発も.		れるが
(3)最	- ネ ア 例 有効使用の判定	戸建住宅			音で次は、	9 000 0	1 to 1 to 1 to 1	712	(4)	対象基準の個別的	隼地	ない		) C ] ' //	KU 9	ა,	
(5)鑑	定評価の手法	取引事例は	比較法	比準価権	各	1	8,600	円/m	ì	因							
の:	適用	収益還元済	去	収益価権	各		/	円/m	2 I								
		原価法		積算価格	各		/	円/m	2								
		開発法			こよる価格		/	円/m									
(6)市	場の特性		うの転入 みである。	は少ない 。需要の	\。人口のネ ○中心価格	減少、高的	齢化の進	行等に	こより‡	地域経済	計は厳	むく、	、利便性	に劣る	郊夕	トの土地語	需要は総
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	近隣地域  賃貸市場。 取引市場の 定基準地の	が形成さ の実態を	れていな 反映した	いため収 説得力の	益価格は 高い試算(	試算でき 価格が得	なかっ られた	た。 にもので	<b>北準価格</b>	を求	めるi	過程は的	確に路	まれ	ており、	現実の
(8) 公規信 示準格	代表標準地面 標準地番号	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		引的 因の 跤	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準 :	一 街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/	<u>[</u>	]	100	100	[ 100	1				Œ a	画地 行政		因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番			時点	· 標準化	地域望		引的	计包1	基準地	4		の他 街路	0.0	地	 街路	-5.0
(a) 指か 定ら	大牟田(県)	-	- 14	修正	補正	因の比較	比要に	因の	の比	準価格 / ㎡)	内	準 :	可超 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通環境	+9.0 +34.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 5,700 円/	1-	99.2]	100 [100.0]	100	[100		1	8,400		Œ á	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 E 象標 <i>0</i>	削牛惊华伽恰		18,900		価 変 格 動	一般的要因				´ルス感: ⁄響は見		問題に			!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!	しているか	、土地
基準格準価部地格	↓ - 2 基準地が失 ▼ である場合の検討		標準地等	と同一地; -	(A) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T	1 1										きが進行中 こ思われる	
地倍 の等 前か	公示価格変動率 年間	-1.6 %	5 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因	1	別的要	因に変	動はな	l I。						
			1		1	1											

(1)	比準価格												八午口	<u> </u>		
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	 j地 /状	接面道路状況	路の 説	上要交通 との状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 2	K 大 <sup>2</sup>	牟田市				建付地	(	)	長方)		東4 m市道	1			2 低専 60,100)
b	- 60 大牟田 2		÷m±				z <b>∌</b> /→			不整	7П%	東4 m市道	<u> </u>			 l 住居
D			÷⊞1h				建付 地	(	)	)	≣πΣ	南4 m				60,160)
c	- 30 大牟田 2		 全田市				建付			ほほ	·····································	西4.7 m市	i道			 l 住居
			- H-16				地	(	)	方形						60,188)
d	- 50 大牟田 2		全田市				貸家			ほほ	fe.	東4 m道路	3			 1 住居
u			+шп				建付地	(	)	方形		来· III 起路				60,160)
e	- 31	10														
	_							(	)	)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.6]	100	100		47 474				40 500	街路	(	0.0	10,000
b	(	)	[100.0] 100 100	100	100.0]	_100		17,474	_100	)		18,589	接近	(	0.0	18,600
С	(	,162	[100.0] 	100	[100.0] _100	[ 98.9] _100		24,382	100			19,004	環境 運地		0.0	19,000
			[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		24,125	_			17,778			0.0	17,800
d	1 .	, 291) , 291	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,248				16,718	3 その他	. (	0.0	16,700
е	(	)	100		100	100			100					[100.	<u>o</u> ]	
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記		[ ]			] [	] 工地域	速因	の比較の内	 D 訳	100		
	の内容		- 1.07 1 1.0													
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-5.0	交通・接近	+1.0	環境	-2.0
		-0.12	画地	0.0	  行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-5.0 \ <sup>3</sup>	<b>泛通・接近</b>	+8.0	環境	+25.0
		-0.04	画地	 -1.1	└ ¦行政	0.0	├ ├その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 9	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		環境			<b></b>		1	を通・接近		環境	+27.0
		-0.03	 画地		- - -   行政		-   <del>そ</del> の			 行政		<u>i</u> .	 その他	0.0	<u></u>	
d	正常 9	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			<b></b>			を通・接近		環境	+25.0
		-0.04			- - - -   行政		ところ			 行政		0.0		0.0	<u></u>	
e	9	% / 月			  交通・接		環境		0.0	<b></b>		1	 泛通・接近		環境	
			画地		 ¦行政		しての			 行政			その他		L	
	             	L T	<u> </u>		i		i					i	比準価格			<b>3,600</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 18,600円/㎡〕

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に	存し、拝	再調達原何	≣のi	把握が困難 <sup>-</sup>	である	ため。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	画法の適用が <b>可</b>	「能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b> 号	<b>=</b>			-		所在及	び地番								
1	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	īE	時点修	<b>》</b> 正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	-	<u>[</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要因 較	の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)					шю	(円/㎡)	PAR	(円/n	n³)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		<u>[</u>	00		
ş	熟成度修正		[	]	/ 100	·		積算個	插格			円	/ m²		•	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正					月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	は要因の比較 街路						・接近		環境		行正	坟		₹	その他	ļ

(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			
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、自用の 還元法の適用を断念		3郊外の住宅地域であり	)、賃貸市場が未成熟	である。したがって	、収益

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額6,920,000 円1 ㎡当たりの価格26,100 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 9日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地钿木口	<u> </u>	/ 5 / 価投の揺漑	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに大	牟田市宮	宮原町2丁	目66番3	3 8					地 ( m	边積 i )	(	265	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	i道路の		供給 処理施 設状況	. 接		な 通施記 )状況	分との	1住 (60,	:居 200)	
1	:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 已地域	が多い既	南東6市道	m		水道、 ガス、 下水	大年	====1	.8 km		( <del>?</del>	の他)	
(2)	範囲	東 150	Dm、西	75 m、	南 200	m、北	90 m	標準	■的使用	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង		間口			亍 約	16 m	、規	 模		260 ו	m²程.	 度、	形状は	まぼ፤	 E方形	
隣   地	地域的特性	特記 特	きにない			街 6 m	市道		交通	大牟	田駅南	東方	1.8 km	法令		E居 ,200)	
域		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	将来動	句として 子高齢化	地域に格 公、経済状	路段の影響で で記等を反映	を与える!	要因も	存しない あり、i	ハこと 当面は	から、 この傾	現状 i向が	を維 続く	持すると と判断す	こ予測で	する。	地価に	ついて
(3)最	有効使用の判定	戸建住!	宅地						(	対象基準の個別に	準地 的要	ない	١				
` ′	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	6,100	円/m²	<u>'</u>	因							
の	適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/m²	2								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法	,	1	による価格		/	円/m²									
(6)市	場の特性	等のエン	ノドユー 手の影響	ザーと思り	牟田市内の行料されるが、 は弱含みで	、市中心語	部や最高	寄駅から	やや遠	恵く、圴	地勢に	やせ	起伏があ	る等、	利便	性に劣り	、少子
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	め収益過決定する	≣元法は ることか	適用しない ら、本件 <sup>-</sup>	産取引がほ ハ。主な需 では現実の 上、鑑定評	要者は自i 取引市場	己利用目 で収集し	目的のエ した、周	- ンド- 辺戸類	1ーザ-	-であ	り、	居住の快	適性に	着目	して取引	意志を
(8) 公規信 示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]		100				J	正 そ	行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大牟田(県)	号	- 14	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較		基準地 準価格 / ㎡)	内部	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-2.0 -1.0 +1.0
基の	前年指定基準	地の価格	i	[ 99.2]	100	100	[100	.0]				補 正	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	25,	,700 円	/ m²	100	[100.0]	[ 98.0]	100			6,000			行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(	削牛惊华训拾			00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因							養も衰退化 近年弱含∂			:め、郊外 いる。	 部では
基準標準価語	- 2 基準地が共 大 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	(地 域 要 因										因の変動 ると予測	
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		きにない,	0								
前か	変動率 年間	-0.8	% 半年	-間	%												

NO	取引事			と番並びに	「住居表表		類型	地積	( m²)		地	接面道		主要交通	施	法令上の規
	例番号	ī	」等 ————			点			( m )	の形		状況		設の状況		制等
а	大牟田 2		牟田市				地地	(	,	不整	學形	南6 m市道				1 住居 (60,200)
b	- 20 大牟田 2	02 +	<b>公田士</b>				更地			ほほ	ř E	南西6 m7	片谱			 1 中専
D			+⊞ıh				文地	(		方形	i tx	東6 m				(70,150)
c	大牟田 2	04 C +2	 全田市				建付			正方	- 形	南東6 m7	<b></b>		$\dashv$	 1 住居
•			T-14119				地	(		)	3712	1135/10			10	(60,200) 居住誘導区域
d	- 120 大牟田 2		全田市				建付			IE IE	·····································	南西6.5	m市道		+	 1 住居
<b>-</b>	- -	2	тш.				地	(		方形		北西6 m				(70,200)
e	大牟田 2		 牟田市				更地			台形		東6 m市道	<u> </u>			 1 住居
		03						(		)						(60,200)
NO	取引化		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 北較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	i 個 比	別的要因 <i>0</i> 較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[ 99.2]	100	100			_100				街路	(	0.0	
b	(	,624	100.0]	100	100.0	100		28,974	100			27,59	4_ 交通 接近	(	0.0	27,600
	26	,804	[100.0]	100	[ / ]	[105.0]		25,451	[102	2.9]		24,73			0.0	24,700
C	27	, 135	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,026				25,98	   画地 7	(	0.0	26,000
d	(	)	100	[ 99.6]	_100	_100			_100			20,00	一行政		0.0	
_	29	,719	[100.0]	100	[100.0]	_		28,738	[105			27,37	0 その		0.0	27,400
e	23	,752	100 [100.0]	[ <u>99.5</u> ] 100	100	100 [ 97.0]		24,364				24,86	1	<u>[<b>100</b>.</u> 100	L ( 0	24,900
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地填	<b>或要</b> 因	の比較の内	<b>为訳</b>		•	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +5.0	環境	0.0
		-0.10	画地	-2.0	   行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 <sub>+5.0</sub>	環境	0.0
		-0.03	画地	 +5.0	└		しての		0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・打		環境			街路				近 <sub>+4.0</sub>	環境	0.0
		-0.07	    画地		_  ¦行政		その		-	 行政		i.	 その他	0.0	Ľ	
d	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接		環境	0.0
		-0.02			    行政		その			 行政		i	 その他		L	0.0
e	正常	% / 月			交通・技		環境		0.0	街路		1		<u> </u>	現境	0.0
_		-0.07			Ĺ		L			55  行政		L			L	0.0
			四地	-3.0	¦行政	0.0	その	1 <u>u</u>	0.0	ΙJLIX		0.0	<b>こ</b> の世	0.0		

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 26,100円/㎡]

														大牟田	(県)	- :	2	宅地-3
(2)	)積算価格算	章定内	訳															
(2)	)-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	即	成	市街地のた	: め。									
(2)	)-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	可能な場	合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及7	<b>が地番</b>	:								
11.5	素地の取得 (円/		事情補	ì正	時点修正	素りの作	価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	适	造成工事費 (円/n	n')	標準	化補正	時点的	修正	道	多正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							[	<u>00                                   </u>					
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正	付 <del>·</del> 正 <del>·</del>	<b>後</b> σ.	費用の補修 )価格 (円/㎡)	移	可効宅地化率 除した価格 (円/n		地域較	要因の	)比 個別的 比較	的要因	<b>の</b>	写調達 (	原価円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%	1	00]	<u>[</u>	]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内	訳							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率 	付帯	;	補正				月率	<b>変動率</b>
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	交	通・	・接近		環境			行政			その他	b	
(3)	) 収益価格算	章定内	訳															
1																		

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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		「隣地域は、自己所有な )、収益還元法は適用し	を主とした戸建住宅地は しなかった。	<b>或であり、賃貸住宅等</b>	はほとんど見られず、	賃貸

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額4,480,000 円1 ㎡当たりの価格16,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月	1日 (4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 中地田本口	ATR 0.7 0.00	0 D ( C ) /T+0 0 (5**	T#/T#	11/1/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 2	3日 (5)価格の種類	正常価格	価	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	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 大牟	田市神田	到14	3番1						յել ( n	也積 ㎡)	(	280	泔	き令上の 対	制等
地	形状	敷地の和沢	利用の現	周辺 況	]の土地のラ	利用の状	接面	道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施設 の状況	その	1 信 (60	E居 ,200)	
	計形 1.2:1	住宅 W 2		一般住成住宅	宅等が建ち 地域	5並ぶ既	東4 m 市道			水道	大车	È⊞3	.7 km		( ₹	<del>:</del> の他)	
															(60	,160)	
(2)	範囲	東 100 r	n、西	100 m、	南 50	m、北	100 m	標準	隼的使用	刊戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形	<b>状等</b>	間口 約	18	m、 奥行	<b></b> 約	16 m	、	模		280	m²程	度、	形状台	部		
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 4 m	市道		交通		∄3.7	km			(60	主居 (,160)	
		事項				路			施設	:				規制	 		
	地域要因の将 来予測				ち並ぶ既原 下落基調力				人口洞	がや高	齢化	.等σ	影響によ	:り、7	下動.	産に対す	る需要
	も	戸建住宅							` `	対象基準 の個別的 因		ない	1				
( , -	に 注記 注記	取引事例と	比較法	比準価村	各	1	6,000	円/n	n²								
0)	適用	収益還元済	去	収益価材	各		/	円/n									
		原価法		積算価村			/	円/n	_								
		開発法			こよる価格		/	円/n						,			
(6)市	ī場の特性	同一需給限力における。	る人口の	減少傾向	などもあっ	って、大差	全田市郊	<b>『外部</b>	での住	宅地並び	ドに戸	建物	7件に対す	る需要			
· 検	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	い地域であ	≢の把握 あり、取	が困難て 引事例け	ち並ぶ既だ あるため、 で較法の適 なを基礎と	、収益価値 用におい	格は試算 て、同-	算しなが -需給图	かった。 圏内の	,近隣地 類似地域	地域は は等で	t快递 で信頼	質性を指標 質性のある	とした 取引事	:自用 関クを	目目的の耳 E収集し得	双引が多 引た。従
(8) 公規f 示準	代表標準地 面 標準地番号 洛	! 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	]	100	100	ſ	1			1	補	画地		因	行政	
格し をた		円/ロ	n l	100	[ ]	[ ]	100				-	正 そ	行政 での他			その他	
(9) 指か	指定基準地番			時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	更 個 要 比	別的因の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	0.0 +9.0
定ら	大牟田(県)		- 14			<u> </u>		*	(13	, ,		化	環境	0.0	要	環境	+46.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	]	99.2]	100	100	[100	.0]				補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	25	,700 円/1	n '	100	[100.0]	[159.1]	100	)	1	6,000			一の他	0.0		C 37 10	0.0
(10) 対年 象標(		の検討	16,700	円/㎡	価 変 格 動	一般的要。因							や高齢化の は下落基調				か 産に対
基準標準価額	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 † 標準地	標準地等	と同一地	形 状 成 況	1 1							因は特にな は低く、地				
地格 の等 前か	公示価格	-420/	半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	- 1	逐動要因	国は特に	ない							
יעו נינו	│ 父到平   千甩	7.4 70	,   <del>  +  </del>	,	,,,	1											

NO	取引 例番		 所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の形	地	接面道 状況	路の		要交通 の状況	施	
a	大牟田 2	2 C 大	牟田市				更地	(		ほほ ) 形	台東	[10 m県	 見道				1 住居 (60,200)
		305															
b	大牟田 :	2 C 大 906	(牟田市				建付 地	(		不整	南	[4.4 mī ]3.5 m ]地	市道				1 住居 [70,176)
c	大牟田 :	2 C 大	牟田市				更地	(		長方	形址		道				1 住居 (60,200)
d	大牟田 2	011 2 C 大	牟田市				建付 地	(		ほほ ) 方形	· 長 南 ;	東5.5	m市道				1 低専 (40,60)
	- 13	307															
е	-							(		)							
10		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地の	域要 比較		Ξ標準値 ∃/㎡)		国別的 比較	的要因(	D	查定価格 (円/㎡)
Э	(	0,301	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100	100 [100.0]		20,139	10	0 6.8]		15,88	街路		(	0.0	15,90
 o	(	0,301	) _100	[ 98.9]	100	100.03		20,139		_		13,00	32   交道 接边		(	0.0	13,90
	1	7,807	[100.0]	100	[100.0]	[ 90.9]		19,374	+	4.2]		16,96	35 環境	竟	(	0.0	17,00
С	(	8,106	100 [100.0]	[ 99.9] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		18,088	10	0 3.5]		15,93	画5	t	(	0.0	15,90
d	(	0,100	) _100	[ 97.1]	100	100		10,000	10			10,00	行正	女	(	0.0	10,00
	1	7,651	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		16,640	[10	7.1]		15,53	37 <del>7</del> 0	D他	(	0.0	15,50
е	(		100	100	100 r	[ ]			10 [	0					[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
10	ア事情の内容		図 ウ標準化			[					要因の	<u></u> 比較の	 内訳		100		
 а	正常		1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0 ¦	交通・持	近	+15.0	環境	+3.
		-0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
<u> </u>	正常	% / F	1 街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del>¦</del> ¦環境		0.0	街路		0.0	交通・持	近	+12.0	環境	+2.
		-0.18	3	 -9.1	  行政		` ¦その			 行政		0.0	その他		0.0	Ĺ	
c	正常		1 街路	0.0	<del>│</del> ▽交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	街路		+4.0	交通・持	近	+7.0	環境	+1.
		-0.03	3	0.0	├		しての		0.0	 行政		+1.0	その他		0.0	L	
d	正常		1 街路		<del> </del>  交通・接		<u> </u>			街路			交通・接			環境	+3.
		-0.29	画地				-   <del>て</del> の			 行政		L	 その他		0.0	Ĺ	
e		% / F	1 街路	13.0	文通・接		;   環境		0.0	街路			交通・接		0.0	環境	
			画地				` ¦その	 他		 行政			 その他			Ĺ	

												/\\\	(>1~)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ない場	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	■法の適用が <sup>□</sup>	可能な	場合の	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		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
付帯費用	標準化	補正	時点修正		付帯費 正後σ	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域 較	要因のは	也 個別的 比較	的要因	の 耳	調達原	<b>須価</b>		
(円/㎡)					ш <sub>(</sub>	(円/m²)	PA	、Oル画品 (円/n	n²)	+*		10+X			( F	円 / ㎡ )
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	00			
熟成度修正	[	]	/ 100				積算	価格				円/m³				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		3	交通・	・接近	•	環境	•		行政			その他	1	

(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														
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	) (r-g)								
法						( )	( )								
							%								
	収益価格		円 (	円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅 。	に特化した住宅地域で	で、賃貸住宅等はほとん	<b>」どみられず、賃料水</b>	準の把握が困難であ	るため								

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日	本不動産	研究所九州支社	
大牟田(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	西村	哲治	EP
鑑定評価額		7,680,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格			23,500 円/m²
1 基本的事項			·				

# 1 基本的事項 (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 (6) 路線(個又は倍率 (2)実地調査日 で和 2年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 佐本種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 §	艦定評価額の決定	少生田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大	(牟田市大	(字手鎌字	≥高柳12	89霍	<b>≨</b> 1						也積 ㎡)		327	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用σ	D状	接面	i道路の	状況	供給 処理施 設状況	i   ‡		な交通施記 の状況	设との	1 住 (60	E居 ,200)	
	1:1	住宅 W 1		一般位みられて地域	主宅の中に	空地等 既成住		東7 m 市道			水道、下水	西銀	<b>鉄銀</b>	プK1.1 km		•	での他) 「機能誘導	<b>掌区</b> 域
(2)	 範囲	東 8	0 m、西	30 m	南 160	m、 d	  b	70 m	標準	■的使用	用 戸建	 建住宅	地					
近			間口		 3 m、 奥	行 約	]	18 m	、 、 規	 !模		320	m⁴₹	 呈度、	形状 [	E方F	———— 形	
隣 地 域	地域的特性	特記:	持にない			街一路	7 m ਜ	——— <b></b> 市道		交通施設		退水1	.1	km	法令規制	(60	主居 ,200) b機能誘 <sup>j</sup>	尊区域
	地域要因の将 来予測	近隣地			ーーーー □に空地等 €に対する	がみら					┘┙域であ				こおける			
(3)最	有効使用の判定	戸建住								(4)	対象基 の個別 因	準地						-
` ′	定評価の手法 適用	取引事例 収益還	例比較法 元法	比準価 収益価				,500 /	円/m		Д							
		原価法		積算価	格			/	円/m	2 I								
		開発法		開発法	による価格	Ż.		/	円/m	ì								
(6)市	場の特性	市にお	ける人口	の減少傾回	北部に位置 句などもあ の中心とな	って、	大牟	田市内	りにおけ	する郊外	外部の位	È宅划	也並:	びに戸建物	7件に対	する	需要は弱	
ĺ Ŕ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	価格は いて、	試算しな 同一需給	かった。) 圏内の類f	建住宅を中 近隣地域は 似地域等で 意のうえ、	快適性	生を指 生のあ	標としる取ら	ンた自用 出事例を	月目的( E収集	か取引 <i>た</i> し得た。	が多し	1地:	域であり、	取引事	<b>列比</b>	比較法の通	囲にお
示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	= 世	時点 修正	標準化補正		地域要 間の比		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	0 ]	100	]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大牟田(県)	号	- 14	時点 修正	標準化補正		域要 の比 ₹	要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	-3.0 +4.0 +9.0
基の 準検 地討	前年指定基準25,	地の価格 700 円	_	100	100 [100.0]	100		100		2	23,400		補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対年 象標( 基準体 準価語	の - 2基準地が共 (乗) である場合の検討	価格 動 形成要	:	也 域	」 ia	三対する 西格形成	需要及 に変動	なび地価 かを及ぼ	はやす地:	人口や弱域要	減少や高調金みの状態 はいかん はいかん はいかん はいかん はいかん はいかん はいかん はいかん	ショウス できます かいかく ないがく かいかく かいかく かいかく かいかく かいかく かいかく かいかく か	5。 人口	]減少や高	齢化の			
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.8	% 半年	円/㎡ 間	安 因 の の		駅的 東 因		<b>愛動要</b> 医	は特に	ない							

(1)	比準価格													四(床)		一一七地-2
NO	取引事 例番号		新在及び地 ・ ・ ・ ・ ・	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 2	C 大 <sup>4</sup>	羊田市				建付 地	(	,	不整)	 隆形	東4 m市i 南4 m 角地	道		(	1 住居 60,160)
b	- 30 大牟田 2		全田市				貸家 建付			Œ	<del>Ĭ</del> 長	東4 m道路	洛			1住居
	- 31						地	(	ì	方形	3					60,160)
С	大牟田 2		羊田市				建付 地	(		ほに ) 方形	手 手 手	西4.7 mī	<b>市道</b>			1 住居 60,188)
	- 50	)2														
d	大牟田 2		拿田市				建付地	(	,	ほほ ) 方形		南6 m市i 西6 m 角地	道			1 住居 70,200)
е	- 50	05						(	,	)						
NO	取引促 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		    住定標準個 (円/㎡)		削的要因( 交	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 24.	) , 162	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]		24,382				25,13	街路 6 <sub>交通</sub>		0.0	25,100
b	( 21,	, 291)	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,248	100	)		21,90	接近	(	0.0	21,900
С	(	)	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		24,125	100	)		23,44	画地		0.0	23,400
d	(	)	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		22,429	100	)		23,36	一 行政		0.0	23,400
е	(	)	100	100	100	100		<u> </u>	100			·		[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	·
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>				工地均	 城要因	の比較の「	 为訳			
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	<sup>±</sup> -1.0	環境	+1.0
	-	-0.04	画地	-1.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		%/月 -0.04			交通・接		環境		0.0	街路 		Ĺ	交通・接過	0.0	環境	0.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
С		%/月 -0.03			·   交通・接 		環境			街路 		i	交通・接近 		□環境 □ □	+1.0
اء			凹地		行政     充海、接		その一		0.0	行政			その他		, Imte	
u		%/月 -0.07			交通・接   		環境  その			街路  行政		<u>`</u>	交通・接近  その他		□	-4.0
e	9	%/月		+2.0	」)」以 」 「交通・接		- 環境		0.0	街路			交通・接近	0.0	環境	
			  画地		 ¦行政		その			 行政			その他		L	
ー オŀ	│ 上準価格決	a 定のE	 里由		1		I					I	〔 比準価格	:	2:	<b>3,500</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 23,500円/㎡〕

												ΛТШ	( >   - )	_		0-60
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋ )	標準化補正	時点何	<b>修正</b>	造修	正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]		1			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の	再	調達原	京価
	(円/	m²)				正按(	の風福 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	#X	LL#X			( F	9/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]					
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格			円/m²				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地地	・ 或要因の比!	較 ——		街路	各	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法 						( )	( )
	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	3に特化した住宅地域で	で、賃貸住宅等はほと/	んどみられず、賃料水	準の把握が困難であ	らるため

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務	所	
大牟田(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山	哲也	ЕД
鑑定評価額		4,530,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		23,100 円/m²

#### 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 19,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 価 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

<u> </u>	監止計画領の沃ル	・ツ垤田	ツ女日												
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	牟田市天	受領町3丁	·目7番19	9					地積 ( ㎡ )	.	196 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道	道路の岩	4	供給 処理施 没状況		な交通施設の状況	設との	1住居 (60,200)	
,	1:1.5	住宅 W 2			主宅が建ちず とした住宅 <sup>は</sup>		南6 m 市道		J	K道、 ガス、 F水	大牟田	2.5 km		(その他)	
(2)	 範囲	東 120	0 m、西	150 m、	南 120	m、北	100 m	標準	 的使用	戸建	住宅地				
近隣一	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	m、 奥行	亍 約	16 m、	規札	莫	<u> </u>	190 m³₹	呈度、	形状 {		
地域	地域的特性	特記	寺記すべる	き事項はな	il 1.	街 路	市道		交通施設	大牟田	3駅南西	方2.5 km	法令規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将 来予測													└───── 給バランスの くものと予測	
(3)最	有効使用の判定	戸建住:	宅地						) σ.	対象基準 2個別的		l I			
	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価		23	-,	円/㎡ 円/㎡	— 医 —	<b>J</b>					
		原価法		積算価	格		/ F	円/㎡							
		開発法			による価格			円/㎡							
(6)市	場の特性	人世帯が	並びに近 兄は長期	隣居住者等 低迷してる	等が想定され おり、取引:	れ、圏域ダ が活発化し	外からの している。	新規需	要は多 えず、	くない 不動産	。地域 市場は	経済の低途 静的に推移	坐、人□ 多してい	トに通勤・通学 1減少から郊外 Nる。市場の中 いっている。	ト部にお
`´´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	周辺は雨場があ	自己使用 未成熟な	の戸建住っため、収益	官等を主と	する住宅は	也域に存っ かった。 <b>2</b>	するこ 従って	とから 、本件	、アパ では現	ート等 実市場	の収益物件	井及び賃	た。一方、近 賃貸事例は少な E反映した比準	く賃貸
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し **	公示価格	Щ	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		- 8	時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別	の	対象基 の比準 (円 /	価格		その他 一 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-4.0 0.0 +15.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,700 円		[ 99.2]	100 [100.0]	100	100.0	0]	23	5,100	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標( 基準	カ	通地点(代		)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状		3 )、- 或 ) 居(	ー部の <sup>は</sup> 主環境 <i>が</i>	也域を図が中位和	除けば係 程度の対		: り、総じ <sup>-</sup> , て地価は <sup>-</sup> : :地である;	て不動産 下落基記 ため、勇	量市況は低迷し間で推移してい 更地、中古戸建	iる。 stについ
準価詞 地格 の等	村 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	成 要 因	要して個別的への個別的要用に亦動けない									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 ※状	接面道路 状況	各の 主	要交通が の状況	Đ	法令上の規 制等
a	大牟田 2		全田市  全田市			,	更地		( 111 )	長方		北8 m市道				1 住居
а	入年田 2		<b>∓</b> ⊞\h				文地	(		)	ל <i>ו</i> נכ					60,200)
	- 10		<b>⊹</b> m±				于th			14:11	h ^^	東12 m市i	*		2	 奇業
b	大牟田 2		<b>半</b> 曲巾				更地	(		袋地)	四寺	来12 11101				<sup>到</sup> 耒 80,300)
С	大牟田 2	C 大	<u></u> 牟田市				更地	(		台形	<b></b>	東6 m市道				1 住居 60,200)
d	大牟田 2	03	全田市				更地			ほほ	řĘ.	南東6 m市	道		7	 5業
u		02	<b>т</b> ир				χ-ε	(		方形		南西4 m 北西2.6 m 三方路				90,360)
е	大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	牟田市				建付地	(		長方)	形	東6 m市道 東6 m 西5 m 三方路				1 住居 70,200)
NO	取引作(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 99.9]	100	100		40.000				00.000	街路	0.	.0	00.400
b	(	,106	100.0]	100	100	100.0]		18,088	10	0.8]		22,386	交通・ 接近	0.	.0	22,400
	14	,472	[100.0]	100	[ / ]	[ 65.0]		22,242		3.6]		23,763		0.	.0	23,800
С	( 23	,752	100 [100.0]	[ 99.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.0 ]		24,364	10	0 <u> </u>		23,226	画地	0.	.0	23,200
d	(	)	100	[100.3]	100	100		21,001	_10			20,220	行政	0.	.0	20,200
	31	,320	[100.0]	100	[ / ]	-		31,445	+ -	2.8]		23,678	その他	0.	_	23,700
e	23	, 333	<u>100</u> [100.0]	[ 97.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		21,555	10 [ 9			22,689		[ <b>100.0</b> 100	ויי	22,700
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		-		·				の比較の内				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0   3	逐通・接近	-1.0	環境	-20.0
		-0.03	画地	0.0	├───	0.0	\ <del>-</del>	· 他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-	逐通・接近	-1.0	環境	-10.0
		-0.03	画地	 -35.0	  行政		しての			 行政		+3.0	 <del>:</del> の他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路			逐通・接近		環境	+6.0
		-0.07	 画地	 -3.0	¦行政		その			 行政		0.0 <del>  7</del>	 <del>:</del> の他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境			街路					環境	+15.0
		+0.04					¦その			 行政		i	 <del>:</del> の他	i		
e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			逐通・接近		環境	0.0
-		-0.38								55 <u>品</u>  行政		0.0   ~ <del>-</del> 0.0   <del>7</del>		L		0.0
			ובוייט	+5.0	X41	0.0	00	ت:	0.0	I J ILX		0.0	تا رد.	0.0		

															. ,		
(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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	丁能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
147	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P <del>J</del>	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(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			
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	収益価格			m ( = 2 )			90
	-1XIIII   III   II		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、自己使	用が中心の一般住宅は	地域で賃貸市場が未成熟		元法の適用は断念し	<i>け</i> た。

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所	
大牟田(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 日	印

鑑定評価額5,090,000 円1 ㎡当たりの価格25,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7.	月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 2年	7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
	ATR 0.77 0	Посп	/ F \ /### @ 15##	T 245 / T 145		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6.	月 29日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑	<b>然定評価</b>						

2 §	監定評価額の	決定の埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	' '	牟田市ス	大字田隈字	平松73額	昏13					也積 n³) (	198	法令上の	)規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周辺	型の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	į	上要な交通 接近の状況	通施設との 記	(60,200)	
	l : 1	住宅 LS 2			注宅が建ち並 こした住宅地		北6 m 市道		水道、下水	銀石	K1.4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 25	Dm、西	130 m、	南 70	m、北	50 m	標準的個	使用 戸建	住宅	:地			
近隣	標準的画地の	形状等	間口	約 13.5	m、 奥行	5 約	15 m、	規模	'	200	m²程度、	形状	ほぼ長方形	
地域	地域的特性		詩記すべ <sup>:</sup>	き事項はな	:61.	街 6 m	市道		1	駅北京	東方1.4 km		1 住居 (60,200)	
		事項				路			6段			規制	1	
	地域要因の将 来予測	1 - 12-0											給バランス のと予測す	
(3)最	有効使用の判別	戸建住:	宅地					(	(4)対象基準 の個別i 因	準地 的要	ない			
( , -	定評価の手法 適用	取引事件			***	2:	-,	/ m²						
0)	<b>週</b> 用	収益還	元法	収益価				/ m²						
		原価法		積算価				/ m²						
(a) <del>1</del>	18 0 4+ 14	開発法			による価格			/ m <sup>²</sup>	で まっこ 一	• ===≠	<b>~</b> ДП () () ()	+ 十分四	市内外に通勤	1. 海学す
(6)巾	場の特性	る個人t	世帯並び 市況は長	に近隣居位 期低迷して	主者等が想	定され、 引が活発化	圏域外から としている	の新規とは言	需要は少な えず、不動	い。 カ産市	地域経済場は静的	の低迷、人に推移して	人口減少から ている。市場	郊外部に
` /検	算価格の調整 証及び鑑定評値 の決定の理由	西 地域周i 少なく[	辺は自己 賃貸市場	使用の戸頭 が未成熟が	建住宅等を	主とする( 益価格は	主宅地域に 試算しえな	存する。 かった。	ことから、 。従って、	ア/ 本件	『ート等の □では現実	収益物件及 市場生起の	集しえた。- 及び賃貸事例 D地価現象を	川は極めて
(8) 公規( 示準	代表標準 標準地番号	集地 標準	·地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		o   の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境	į	地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Γ.				補 画地	_	因 行政	
格し をた	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	-	-			正 行政 その他		その他	
(9)		 也番号		 時点	標準化	地域要	更 個別的	位 文	象基準地		標		地 街路	-4.0
指か 定ら	大牟田(県)		- 17	修正	補正	因の比較		) の	比準価格 円 / ㎡)	内訳	準 交通 化 環境	0.0 0.0	域 交通 要 環境	+2.0 +5.0
基の 準検	前年指定	基準地の価格	4	[ 99.2]	100	100	[100.0]				補 画地 正 行政		因 行政 その他	
华快 地討		25,700 円	/ m²	100	[100.0]	[102.8]	100	-	24,800		止 1J ID その他		701E	0.0
(10) 対年 象標(	D 前年標準価	規 格		00 円 / ㎡	価 変格 動	一般的 要 因							- 童市況は低送 調で推移して	
基準相 準価語	- ∠ 基準地 乗 である場合の	準地が共通地点(代表標準地等と 合の検討 票準地 標準地	共通地点(代表標準地等と同一地点) 格		(地域要)							更地、中古戸 で推移して1		
地格 の等 前か	公示価		% 半年	- 円/㎡ E間	要  数 の	(個別的)要 因		的要因は	こ変動はな	l I。				
יט ניט.	文劃平   1	TIPJ -0.4	~   <del>T</del> +		,0 0									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画の形	i地 状	接面道路 状況		要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	大牟田 2(		牟田市				建付地	(		正方)	·形	南東6 m市	道 道		1住居 (60,200) 居住誘導区域
b	大牟田 2		<u></u> 羊田市				更地	(	,	長方	形	南4 m私道			2 低専 (60,100)
	- 70	11													
С	大牟田 2	C 大 <sup>±</sup>	牟田市				建付地	(	)	正方)	形	北7 m市道			1 中専 (50,150)
d	- 40 士公田 2		÷m±				更地			1212	: <b>=</b>	北5.8 m市			近商
u	大牟田 2		≠曲巾				史地	(	,	ほぼ   方形	TX	(thm 6.cak			(90,200) 都市機能誘導区域
e	大牟田 2	_	羊田市				建付地	(		ほぼ ) 方形	長	西4.7 m市	 道		1住居 (60,188)
	- 50	2													
NO	取引個(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格円/㎡)	地域	或要 北較		住定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 27	) ,135	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,026	100 [104			25,987	街路	0.0	26,000
b	(	)	100	[ 99.7]	100	100		·	_100	)			_ 交通・ 接近	0.0	
c	(	, 421 )	[100.0] 	100	[ / ] _100	[100.0] 		21,357	100			25,155	環境画地	0.0	25,200
d	30,	,437	100.0]	100	100.0]	[100.0]		30,285	[112			26,872	行政	0.0	26,900
u	24,	,458	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		24,287	[ 95			25,325	その他	0.0	25,300
e	( 24.	) . 198	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		24.125				25,130		[ <b>100.0</b> ]	25,100
NO		1月率	ウ標準化	 補正の内記				, -				の比較の内			
а			街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		0.0  交	通・接近	-1.0 <sup>環</sup>	
	-	-0.07	  画地 	0.0	   行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0 ح	 の他	0.0	
b			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	·····································
	-	-0.04	画地	0.0	 ¦行政 -	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0 <del>ح</del>	 の他	0.0	
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0  交	通・接近	-1.0 <sup>環</sup>	· 竞
	-	-0.06	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0 <sup>ح</sup>	の他	0.0	
d			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0  交	通・接近	-3.0 環境	竞 +3.0
	-	-0.07	  画地 	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0 ح	 の他	0.0	
e			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0  交	通・接近	+2.0 環境	<del></del> -1.0
	ı I.	-0.03	画地		行政		その			 行政		-1.0 ح			. – – – – – – – –

														大牟田	(県)	- (	6	宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内部	₹															
(2)	-1 原信	西法が通	 囲でき	ない	場合その理由	<b>B</b>	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	<b>艾宅地内</b>	9等に存	し原	価法の適用が	が可能	な場合の	 の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番									
njek	素地の取得		事情補	 制正	時点修正	E	の価料	」 D補修正後 各 (円/㎡)			n <sup>²</sup> )	標準	化補正	時点何	修正	道修	を正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡ )
			<u>100</u>	<u>)</u>	<u>I</u>	]						<u>10</u>	00 ]					
ſ	寸帯費用	m²)	標準化	 公補正	E 時点修〕	E	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	除	効宅地化≌ した価格 (円/r		地域較	要因の比	比 個別的 比較	的要因(	か 再	調達/	京価 円/㎡)
			<u>100</u>	0]	I100	1				(	%)		00]					
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算值	西格			ŀ	円/m²				
内記																		
素地	事情の 内容	月率変	 動率	造 成	標準化補正				月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			%/月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	]	
(3)	収益価格算	算定内部	₹															
(3)	-1 収益還	元法(直	፤接法)σ	り適月	用又は収益還	元法力	が適用で	きない場	合の理由	1								
直接	総収益	( F.		総費用	用 (円)	純١	収益	(円)	建物には純収益	帰属する (円)	,	土地にり 純収益	帰属する (円)	後の	入期間 純収益	修正 : (円)	還	元利回り (r-g)
法														(		)	(	) %

円

(

収益価格

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

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

円/m²)

近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 4,710,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,300 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 6日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

#### 2 銀定証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	牟田市ス	大字歴木	字東区	为畑 2 3	8 4 番 3						也積 n²)	(	221	注	5令上の規	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	割辺の:	土地の	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施設 な交通施設 の状況	设との	1 中 (60	·専 ,150)	
	1:1	空地			現模一般 主宅地は		が多い既	 北5.8 市道	m		水道、下水	新常	美町3	.1 km		( <del>7</del>	・の他)	
(2)		東 10	0 m、西	100 r	m、南	50	m、北	50 m	標	準的使	」 用 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約	15 m、	奥行	亍 約	15 m	」 1、	規模	'	225	m²程	 度、	形状に	まぼ	正方形	
隣 - 地	地域的特性	特記	寺になし				街 5.	8 m市	道	交通	新栄	盯北東	東方3	.1 km	法令		中専 ),150)	
域		事項					路			施設	ξ				規制	1		
	地域要因の将 来予測		らの既成傾向にあ		域では	あり、4	持に地域	要因の	変動も	見られ	ない。	住宅	需要	見は弱含∂	りであり	) ر	地価は依	然とし
(3)聶	侵有効使用の判定	戸建住:	宅地							(4)	対象基準 の個別的 因		ない	1				
, ,	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格		2	1,300	円/r	'n	凸							
0,	適用	収益還え	元法	収益	価格			/	円/r									
		原価法		積算·				/	円/r	_								
		開発法	A			る価格	•	/	円/r			105	742-0		7/8 1 1		/D	
(6) ₫	5場の特性	ドユー1	ザーが中	心である	る。住	宅需要:	と判定した が弱いこ。 2000)	とから、	新た	な宅地	開発等も	無く	、化	弦然として	は一地価に	下落	きしている	る。土地
ÌÝ	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事件	列比較法 を重視し	のみをi て取引i	適用し 意思を	た。本 <sup>を</sup> 決定す	住宅が中が 件の典型に ると思わる を踏まえ、	内需要 れる。	者は自 従って	用目的 、市場	の個人の 性を反映	)エン もした	/ドニ :比準	1ーザーと 賃価格が最	:考えら	れ、	居住の性	快適性、
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正		票準化 甫正	地域3 因の比 較	L 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		,		] 10	00	100	_]	1				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	l l	J	l .	10						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 14	時点 修正		票準化 甫正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +1.0 +22.0
基の 準検	前年指定基準		_	[ 99.2	-1-	00	100	[100		:	21,100	-  :	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	+1.0
地討		,700 円	, 111	100	111	0.0]	[120.7]				B.1			その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。			00 円 / r	n	価 変 格 動								より不動産 更に動きが				たが、
基準準備	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一	-地点)	形状成況	地域			各形成3 客傾向に		動は	ない	が、不動産	全需要に	<b>は弱く</b>	く、依然と	して地
地格の等	標準地番号 公示価格		01 111	- 円/r	'n	要因	個別的		固別的	要因に変	変動はな	l 1。						
前か	変動率 年間	-1.4	% 半年	-間	%	の												

例番号	.	」等			取引時	<b>万</b> 只	地積	-		地	接面道	PH	主要交通施	法令上の規
		1 <del>এ</del>			点	類 型		( m²)	の形	<b>/</b> 状	状況	記	设の状況	制等
大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	牟田市				更地	(	,	ほほう		東4 m私i 北2.6 m	道		1 低専 (40,60)
400	\c						\	,	<b>'</b>		角地			居住誘導区域
- 120 大牟田 2		 牟田市				建付			ほほ		西4.7 mī	市道		1 住居
						地	(		)   方形 					(60,188)
	_	0 m ±				777.1				<b>-</b>	JI. = 0.4			2/5=
大年田 2	K X	平田巾				建竹地	(	,			北宋6.1	M巾坦		2 低専 (60,100)
- 90	8													
大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	牟田市				更地	,	,			北東6 mī	市道		1住居 (60,200)
400								•	,					
	_	 牟田市				建付			長方	形	東4 m市i	道		2 低専
						地	(	,	)					(60,100)
		声はまり出	n+ + 1/4	7# (+):	+ + + 本 / 1/2	+#-	<b>宁</b> /	111-1	+#		4. 中海海洋			本中任物
		事情補正	时点修 正											査定価格 (円/㎡)
4.5	)	100	[ 99.6]	100	100		44.045				04.40	街路	0.0	04.000
15,	, 125	100.0 ]	[ 99.7]	100	100		14,915	+ -			21,18	0_  交通・   接近	0.0	21,200
24,	, 198	[100.0]	100		-		24,125	+ -			21,48	- 44-76	0.0	21,500
16,	, 780	[100.0]	100				16,562				21,45	3 画地	0.0	21,500
22	180	100	[ 99.9]	100	100		23 166				21 02			21,000
23,	, 169	100.0	[ 98.6]	100	100.0		23,100				21,02	.2	[ <u>100.0</u>	21,000
					[100.0]		17,474						100	21,200
			補正の内記	К				-	工地項	(要因	の比較の「	<b></b>		
正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		-9.0	 交通・接近	+1.0 環	
-	-0.07	画地	+1.0	└	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-3.0	 その他	0.0	
正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	<b></b>		-1.0	交通・接近	+5.0 環	<del>境</del> +7.0
-	-0.03	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	 その他	0.0	
			0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	<b></b>		0.0	交通・接近	0.0 環	境 -22.0
-	-0.12	画地	0.0	  行政 	0.0	こその	他	0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0	
			0.0	交通・持	<sub>妾近</sub> 0.0	環境		0.0	<b></b>		0.0	交通・接近	+2.0 環	境 +7.0
-	-0.03	画地	0.0	行政	0.0	<del>  そ</del> の	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	
			0.0	交通・持	<del>ğ</del> 近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-3.0	交通・接近	+1.0 環	境 -15.0
-	-0.12	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0	
	-       5C         大年       9C         -       大年         -       <	- 502   大が	- 502   大牟田 2 K   大牟田市	- 502   大牟田 2 K   大牟田市	- 502 大年田 2 K 大年田市 - 908 大年田 2 C 大年田市 - 1009 大年田 2 K 大年田市 - 601  取引(価格 (円/㎡) 事情補 時点修 価の補正	大牟田 2 K       大牟田市         908       大牟田市         1009       大牟田市         1009       大牟田市         1009       大牟田市         1009       大牟田市         1000       事情補	大牟田 2 K   大牟田市   建付地	大牟田 2 K   大牟田市   大牟田市   大牟田市   大牟田 2 C   大牟田市   東付 (	大牟田 2 K   大牟田市   理付	地	地	地	地	地

														/\\	( >   < )			0.00
(2)	)積算価格算	定内	訳															
(2)	)-1 原促	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	)-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3.3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後0	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				П	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	g / m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u> </u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収3		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が中心の住	:宅地域であり、賃貸市	市場が未成熟であるため	か非適用とした。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所	
大牟田(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘	ED

鑑定評価額7,490,000 円1 ㎡当たりの価格29,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)	[令和 2年1月]	23,000 円/㎡
 ( 2 )実地調査日	令和 2 年 6月 30日	(5)価格の種類	│ │正常価格	W/J/	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口	マ和 2 年 6月 30日		正市1111行	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 劉	<b>監定評価額の決定</b>	どの埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに大	牟田市長	長溝町23	3番14外	`					地和 ( ㎡ )		253	法令上の規制等
地地	形状	敷地の	の利用の	現別況	辺の土地の	D利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		を 要な交通施記 近の状況	设との	1住居 (60,200)
1	.5:1	住宅 W 2			莫一般住宅 然とした住		南4 m 市道			水道、 ガス、 下水	新栄町	]1.8 km		(その他)
(0)	** III	± 5/	· —	150	± 40	0 -114	50	1# XH	A- /- 0	n M E	<i>(</i> → ← 11L			(60,160)
(2) 近	範囲 煙港的画地の形		Om、西 I 記口			0 m、北	50 m		的使用		住宅地		π<기∓ E	<u></u> +π.
隣一	標準的画地の形		間口		9 m、 奥	!行 約     街 ˈ 4 m	13 m、	規模		_	250 m²		形状	
地	地域的特性	特記 特	まにない			1±J   4 m	巾坦		交通	¦新末♥ ¦km	」駅 7	比東方1.8	はる	i 1 住居 ¦(60,160)
域		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測											されるもの のと予測す		則する。地価水準は
(3)最	有効使用の判定	低層住	宅地						(	対象基準 の個別的	基地 なり	:11		
` '	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	9,600	円/㎡	_ '	因				
<b>の</b>	適用	収益還え	元法	収益価	格	2	1,500	円/m²						
		原価法		積算価	格		/	円/m²						
		開発法		開発法	による価値	格	/	円/㎡						
(6)市	場の特性	。市内でれている	では、生 るが、そ	活利便性: れ以外の:	が高い地域 地域の地位	域、人気の 面は依然軟	小中学校 調である	区内、。同一	旧来力 需給图	)らの優 圏内では	良住宅 、土地	:地の地価に 3は200m	は下げ	5 給与所得者等である ず止まりの傾向も見ら で600~700万円  の中心である。
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	に土地を	を取得し とんどで	て賃貸住 <sup>!</sup> ある。よ	宅を建設す って、本作	するケース	は非常に 辺取引の	少なく 実態を	、旧名・考慮し	Rからの ノ、現実	地主が の市場	首己所有地	也に賃貸	りに多い地域で、新規 資住宅を建設するケー ミ証性の高い比準価格
(8) 公規信 示準相	代表標準地面 標準地番号	· 標準	·地 -	時点 修正	標準化補正	が 地域 因の比 較		因の	の規準	/ m " \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	- 			r 1	100	100	г	1			補			因 行政
格し	公小川山市	Д	/ m²	100	100	-	L   100				正	13-7		その他
をた	北宁甘淮州东		, ,,,				<u> </u>	11 6/n	<del>&gt;++ 6</del> > 1	主海+44	+==	その他		+ 4 4= 02
(9) 指か 定ら	指定基準地都	i5	-	時点 修正	標準化補正	グ 地域 因の 較	と 要は	因の	の比当			街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	*************************************	Ž.	[ 1	100	100	ſ	1			補	画地		因行政
準検 地討	133 1 3472 2 1		/ m²	100	[ ]	-	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 <i>§</i> 象標 <i>0</i>	削牛標準1111倍			00 円 / ㎡	価 3		7.					産業も衰退(は は近年弱含 <i>る</i>		うるため、郊外部では 多している。
基準格 準価記	- 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	t通地点(代 ) 標準地 大牟田	<b>表標</b> 準地		形 3 成 3	大 一 地 地						ない。当該D 上まりの傾向		Dように市内でも比較 られる。
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間			- 00 円 / ㎡ =間 -0.3	因	(個別的)要 因	I .	にない。	·					
	1 1 1 1 1 1 1		1 ' '	_	1	1								

404 幹田 2 C 203 幹田 2 K 907 幹田 2 C	大牟田市 大牟田市 大牟田市 大牟田市 (1) 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	時点修 正 [ 99.5] 100 [ 99.2]	建付減 価の補正 100 [100.0]	補正		( ( 定円 ( <b>( ( ( ( ( ( ( ( ( </b>	) ) ) り 因のに 100		南東5 n 西5.9 n 北6 m 南6 m 三方路	市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	個比路	要因の 0.0	1 中専 (50,150) (都) 1 住居 (60,200) 1 住居 (70,200) 商業 (90,360)
全田 2 C 203 全田 2 K 907 全田 2 C 702 全田 2 K 507 取引価格 (円/m) 30,43	大牟田市 大牟田市 大牟田市 (100_37 [100_0]	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( ( 定価格 円 / ㎡)	因の比	方形は形は一般である。	西 5.9	市道道道面市道面)	比較		(60,200)  1 住居 (70,200)  商業 (90,360)  商業 (90,240)
203 幹田 2 K 907 幹田 2 C 702 幹田 2 K 507 取引価格 (円/m	大牟田市 大牟田市 大牟田市 (100_37 [100_0]	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( ( 定価格 円 / ㎡)	因の比	方形は形は一般である。	西 5.9	市道道道面市道面)	比較		(60,200)  1 住居 (70,200)  商業 (90,360)  商業 (90,240)
学田 2 K 907 学田 2 C 702 学田 2 K 507 取引価格 (円/m	大牟田市 大牟田市 (1) 100 (100.0] (100.0) (100.0)	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( ( 定価格 円 / ㎡)	因の比	形にほぼ長がおります。	北6 m m a m a m a m a m a m a m a m a m a	m市道 i m市道	比較		商業 (90,360) 商業 (90,240)
学田 2 C 702 学田 2 K 507 取引価格 (円/m	大牟田市  (A)  「	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( ( 定価格 円 / ㎡)	因の比	はぼ長方形台形	南6 m路 南南北 市南北三方 西4 m 北三方 西4 m 推定標準	n 市道 (面)	比較		商業 (90,360) 商業 (90,240)
学田 2 C 702 学田 2 K 507 取引価格 (円/m	大牟田市  (A)  「	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( 定価格 円 / ㎡)	因の比	台形	南東6 『南西2.6 三方路 北西4 』	n 市道 (面)	比較		商業 (90,240)
702 全田 2 K 507 取引価格 (円 / m	大牟田市  (A)  「	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	更地	( 定価格 円 / ㎡)	因の比	台形	南西4 和 地西2.6 三方路 北西4 和 地西4 和 地西4 和	n 市道 (面)	比較		商業 (90,240) 査定価格
507 取引価格 (円/m 30,43	事情補 正 ) <u>100</u> 37 [100.0] ) <u>100</u>	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 	推	定価格円/㎡)	因の比	或要	推定標準	(西)	比較		(90,240) 査定価格
取引価格 (円/m	1 ) <u>100</u> 37 [100.0] ) <u>100</u>	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 		円/㎡)	因の比			)	比較		
(円/m	1 ) <u>100</u> 37 [100.0] ) <u>100</u>	[ 99.5] 100 [ 99.2]	価の補正 	補正 		円/㎡)	因の比			)	比較		
•	37 [100.0] ) <u>100</u>	100	[100.0]				100			/±=	忠	0.0	
•	) _100	[ 99.2]	-	[ 100.0 ]			[104		20. 4			0.0	20 100
31,50	00 [100.0]		100	_100		30,285	_100	_	29,1	<u>20</u> 交 接	通・ 近	0.0	29,100
	) 100	100	[100.0] 100	100.0]		31,248	100		30,6			0.0	30,600
31,38	1	100	[ / ]	[103.0]		30,377	[103	.0]	29,4		地	0.0	29,500
31,32	100 20 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9]		31,445	100 [105		29,9		の他	0.0	29,900
	) _100	[100.0]	100	100		04 570	100		00.0	140	1	100.0]	00.000
事情 イ月	73   [100.0]      車 ウ標準化			[100.0]		31,573			28,9 因の比較の			100	28,900
内容 変動	<b>协率</b>												
			. i				0.0	<b>封路</b> 	+3.0	交通・	接近 <del>+</del> 	·1.0 <sup>¦ 環<sup>垻</sup></sup>	<sup>竟</sup> 0.0
-0.	.06 画地		1		1		0.0	<b>亍政</b>		1		0.0	
			. i		環境	; 	0.0	<b>封路</b> 	+1.0	交通・	接近 	0.0 環境	<sup>竟</sup> 0.0
-0.	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	亍政	+1.0	その他		0.0	
		0.0	交通・持	<del>6</del> 近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	+1.0	交通・	接近+	·1.0 <sup>環</sup>	<sup>竟</sup> 0.0
-0.	.03	+3.0	-   行政 	0.0	その	他	0.0	 亍政	+1.0	その他		0.0	
		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	+2.0	交通・	接近 +	·1.0 <sup>¦環<sup>t</sup></sup>	0.0
+0.	.04 画地	-0.1	 ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0 Î	 亍政	+2.0	<del>て</del> の他		0.0	
常 % /	/月 街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通・	接近 +	-8.0 環境	
_	.00		-∟ !⁄〒17枚		¦その	-	0 0 1	 亍政	.1 0	└		0.0	
	-0 % % % % % % % % % % % % % % % % % % %	-0.06 - 画地 -	-0.06 画地 0.0  -0.06 画地 0.0  -0.10 一画地 0.0  -0.03 画地 +3.0  -0.04 画地 -0.1  -0.04 画地 -0.1	-0.06 画地 0.0 行政	-0.06     画地     0.0     行政     0.0       % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       -0.10     画地     0.0     行政     0.0       8     % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       -0.03     画地     +3.0     行政     0.0       8     % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       6     % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       6     % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0       5     % /月     街路     0.0     交通・接近     0.0	-0.06 画地 0.0 行政 0.0 その 3 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で 0.	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境         -0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他         5       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境         +0.04       画地       -0.1       行政       0.0       その他         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境         0.00       交通・接近       0.0       環境	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       名         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       1         -0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       1         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       1         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       1         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       1         8       % /月       街路路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       1         8       % /月       街路路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       1	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政         6       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路         -0.03       画地       +3.0       行政       0.0       その他       0.0       行政         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政         8       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0         6       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +1.0         6       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       +1.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +2.0         6       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       0.0         6       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       0.0	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0       その他         6       %/月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0       交通・         6       %/月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       +1.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       交通・         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       0.0       交通・	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +1.0       交通・接近         -0.10       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       +1.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       交通・接近       +4.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       行政       +2.0       交通・接近       +2.0       その他         8       /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       0.0       交通・接近       +2.0       交通・接近 <td>-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0       交通・接近       0.0       環境         -0.10       画地       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +1.0       交通・接近       +1.0       環境         -0.03       画地       +3.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       +1.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       交通・接近       +1.0       環境         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       日路       0.0       交通・接近       +8.0       環境</td>	-0.06       画地       0.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +1.0       交通・接近       0.0       環境         -0.10       画地       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       街路       +1.0       交通・接近       +1.0       環境         -0.03       画地       +3.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       +1.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       交通・接近       +1.0       環境         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       +2.0       その他       0.0         8       % /月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       日路       0.0       交通・接近       +8.0       環境

															( ,		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地にて	つき原	価法の適用	月が国	困難なた	め。				
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	₿場合(	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n <sup>²</sup> )	標準	化補正	時点値	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格		前効宅地化薬 ≷した価格		地域	要因の比	, 個別的 比較	り要因の	D A	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]		]		
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算·	価格			F	9 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	3		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,138,152	680,554	2,457,598	2,228,700	228,898	( 0.9753) 223,244	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	5,444,976	円 ( 2	1,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

_														大年出(県)	- 8		5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	況														
		用	途		建築同	面積	( m	ĵ)		構造・	階層		延床	面積		(	m²)
共同	司住宅						121.50		L S	2	F					243.00	ı
2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建廠	<b>支率等</b>	指定容和	責率	基準容積	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 (	主居			60 %		200 %	16	60 %		253 m²	19	.0 m×	13.0 m	前面道路: 特定道路ま			4.0 m m
—— 九	思定建物σ	)概要	1戸40	0 ㎡程 <i>[</i>	度のファ	ミリータ	タイプ住戸	i を想	定。	有効率 の理由	1	00.0 %	想定建。	物の有効率と			
(3)	-3 総収益	············· 为出算	 ]訳														
	階層	用途		床面	積	 有効 率	有効面	積	1㎡当 支払賃料	たり月額 <sup> </sup>	F	月額支払賃	<b></b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)		(m²)	(円)	•			(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	1 ~ 1	共同信	宦宅		121.50	100.0	12	1.50		1,100		133	,650	3.0	0	40	0,950
	2 ~ 2	共同信	宦宅		121.50	100.0	12	1.50		1,160		140	,940	3.0	0	42	2,820
	~																
1	~												<u></u>				
	~																
	計				243.00	100.0	24	3.00				274	,590			82	3,770
£	 F額支払賃	 壹米斗								274.	.590	円 x 12	 2ケ月 =	:		3,295,0	80 円
	共益費(管								円/	m² x	,		: 12ケ月			-,,-	0円
b	共益費(管	理費)(	の算出根据	処			共益費を	別途	授受する	6慣行はな	ないな	きめ、計	上しない	١			
7	その他の収	入(駐	車場使用料	料等)					円/	台 x		台x 12	2ケ月+		=		0 円
貨	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	額)			敷金によ				り計」						0円
	空室等によ + a)x 空			x 空	室率B(	(%))	+	3,2	295,080	円 × 円 ×		5.0	% =			164,7	′54 円
Ļ	以上計	+ a+														3,130,3	26 円
	R証金等σ		-						770 円 ×		.0 %			00 % =		7,8	26 円
	<b>権利金等σ</b>	)運用益	弦び償却	]額(空3	2損失考	慮後)	1	償却的	∓数( 円 ×		年) %	運用₹ o×	川回り(	%) =			0 円
7	の他の収え	へに係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
幺	総収益	+	+ +						3,13	88,152 円		(		12,404	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	Į.	( )内	は支払	<b>公賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/	4	事情社正	甫 時, 正	点修 標 補正	準化	建物 差修正		域要 比較	基準[ 格差修]	階 E (F	定実質賃料9/㎡)	基準均	也基準階	の賃料
а	大牟田 2 賃) -	C (		,133 ,109 )	100 [100.0	[100 ] 100	-	0.0]	100 [100.			100 [100.0	<u> </u>	1,133	対象基準月額実	準階の 質賃料 1,103	円/㎡
b	大牟田 2 賃) -	C (	1,	,160 ,160 )	100 [100.0	[100]		0.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0	<u>_</u>	1,094	月額支	払賃料 1,100	円/㎡)
С	-		, , ,	)			] 10	00 ]	100	] 10	0]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		138,000 F	7	34,500,000 × 0.4 9	%	
維持管理費		164,754 F	7	3,295,080 × 5.0 9	%	
() TD () + M	土地	15,600 F	7	查定額		
公租公課	建物	293,200 F	7	34,500,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		34,500 F	<del>၂</del>	34,500,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		34,500 F	7	34,500,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 F	7			
総費用						
~		680,554 F	<del>၂</del>	( 2,690 円/㎡) (	経費率 2	21.7 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	40 %	ó	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	等価格)	20 %	ó	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		<u>'</u>				
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		34,500,000 円		_ , ,	設計監理	
- 7115 M (M) (M - 1				138,000 円 / ㎡x 243.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646		0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % +	0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,228,700 円 8,809 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益			.,			
総収益					3,138,152	円
総費用					680,554	円
					2,457,598	
建物等に帰属する純収益					2,228,700	
土地に帰属する純収益 -					228,898	
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				223,244	
×				(	882	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	ó			
		5,444,976 円	3	(	21,500	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 9 宅地-1

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

鑑定評価額5,930,000 円1 ㎡当たりの価格27,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)	[令和 2年1月]	22,000 円/m²
( a ) 🖶 U 🖶 🗆	A 50 . A	/ = \ /T+D = /T-WT	T#/T+5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 劉	監定評価額の決	定の埋田の	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		中市田	<b>当川町</b> 3	丁目260	0番2					地和 ( ㎡ )		214	法令上の規	制等
地	形状	敷地の	利用の現	別況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		世 要な交通施語 近の状況	没との	1住居 (60,200)	
1	: 1.5	住宅 W 2		中規模成住宅	一般住宅 <i>加</i> 地域	が多い既	北東5 市道	m		水道、 ガス、 下水	新栄岡	Ţ1.8 km		(その他)	
(2)	範囲	東 80	m、西	80 m、	南 30	m、北	100 m	標準	的使月	用低層	住宅地	1			
近	標準的画地の形	/状等	間口約	勺 12	m、 奥行	<b></b> 約	20 m	規	模		240 m²	程度、	形状!	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記,特	にない。			街 路-	市道		交通施設	km	丁駅 オ	比東方1.8	法令規制	1 住居 ¦(60,200)	
	地域要因の将	地域内は				ことから、			 或とし	て現状			カと予え	〕 測する。地価:	火準は
(3)最	来予測 有効使用の判定	低層住3		CD (1 C	トリエエ	ノ1頃1円か.	兄りれ、	ブ仮ト	(4)	対象基準 の個別的	隼地 た	いと予測す	9 ခ.		
(5)鑑	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	各	2	7,700	円/m²		因					
の	適用	収益還元	法	収益価権	各	1	9,700	円/m²							
		原価法		積算価	各		/	円/m²							
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/m²							
(6)市	場の特性	。市内でれている	では、生活 が、それ	利便性 <i>た</i> 以外の対	バ高い地域、 b域の地価1	人気のは依然軟	小中学校 調である	区内、 。同一	旧来加	からの優 圏内でに	良住宅 は、土地	き地の地価に	こは下げ ni前後で	る給与所得者等 ず止まりの傾向 で600~70 P心である。	も見ら
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	に土地を	:取得して :んどであ	賃貸住宅 る。よっ	Eを建設する で、本件	るケースI では、周i	は非常に 辺取引 <i>の</i>	:少なく )実態を	、旧え	<b>そからσ</b> υ、現実	地主か の市場	が自己所有地 場を反映し、	也に賃貸 且つ実	りに多い地域で 資住宅を建設す ミ証性の高い比 らり決定した。	るケー
(8) 公規信 示準	代表標準均面 標準地番号	也標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		引的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	′ m² [	100	100	100	[ 100	]			補正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号	- 8	時点 修正	標準化補正	地域野 因の比 較	世 個 世	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-1.0 0.0 +8.0
基の 準検 地討	前年指定基準	準地の価格 9,800 円/	-	99.3]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	2	7,700	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の	則平標準1111倍		27,800		価 変 よい格 動	一般的要。因								」 あるため、郊外 多している。	部では
基準標準価語	・ 2 基準地が (東 である場合の検	標準地標準地			格 動     地等と同一地点   形 状   「		形 状 (地 域 ) 区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市成成 況 要 因 ) 的良好な住宅地では地価に下げ止まりの傾向が見られる。				も比較				
の等前か	公示価格 変動率 年	圖 -0.4	% 半年	円 / ㎡  	   因   の	世		にない。	0						
			1		1	1									

10	取引事 例番号	27	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	地 接面 状況	道路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2		牟田市				建付地	(	)	不整	形 南6 m7	5道				1 住居 60,200)
b	大牟田 2	02	 牟田市				建付			不整	形 北西4	m市道				 1 住居
	- 13						建付 地	(	)	)	7,0					60,160)
	大牟田 2	_	 牟田市				建付			ほぼ			道			1 住居
							地	(	)	方形	北西6 角地	m			(	70,200)
 d	- 大牟田 2	2 C 大					更地			長方法	形 北西7.	5 m道	洛			 1 住居
							~ 5	(	)							60,200)
	- 10 <sup>-</sup>	13														
=								(	)							
10	取引(	  面格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標準格(円/㎡		個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
 a	(	)	100	[ 99.2]	100	100			100	)			 街路	(	0.0	
	28	,624	[100.0]	100	[100.0]	[ 98.0 ]		28,974	[106		27,	308	交通・		).0	27,300
)	( 27	) 7,486	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]		28,643	100		28,		接近 環境		0.0	28,10
<u> </u>	(	)	100	[ 99.6]	100	_100			_100				<sup>吸児</sup> 画地		0.0	
 b	29	,719	100.0]	100	100.0]	100		28,738	100		27,	370	行政	(	0.0	27,400
_	30	,228	[100.0]	100	[ / ]	[101.0]		29,749	[106		28,	039	その他	(	0.0	28,00
е	(	)	100	100	100	[ ]			100					[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
10	ア事情	イ月率	ウ標準化			[ ]					 要因の比較の	D内訳		100		
	の内容	変動率														
3			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>	+1.0	交通	・接近	+5.0	環境	0.0
		-0.10	画地	-2.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0		
)	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	-1.0	交通	・接近	+5.0	環境	0.0
		-0.08	画地	-5.0	├───	0.0	こその	· 他	0.0	 <b></b>	-2.0	しての	· 他	0.0	L	
	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境		0.0	<b></b> 封路		-	・接近	+5.0	環境	-1.(
		-0.02	画地		 行政		- - その			 <b></b>		   <del>そ</del> の		0.0	L	
 d	正常	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		-   環境			 封路		!	・接近	+4.0	環境	0.0
		-0.08	画地		 ¦行政		_   <del>そ</del> の			 行政		¦その		0.0	L	
 e		%/月	一 一 一 街路		交通・接		環境		0.0	<b></b>	0.0	1	・ 接近	0.0	環境	
		, ,	    画地		 _ _   行政	_	\ \ <del>-</del>			 行政		_ _   その			L	
		決定の					1			] EX		İ	  			7,700 円 /

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地にて	つき原	価法の適用	が	困難なた	め。				
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準位	化補正	時点側	<b></b>	造修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的 比較	う要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	0 ]	<u>[</u>			
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>				円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月平	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,571,413	559,100	2,012,313	1,834,640	177,673	( 0.9753) 173,284	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,226,439	円 ( 19	9,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定類	建物の状	 t況										八十四(未)	- 0	- 七地-4 	
	用	 途	建築面	面積		( m²)		構造・	階層		延月	末面積		( m² )	
共同住宅					100	.00	L S	2 F	=				200	.00	
公法上の規	見制等														
用途地域等	70.123 1.3	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居		60 %	ó	200 %		200 %		214 m²	12.	.0 mx	20.0 r	m		5.0 m	
想定建物の	の概要	1戸50㎡程	度のファ	ミリーク	タイプ	住戸を想	定。	有効率	10	00.0 %	想定			m ]である	
								の理由			•				
(3)-3 総収益															
階層	用途	床直	面積	有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	作り月額 料	月	翻支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)	
			( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	前面道路、幅員等   前面道路: 市道   5.0			
1 ~	共同信	主宅	100.00	100.0		100.00		1,100		110	,000	前面道路、幅員等   前面道路: 市道   特定道路までの距離:   現定建物の有効率としては標準的   3.0		330,000	
	共同信	主宅	100.00	100.0		100.00		1,150		115	,000	3.	0	345,000	
2 ~															
~															
~															
~															
<u></u> 計			200.00	100.0					675,000						
年額支払賃								225	000 F	円 v 12	ケ日	=	2 700	) 000 PI	
a共益費(管							円/	m² x	000				2,700	0 円	
		の算出根拠			共益	共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない									
その他の川	又入(駐	車場使用料等)												0 円	
貸倒れ損気	夫(算出	根拠、金額)			敷金	により十	分担保る	されており	)計上	しない				0 円	
空室等に						2,7	700,000	円×		5.0	) %				
		(%) + ( x =		%))	+			円×			% =	=			
以上計	+ a+		/# \						0.51			00.51	•	-	
		(空室損失考慮 ・ひな傷却額(空	-	<b>老後\</b>			000 円 x		.0 % <del>=</del> \				(	5,413 円	
1催剂立守(	7) 建州金	弦及び償却額(空	<b>主</b> 頂大气	思友)		償却年	∓釵( 円 ×		年) 	连用机 X	」出い(	,		0 円	
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	空室損失	考慮後)			円×	:	%	x				0 円	
総収益		+ +					2,57	71,413 円		(		12,016	円/㎡)		
		月額支払賃料の				) 内は支持				I			T		
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	輔   時;  正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地 <sup>は</sup>   因の	域要 北較	基準[ 格差修]	皆 E	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	階の賃料	
a 大牟田 2 賃)	2 C (	1,222	100 [100.0		- 1	100 [100.0]	100 [100.			100 [100.0	]	1,153	月額実質賃 1,10	料 03 円/㎡	
b 大牟田 2 賃) -	2 C ( 802	1,160 ( 1,160	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [100.			100 [100.0	]	1,094		料 00 円/㎡)	
С -		(	<u>100</u>			<u>100</u> [ ]	100	] [	]	<u>100</u>	]		基準階 1	F B	

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	実	<b>三額相当額</b>			算 出	根 拠		
修繕費		113,600	田	28,400,00	00 ×	0.4	%	
維持管理費		135,000	円	2,700,00	00 ×	5.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ. <del>Σ</del> Π	土地	12,300	円	查定額				
公租公課	建物	241,400	円	28,400,00	00 ×	50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		28,400	円	28,400,00	00 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		28,400	円	28,400,00	00 ×	0.10	%	
その他費用		0	円					
総費用								
~		559,100	円	( 2	2,613 円	/ m² ) (	経費率	21.7 % )
(3)-6 基本利率等							T	
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	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	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	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	た修正率			0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額		!	算出	根拠		
建物等の初期投資額		28,400,000 F	9	138,000 円 / ㎡x		200.00 m²x	設計監 ・(100%+	
元利逓増償還率		0.0646		躯体部分		仕上部分		設備部分
建物等に帰属する純収益		1,834,640 F	п	0.0514 × 40 % + 0	.0648 ×	40 % +	0.0908 >	20 %
Eing Gilchul May Shirty III	(	8,573 円/						
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益							2,571,413	円
総費用							559,100	円
純収益 -							2,012,313	円
建物等に帰属する純収益							1,834,640	円
土地に帰属する純収益 -							177,673	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						173,284	円
(2) 0 土地の川東谷(西韓	는 기구 10 Pin	(" ")	0/	(			810	円/㎡ )
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り							
		4,226,439	円	(			19,700	円/㎡)

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額4,180,000 円1 ㎡当たりの価格11,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 3日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地钿木口	<b>△</b> 和 2 年 6 日 26 日	/ 5 / 価投の揺漑	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	)罢旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 大牟	田市大	字今山字	南本村2	688番					地積 (㎡)	(	354	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	分との	「調区」 (60,200)
	1:2	住宅 W 2			宅、農家信 る住宅地域		北東4 市道	n		水道	新栄町	4.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 200	m、西	200 m、	南 120	m、北	100 m	標準	的使用	用戸建	住宅地			
近	標準的画地の形	<b>大等</b>	間口 約	13	m、 奥行	亍 約	25 m、	規	模	· ·	330 m²₹	呈度、	形状	まぼ長方形
隣     地   域	地域的特性	特記特	こない			街 4 m	市道		交通	1	丁駅東方	4.4 km		「調区」  (60,200)  土砂災害警戒区域
		事項				路			施設	1			規制	
	地域要因の将 来予測				観梅観光 なままでる				ビ続く	と予測	する。		こるほか	かに地域要因の変化
	最有効使用の判定	戸建住宅	_							対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> 内要	l I		
` ′	鑑定評価の手法 NASE	取引事例		比準価権		1	,	円/㎡						
0,	)適用	収益還元	法	収益価権				円/㎡	-					
		原価法		積算価	各		/	円/㎡	-					
		開発法			こよる価格		/	円/m²						
(6)市	5場の特性	域は、当心とする	市観光地 地縁性の	の一つで強い居住	である普光	寺を擁す 限定され	る山麓の る。近隣	集落で 周辺で	あるた	が、市往	化調整	区域であり	)、需要	こ及んでいる。近隣地 受者は農業従事者を中 こなる価格帯は概ね3
ì	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	一方、農	家の混在	する住宅		引事例を	采用し検	討して	得たは	比準価格	は、市	場の実勢を		面格は求めなかった。 いており信頼性がある
(8) 公規 示準		! 標準は	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域翌 因の比 較		因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	]	100	100	r	]			補	画地		因 行政
格し をた	23,1111	円/	m L	100	1 1	1	100				正	行政 その他		その他
(9)		 문		時点	·	地域到	五 個記	別的	対象1	基準地	標	 街路		地 街路
指か 定ら		7	-	修正	補正	因の比較	比較比較	園の│	の比差	集価格 / ㎡)	内準訳化	交通 環境		域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	1	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m -	100	[ ]	[ ]	100	_			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	の問子信告側恰		12,100		価 変 格 動	一般的 要 因		型コロ			染への不	安から、市	ち内の不	下動産市況は一段と不
基準準備	・ 2 基準地が 検 である場合の検討 代表標準地		₹ <b>標準地等</b>	と同一地	<sup>点)</sup> 形 状 成 況	I		龍梅で <sup>を</sup> 多く見			の参道に	面してお!	)、例年	Fは観梅目的の来訪者
地格の等がか	公示価格	1 0 5 0	/ ¥Æ8	- 円/㎡	要 因 (4)	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	, I <sub>o</sub>			
前か	変動率 年間	1 -2.5 <sup>9</sup>	6 半年間	IJ	% の	1								

<b>VO</b>	取引導 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道	路の   ∃	E要交通施 の状況	<b>E</b>	法令上の規 制等
a	大牟田 2	! K 大	牟田市				建付地	(	,	ほほ) 方形	 ぼ長 彡	北東4 mi	<b>市道</b>			·調区」 60,200)
b	大牟田 2	2 2 C 大	 牟田市				建付地	(	,	ほほ ) 方形		北西4 mi 南西1.5				- 調区」 60,200)
	- 5	501							,			角地				
c	みやまる	2 K み	やま市				建付地	(	,	ほほ ) 形	 <b>ई</b> 台	南東10 m	県道			·調区」 70,200)
d	- 5 みやま 2	609 C Au	 かま市				建付			不整	女耳グ	西5 m市道	<b>*</b>		-	調区」
u			الاحرا				地	(	Ž	)	<b>≡</b> /I/	北3 m	=			80,200)
e	- 5	507						(	,	)						
NO	- 取引 (円	価格 / m³)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(	) 3,166	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0	100 [100.0]		13,087				11,83	街路	0.	0	11,800
b	(	)	100	[ 98.0]	100	100			_100	)		<u> </u>	接近	0.	0	
c	(	7,400	[100.0] 	100 [ 97.8 ]	100.0	100		7,252	100	)		8,39	画地	0. 0.		8,390
d	(	3,724	[ 80.0] _100	100 [ 98.0 ]	100	100		8,431	100	)		11,27	一 行政	0.		11,300
e	(	4,777 )	[100.0] 	100	[ 70.0 _100	100		10,289	100	)		11,74	5 その他	[100.0	$\vdash$	11,700
<b>NO</b>	ア事情 の内容		ウ標準化	100 補正の内記		] [ ]			] [	] 工地填	 域要因	の比較のア	为訳	100		
 а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	-3.0	環境	+14.(
		-0.05	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		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
		-0.25	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	-10.0		
С	売急ぎ	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路 		+6.0	交通・接近 	-2.0	環境	-20.0
		-0.20	画地	-10.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-10.0		
d	正常	%/月 -0.20			_   交通・ 		環境		0.0	街路 			交通・接近 		環境	-10.0
			凹地	-35.0	¦行政 -		その	他	0.0	行政		1	その他			
e		% / 月	街路		交通・	接近 	環境		1 	街路 			交通・接近 		環境	
			画地		行政		その			行政			その他			

																大牟田	(県)		10	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳																	
(2)	-1 原	西法が	適用	できた	2l 1	場合その理問	<u> </u>	農家	(集落で	あり、	適切	]な造成事	事例:	がないた	<b>:</b> め。					
(2)	-2 造原	成宅地	内等	に存し	)原	価法の適用が	が可能	な場合	の価格											
ì	<b>造成事例</b> 番	号					-		所在	及び <sup>‡</sup>	也番									
3	素地の取得	価格	事	情補.	Œ	時点修]	E	の価値	」 の補修正 格 (円/m		造瓦	成工事費 (四 / n	∞² \	標準	化補正	時点(	修正	追	8正後	事費の補 の価格 円/㎡)
	(円/	m²)							( [ ] / []	1)		(円/n	II <i>)</i>							
			_ [	<u>100</u>	]	100								<u>10</u>	]	10	] 00			
1	寸帯費用		標	準化	補正	時点修]	E		世 費用の補 の価格	修		加宅地化率 ルた価格	をで	地域 較	要因のは	北 個別的	的要因	の 🏻	<b>事調達</b>	原価
	(円/	m²)							フロロロ (円/m	า๋ )	PAT C	アに脚指 (円/n	n²)	ŦX		LU#X			(	円/m²)
			_ [	<u>100</u>	_]	100	ן נ				(		%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>				
7	热成度修正			[	]	/ 100				利	責算価	格				円/m²				
内	沢																			
素地	事情の 内容	月率	変動		造 成	標準化補正					月率	变動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% .	/月	工事費							%/月	費用							% / 月
地	 域要因の比	較			街趾	各		交通	・接近		Ŧ	<b>景境</b>			行政			その他	b b	
(3)	収益価格算	章定内	訳																	
(3)	-1 収益還	元法(	直接	法)の	適月	月又は収益還	元法が	で適用で	ごきない	場合の	理由									
_	総収益			総	費用	1	純山	双益			物に帰 収益	属する		土地に帰純収益	帰属する	未収	入期間 純収益	修正	還	元利回り
直 接		(	円)			(円)			(円)	ACT L	и	(円)		™ U ¬人Щ	(円			(円)		(r-g)

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅がほとんど	で、賃貸住宅の想定が	が現実的ではないため。			

(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	D理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	和 投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円) (%)	(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m² )
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡	
大牟田(県) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一	印

鑑定評価額5,180,000 円1 ㎡当たりの価格23,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)安地超木口		/ F ) /开 t 2 の 毛手 * 百	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	牟田市ス	大字歴ス	木字平	野山 1	8 0 7	番9	83					1	也積 ㎡)	(	225	ž	去令上の規	見制等
準 地	形状	敷地(	の利用の	現況		土地の	利用の	)状	接面	道路	のお		供給 処理施 設状況	į		な交通施記 の状況	分との		中専 ),150)	
	1:1	住宅 W 2				般住宅が			東5 m 市道				水道、 下水	新兒	——— <b></b>	2.6 km		•	その他) 主誘導区 <sup>は</sup>	或
(2)	範囲	東 15	D m、西	30	m、 F	有 50	m、 d	t	60 m	標	準的	 り使用	戸建	_ 住宅	地					
近四	標準的画地の形物	犬等	間口	約	14 m	. 奥征	亍 約		16 m	١,	規模	ŧ		220	m²程	度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記	寺にない				街	5 m	市道			交通	新栄	丁駅下	有東ス	方2.6 km	法令		中専 0,150)	
现		事項					路					施設	 				規制	 		
	地域要因の将 来予測		然とした して弱く										かし、	市内	の即	<b>死</b> 成住宅均	地域にる	おけ	る不動産	需要は
(3) 揖	<b>員有効使用の判定</b>	戸建住	宅地									\ ` ´(	対象基準の個別的	隼地 内要	ない	1				
( )	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			23	3,000	円/	m²		<b>为</b>							
σ	)適用	収益還	元法	収益	益価格				/	円/	m²									
		原価法			価格				/	円/										
		開発法	A			よる価格	-		/	円/			·							- 1-4-1-
(6) त	万場の特性	市内及で	び近隣市	町村へ スは、	通勤す	「るサラ 車移動	リーマ が中心	マン履いとな	層を中/ なるが、	ひとし 利便	た側性も	固人て も比較	゙゙あり、	市夕	トから	5場参加者 6の転入は しかし現	t少ない	۱。ì	丘隣地域力	から市中
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。 <del>-</del> 複数の	そのため 事例を比	、評価 較検討	に当た	こっては	、収益 比準個	は できる こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん	t法のi t、客	適用は 観的が	断が	念し、 実証的	取引事 な価格	i例と iです	比較法 5る。	かられず、 法による記 よって、 己の通り決	は算を行 本件で	テ <i>っ†</i> ゙゚はチ	と。類似性	生を持つ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点修正		標準化 補正		域要 lの比	二 要	別的 因の 較	C			内	標準化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と	小さまが			[	]	100	100	0	[	]					補工	画地		因		
格し をた		円	/ m²	100	]	]	[	]	100	)					正 そ	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 14	時点修正	Ī	標準化補正		  域要  の比	二 要	別的 因の 較		付象基 の比準 (円/		内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通	-1.0 0.0 +12.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,700 円	_	[ 99.2		100	100		[100			23	3,000		補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	<u></u> の検討	23,3	00 円 /		価 変格 動	( 要	般的	 기 및	也元産 要も低				リ、.		減少や高齢		⊥ <b>≜</b> ん⁻	 でおり、7	動産需
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	寺と同-	一地点) - -	形成宏	世	医	<b>∫</b> 1	主環境	が比	較的	良好な	地域		複数存する る。	る既成₫	住	宅地域であ	5り、居
の等前か	公示価格	-1.3	% 半年	円/ =間	m² %	因		別的		劃別的	要因	に変	動はなり	, I <sub>o</sub>						

10	取引事 例番号	17	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形	地 接面 状 状汤	道路 <i>0</i> !	シ 主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2		大牟田市			更地	(	)	ほぼっ方形	長 北東6	m市道	Ī			1 住居 60,200)	
b	- 100 大牟田 2	_	 牟田市				更地			ほぼ	長 北西3	9 m	'道			 1 住居
		05				χ-υ	(	)	方形	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		~			60,160)	
c		全日 2 C 大牟田市				更地			長方	形 西6 mī	市道				1 住居	
								(	)						(	60,200)
	- 70	-														
b	大牟田 2	C 大	大牟田市				建付 地	(	)	ほぼ	長 西4.7	m市道				1 住居 60,188)
_	- 50	02														
Э								(	)							
0	取引(	 西格 / m²)			建付減 価の補正	標準化補正	推定価格(円/㎡)		地地因のは	               			個別的 比較	 個別的要因の 比較		査定価格 (円 / ㎡)
3	(	)	100	[ 99.9]	100	100			100				街路	(	0.0	
_	(	,189 )	100.0]	100	100	100.0]		23,166	100		22,	959	交通・ 接近	(	0.0	23,00
	20	,814 <sup>°</sup>	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		20,398	[ 89		22,	740	環境	(	0.0	22,70
2	23	,911	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100	100 [ 80.0]		29,709	100		23.	375	画地	(	0.0	23,40
ł	(	)	100	[ 99.7]	_100	100			_100	)	- ,		行政	(	0.0	
	24	,198	3 [100.0] 100		100.0]	100.0]		24,125	100		22,	976	その他	0.0 [ <b>100.0</b> ]	23,00	
-	(	,		100	[ ]				]					100.	<u>U</u> .	
0	ア事情 イ月率 の内容 変動率						=	工地域	要因の比較	の内訳	Į.					
а			街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>	+1.0	交通	・接近	+3.0	環境	-3.
		-0.03	 画地	0.0	├───	0.0	こその	· 他	0.0	 <b></b>	0.0	-	 )他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	-   環境		0.0	<b>封路</b>	-1.0	·  交通	・接近	+3.0	環境	-12.0
		-0.20	 画地	0.0	└ ¦行政		その		0.0	 亍政	0.0	- ¦ <del>-</del> ¦ <del></del> σ.	 )他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		_   環境			 封路		1	・接近		環境	+21.(
		-0.08			 ¦行政		└ ├その			 亍政		-¦ ¦₹σ.		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		<u> </u>   環境		0.0	<b></b>		-	・接近	+4.0	環境	+1.(
		-0.03			     行政		その			  <b></b>		-		+4.0  0.0		+1.(
		% / 月	街路		交通・接				0.0	5路 野路	0.0	1	・ ・接近		環境	
_		, ,			,	<u>-</u> 	     その			 <b>宁政</b>		 _			L	
_			H'6		1 1 1 1 1 1 1		00	<u>ت</u>		J 22A		0.	יו י			

												Λтш	(> -)		•	-0-6 0
(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	市街地でる	あり、	再調達原個	iiのi	把握が困難なた	め。				
(2)	)-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及7	び地番								
3	素地の取得( (円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点値	多正	造修	证後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	L10	1			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有股份	効宅地化率 :した価格	<u> で</u>	地域要因の比 較	超別的 比較	り要因の	再	調達原	原価
	(円/r	'n)				正沒(	の岡1音 (円/㎡)	POT-	(円/n	າ )	#X	LU#X			( F	円 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算(	西格		1	円 / m²				
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	<b>室動</b> 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比較	햧		街路	各	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	ー ≹元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	)	(r-g)
法						( )		( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅がほとんど	:であり、賃貸住宅のた	想定が現実的ではないが	<b>こめ</b> 。			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 12 宅地-1

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

鑑定評価額4,950,000 円1 ㎡当たりの価格21,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 6日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
(2)党业资本口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ C \ /#+b & 45**	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに大	年田市語	宮坂町20	番4						地 (㎡		230	ÌŽ	5令上の#	見制等
地地	形状	敷地	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通 <u>が</u> 近の状況	施設との		主居 ,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1		中規材が混る	莫一般住宅、 生する既成住	神社等注宅地域	東7.5 m 市道	l		 水道、 下水	大牟	⊞1.3 km		( <del>र</del>	その他)	
(2)	範囲	東 3	0 m、西	i 60 m.	南 100	m、北	60 m	標準	的使用	戸建	上 住宅均	<u>b</u>				
近四	標準的画地の形	大等 大等	間口	約 15	i m、 奥行	<b>方</b> 約	15 m、	規	模		225 m	程度、	形状(	まぼ	正方形	
隣     地   域	地域的特性	特記力	寺になし			街 7.	5 m市道	İ	交通	_   大牟E 	日駅南!	東方1.3 k	m 法令		主居 ),200)	
1-36		事項				路			施設	<u> </u>			規制	i		
	地域要因の将 来予測				t住宅地域⁻ いくものと <sup>-</sup>			要因0	の変動	はない	。地位	は依然と	として下	落傾	向にあり	、今後
(3)最	<b>身有効使用の判定</b>	戸建住	宅地						0	対象基準 対象基準 が個別的 対	集地 力 内要	<b>311</b>				
` ′	盤定評価の手法 ・	取引事	例比較法	比準価	格	2	1,500	円/㎡	E	<u> </u>						
0,	適用	収益還:	元法	収益価				円/㎡	-							
		原価法		積算価				円 / ㎡	-							
		開発法	. A more to the		による価格			円 / m <sup>r</sup>		<del></del> -		<b>SERVICE</b>	-TT / E   1		-t> /52	
(6)巾	5場の特性	ドユー	ザーが中	心である。	の住宅地域 , 住宅需要 円程度、新	が弱いこ	とから、	新たな	宅地開	発等も	無く、	依然とし	て地価に			
ÌÉ	は算価格の調整・ 就証及び鑑定評価 質の決定の理由	取引事情市場性	例比較法 を重視し	のみを適力で取引意力	域は、戸建 <sup>⁄</sup> 用した。本 <sup>⁄</sup> 思を決定す 地との検討	件の典型的 ると思わる	内需要者 れる。従	は自用 って、	目的の 市場性	)個人の とを反映	エンしたと	ヾユーザー と準価格 <i>た</i>	-と考えら	られ、	居住の忖	央適性、
(8) 公規( 示準)	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準	<b>E地</b>	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		]の	対象基 の規準 (円 /	<b>基価格</b>	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	Г	1			補			因	行政	
格し をた	△八一両1日	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	_			IE	行政その他			その他	
(9) 指か	指定基準地番	·号	- 8	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の比準 (円/	┗価格	想 内 準 訳 化	交通	0.0	地域	街路 交通	-4.0 -1.0
定ら 基の 準検	前年指定基準	地の価格		[ 99.3]	100	100	[100.	0]	0.4	1 000	訳化神	画地	0.0 0.0 0.0	要因	環境 行政 その他	+46.0 0.0 0.0
地討	29	,800 円	/ m²	100	[100.0]	[138.8]	100		21	1,300	"	その他	0.0		C -7/10	0.0
(10) 対年 象標(	の見ります。		,.	00 円/㎡	価 変 格 動	一般的要因							動産市況に きが鈍くな			ったが、
基準標準価額	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	<b>え</b> 標準地	,等と同一地 -	形状成況	-			形成要  傾向に		動はな	いが、不動	動産需要は	は弱く	く、依然と	こして地
地格 の等 前か	公示価格	-0.9	% 半年	- 円 / ㎡  F間	要 因 % の	(個別的)要 因	固	引的要	因に変	動はない	, I <sub>°</sub>					
		0.0				1										

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	<b>の</b>	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	 牟田市				更地	(	)	ほ <sub>)</sub> 方:	ぼ長 形	西7.6 mī	市道		1 住居 (60,200)
-		07	<b>4</b> □ →				7-25 /1			-	±6π/	±4.4 ::-	+· <del>×</del>		1 住居
b	大牟田 2	C 大	平田巾				建付 地	(	)	(本)	整形	東4.4 mī 南3.5 m 角地	<b>力</b> 退		(70,176)
c	大牟田 2		 牟田市				更地				 ぼ長	北西3.9	m市道		 1 住居
								(	)	方	形				(60,160)
		05								<u> </u>			.,		
d	大牟田 2		牟田市				更地	(	)	長:	方形	北8 m市i	<u>首</u>		1住居(60,200)
	- 10 大牟田 2		 牟田市				建付			(3	 ぼ長	南東5.5	m市道		
			+ <b>14</b> (1)				地	(	)	方	形	1133146 13	~		(40,60)
NO	- 13 取引1 (円		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		    住定標準値 ( 円 / ㎡ )		 固別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
_	,		100	[ 99.7]	100	100			100	·			街道	路 0.	1
a	22	, 227	[100.0]	100	[ / ]			22,160	[101			21,94		甬•	21,900
b	( 17	) ,807	100 [100.0]	[ 98.9] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9]		19,374				21,45	接i	丘 0.0	04 500
c	(	)	_100	[ 98.0]	_100	_100			_100			-	画		)
d	20	,814	100.0]	100	100	[100.0]		20,398	100			21,24	18 	攺 0.	21,200
u	18	,106	[100.0]	100	[ / ]			18,088	[ 84			21,45	57 <del>7</del> 0	の他 0.	21,500
e	(	)	100	[ 97.1]	100	100		40.040	100			04.46		[100.0	
NO	<del>                                     </del>		[100.0]		_	[103.0]		16,640			1	21,19  の比較の		100	21,200
	の内容	変動率		ILETT ON LIE					-		~×=	100 2042 001	, JH/		
a		% / 月		0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	<b></b>		0.0	交通・持	·····································	
		-0.07		0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	- ├交通・指	·····································	環境		0.0	<b></b>		-3.0	交通・持	· -1.0	 環境 -6.0
		-0.18	画地	 -9.1	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政			その他		
c	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		-   環境		0.0	<b></b>		-4.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 環境
		-0.20	画地		¦行政		その		<del> </del>	 行政		i	 その他	i	
d	正常	% / 月	街路		   交通・排		環境		0.0	<b></b>		1	交通・持		
		-0.03	====================================		¦行政		その			 行政		i	 その他	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・排		環境			<b></b>		1		<del></del> 妾近 _4.0 │ <sup>3</sup>	
		-0.29			¦行政		ところ			 行政		i	その他	L	- 1 <b>-1.</b> 0
_	 比準価格法	<u> </u>			1		1		J. J			ı	 〔比準価		<b>21,500</b> 円 / ㎡

												大牟田(県)	-	12	宅地-3
(2)	)積算価格算	草定内	訳												
(2)	) - 1 原(	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)	)-2 造原	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	にな場合	の価格								
ì	造成事例番	号			-		所在及7	ブ地番							
111	素地の取得 (円 /		事情補	iE	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	· i成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修正		冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	∠補 □	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 :した価格 (円/m		地域要因の比 較	(個別的要因 比較	因の 耳	<b>写調達</b> (	原価 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格		F	円 / ㎡			
内	訳						<u>'</u>								
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正			月率	<b>変動率</b>
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比	.較		街道		交通	・接近		環境		行政		その他	b	
(3)	)収益価格質	章定内	訳												
(3)	 )-1 収益還	元法(		 )適月	 月又は収益還元法	 が適用で	ごきない場合	の理E	<u> </u>						

(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	記元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が中心の住	宅地域であり、賃貸で	市場が未成熟であるため	か非適用とした。		

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 2年 7月 27日提出 大牟田(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルテ	ィングファーム	株式会社
大牟田(県) - 13	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士福	山道和	Ер
鑑定評価額		20.800.00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		44.700 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) 路 線 路線価又は倍率 35,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟田市	正山町 6 6	番1					地積 (㎡)		465 )	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周〕 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1住居 (60,200)
1	: 2	住宅 W 2		美一般住宅だ いに近い閑請		東8 m 市道	I	水道、 ガス、 下水	大牟田	1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、	南 100	m、北	100 m 標	 準的使月	用 戸建	 住宅地			<u> </u>
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 16	m、 奥行	 亍 約	30 m、	規模		450 ㎡程	建度、	形状	
隣 地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街東8	. 0 m市道	交通	大牟目	田駅 南	方1.2 km	法令	」1 住居 「(60,200)
域		事項			路		施設	:			規制	
	地域要因の将 来予測	当該地域は比較スによる影響が				並ぶ大牟田市	内でも	名声の	高い住宅	宅地域でる	あるが、	新型コロナウイル
(3)最有	与効使用の判定	標準的使用と[	司じ				` '	対象基準 の個別的 因	集地 なり	<b>,</b> 1		
( ,	定評価の手法 * 57	取引事例比較法	比準価	格	44	4,700 円/	m²					
の通	<b></b>	収益還元法	収益価		32	2,200 円/						
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/						
	易の特性	ものの、市内で 00万円~2,	でも有数の( 000万円	憂良住宅地: 円程度の物 <sup>・</sup>	域であるる 件が需要の	ことから富裕 の中心となる	層を中心。	ひとした	:需要は「	底堅い。こ	上地は規	全般的に需要は弱い 見模にもよるが1 , 0
· ´検i	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	価格は収益性を	を反映した野 発性を反映し	里論的な価減 ⇒た比準価減	格であるカ	が、各種想定	要素がク	介在する	ことかり	ら相対的に	こ信頼性	信頼性は高い。収益 性はやや低い。本件で E踏まえ、鑑定評価額
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		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政   その他
をた	七字甘淮州来			+無洋/レ	地域要		<del>}   在</del> 1	甘淮地		その他	0.0	+44 4=124 0 0
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大牟田(県)	· 8	H 時点 修正 	標準化補正	型域を 因の比 較		の比差		標 内準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	世 街路 -6.0 域 交通 -4.0 要 環境 -26.0
基の 準検	前年指定基準		[ 99.3]	100	100	[100.0]	4	14,300	補正	画地 行政	0.0	因 行政 0.0 その他 0.0
地討		,800 円/㎡ ————————————————————————————————————	100	[100.0]	[ 66.8]					その他	0.0	
(10) 対年ら 象標の	削牛惊牛11111111111111111111111111111111111		500円/㎡ 地等と同一地	価 変 格 動		] 」 にある	が、下け	が止まり <sup>、</sup>	つつある	0		)、極めて厳しい状況
基準検 準価討 地格	∐ である場合の検討	標準地	-	形状成況要	一 要 因	」 傾向に	心部に比 あり、地	C較的近 V価は緩	く利便性 やかな上	が認めら 昇傾向に	れ、侵E ある。	<b></b> 住宅地の需要は回復
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.4 % 半年	円/㎡ 手間	要 因 % の	要 医	I	要因に変	動はない	, I <sub>o</sub>			

NO	取引事	<b>T</b>	所在 乃 バギ	世番並びに	「住足丰	取引時	米百	地積		ī	動地	接面道	窓の !	主要交通施	法令上の規
10	例番号		が 」等	昭田小いに	"住店衣》	点 数11時	類型	↓也作員	( m²)	の刑		状況		生安文通施役の状況	制等
а	大牟田 2	K 大	牟田市				建付地	(		長方)	5形	北西6 mi	<b>市道</b>		1 住居 (60,200)
_		09											¥-5-		
b	大牟田 2	. C   大: 06	牟田市				更地	(		ほに   方形	f長 彡	北西6 m	直路		1 住居 (60,200)
С	大牟田 2	C 大	牟田市				建付地	(		不整)	 ≦形	南8 m市 北2.8 m 二方路	道		1住居 (60,200)
		07													<u> </u>
d	大牟田 2		牟田市				底地	(		ほほ ) 形	抬	北西14.9 г	市道		商業 (80,400) 居住誘導区域 その他
е	大牟田 2		牟田市				建付地	(		(まに) 方形		北東6 mī	市道		1住居 (60,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域の	域要 北較		   住定標準値 (円/㎡)		的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[ 99.7]	_100	_100			_100				街路	0.0	)
b	40	),837	100.0]	100	100.0	100.0]		40,714	100			44,88	39 交通・ 接近	0.0	44,900
	39	,906	[100.0]	100	[ / ]			39,826	[ 90			43,91		0.0	43,900
С	(	)	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		27 022				44,98	画地	0.0	
d		5,244 5,064)	100.03	[ 99.3]	100.03	100		37,923	100			44,90	行政	0.0	45,000
	1.	,107	[160.0]	100	[ / ]	[100.0]		37,304	[ 84	1.9]		43,93	39 その他	3 0.0	43,900
e	( 37	) , 056	100	[ <u>99.5</u> ]	100	100 [100.0]		36,871				45,24	10	[ <b>100.0</b> ]	45,20
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内部		[100.0]		30,071						100	43,200
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+4.0 日	環境 -11.0
		-0.03	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	街路	0.0	<u> </u>  交通・打	<del></del> <del></del>	環境		0.0	街路		-2.0	 交通・接近	+4.0 月	
		-0.03	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
c			街路		<u> </u>  交通・排		環境			 街路				-2.0 日	
		-0.06	画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	
d			街路		交通・持		環境		0.0	街路				·····································	<sup>震境</sup> -20.(
		-0.07	画地		_  ¦行政		その			 行政			 その他	0.0	
e	正常	% / 月	街路		交通・持		環境		0.0	街路				· +4.0 日	
		-0.07			-   行政		その			 行政		L	その他	0.0	-20.0
			<u> </u> 理由	J.0	I	0.0	1		0.0			ı	〔比準価格		<b>44,700</b> 円 / ㎡

(2)	(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 EE成本法地のため																
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算(	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 事費										% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,434,949	1,892,550	7,542,399	6,912,200	630,199	( 0.9753) 614,633	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	14,991,049	円 ( 3	2,200 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						

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

(3)	-2 想定建物	物の状	說												
		用	途	建築同	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)	
共同	司住宅					250.00	L S	3 F	=					750.00	
2	公法上の規格	制等				,									
用设	金地域等		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 信	注居		60 %		200 %	200 %		465 m²	16.	.0 m× 3	32.0 m	前面道路: 特定道路:		8.0	m
九	思定建物の	概要	1階~3階	共同住宅				有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	使用のため			
(3)	-3 総収益	二 算出内	 ]訳												=
	階層	用途		積	 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	ーー 作り月額 料	F		<b>手料</b>	保証金等(月	数) a保証	正金等 (	7
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円) t	権利金等(月	数) b権利	引金等 (F	ŋ
	ı ~	共同住	主宅	250.00	100.0	250.00	)	1,085		271	, 250	2.	0	542,50	)0
		共同住	主宅	250.00	100.0	250.00	)	1,095		273	,750	2.	0	547,50	)0
		共同住	主宅	250.00	100.0	250.00	1,125			281	, 250	2.	0	562,50	)0
	~														
	~														
	計			750.00	100.0	750.00	)			826	, 250			1,652,50	)0
左	_ <del></del> F額支払賃料	** **						826,	826,250 円 × 12			12ケ月 =		,915,000 F	— 円
	共益費(管 <sup>3</sup>						円/	m² ×			12ケ月			0 F	
			の算出根拠 車場使用料等)				円/台 × 台× 12ケ月+ =							0 F	— Ч
		•	<del>- // / / / / / / / / / / / / / / / / / </del>			敷金充当					- , -			0 F	
	空室等による + a)x 空		·····································	室率B(	(%))		915,000	円× 円×		5.0	% % =			495,750 [	
Ľ	 火上計 +	+ a+						13 "			70		9	,419,250 F	
		運用益	(空室損失考慮	後)		1,652	,500 円 ×	: 95	.0 %	×	1.0	00 % =		15,699 F	
			5及び償却額(空		慮後)	償却	年数( 円 ×	:	年) %	運用利 ×	回り(	%) =		0 F	<del>၂</del>
7	の他の収入	に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×	:	%	×		% =		0 F	円
幺	総収益	+	+ +				9,43	34,949 円		(		20,290	円/㎡)		
(3)			)月額支払賃料σ			( )内は支							T		
NO	事例番号	를	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情社	甫 時, 正	点修 標準化 補正	注 建物 差修正	格 地域 因のは	域要 北較	基準的 格差修正	耆 <u> </u>	定実質賃料 ]/㎡)	基準地	基準階の賃	: 料
а	大牟田 2 賃) -	C (	1,157 ( 1,110 )	100 [100.0	<u>[100</u> ]	-	100 [103.			100 [100.0	1	1,123		質賃料 1,097 円/ロ	m²
b	大牟田 2 ( 賃)	C (	1,039 ( 996 )	100 [100.0	[100 ] 100		100 [100.			100 [100.0	1	1,082	月額支持	公賃料 1,095 円/ı	'n
С	- ( ) <u>100</u> [ ]				] <u>100</u>	100	] [	]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出	根 拠		
修繕費		428,000	円	107,000,000 x	0.4	%	
維持管理費		297,450	円	9,915,000 x	3.0	%	
Λ.1Π.Λ.÷⊞	土地	43,600	円	査定額			
│ 公租公課 │ │	建物	909,500	円	107,000,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		107,000	円	107,000,000 x	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		107,000	円	107,000,000 ×	0.10	<b>%</b>	
その他費用		0	円				
総費用							
~		1,892,550	円	( 4,070 F	円/㎡) (	経費率	20.1 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.5	%	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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 ┃	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	<u> </u>		0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		107,000,000	<del>"</del>	420,000 EL ( m².	750 00 m²	設計監	
元利逓増償還率		0.0646		138,000 円 / ㎡× 躯体部分	750.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0514 x 40 % + 0.0648 x		0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	6,912,200 <sub> </sub> 14,865 円/	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·						
総収益						9,434,949	円
総費用						1,892,550	円
—————————————————————————————————————						7,542,399	円
						6,912,200	円
土地に帰属する純収益 -						630,199	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					614,633	円
×				(		1,322	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1	%				
		14,991,049	円	(		32,200	円/㎡)

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 14 宅地-1

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

鑑定評価額6,910,000 円1 ㎡当たりの価格25,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	21,000 円/㎡
	ATR 0.7 0.0 0.0	/ F > /# + D O 15 ** I	T-24/T-14	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	価	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

2	鑑定評価額の決定	・ツ连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	(牟田市調	放訪町2丁	一目123番	<b>₹</b>					地和 ( ㎡ )		271 )	法令上の規制等
地地	形状	敷地	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,200)
	1:2	住宅 W 2			主宅が建ちst とした住宅 <sup>は</sup>		北4 m 市道		:	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	大牟日	田2.1 km		(その他) (60,160)
(0)	77 ET	± -	· T	40	± 00	-11-	50	1## X##	55 /± IT	1 = 7#	<i>(</i>	<u> </u>		(60, 160)
(2) 近	範囲		0 m、西			m、北 - <i>//</i> -	50 m		的使用	-	住宅地		T/11 [	=
隣	標準的画地の形料		間口			ラ 約 - <del>/ -</del>	21 m	、 規模		_	270 m		形状	
地域	地域的特性	特記   1 	特記すべる	き事項はな	: l 1.	街 4 m 路 -	市道		交通施設	大牟E  km 	日駅	南西方2.1	法令   規制	1 住居 ¦(60,160)
	地域要因の将 来予測	近隣地 と予測		小規模の	)戸建住宅を		る住宅均	也域とし		熟して	おり、	今後も概		のまま推移するもの
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	集地 たり要	111		
` ′	に 注記 に 注記		例比較法	比準価		25,500 円/㎡								
0,	適用	収益還:	元法	収益価			/	円/m²	-					
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法		1	による価格		/	円/m²						
(6)市	5場の特性	半を占った。	め、市外 が、既存	からの転 <i>。</i> の住宅地(	入は少ない。	。人口の) 含みであり	咸少、高 り、地値	高齢化が 画は下落	進む中 傾向か	¬、最近 ヾ続いて	i開発さ いる。	れた住宅 需要の中	団地につ	注する1次取得者が大 りいては販売は好調で 持は、土地は総額40
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心 賃貸市場が形成されていないため収取引市場の実態を反映した説得力の 辺基準地との広域的な検討を踏まえ				益価格は 高い試算(	試算でき 西格が得	きなかっ 引られた	た。比 :ものと	と準価格 2判断さ	を求め	りる過程は	的確に路	<b>沓まれており、現実の</b>
(8) 公規 示準		標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の			標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			補	–		因行政
格しをた			/ m²	100	[ ]	[ ]	<u> </u>				ĪĒ	その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番			地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	き価格	内準訳化	交通 環境		地     街路       域     交通       要     環境		
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	<u>[</u> 100	]			補正			因 行政 その他
(10) 対年	10) - 1 対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 25,700 円/㎡ & 2.5 東標の - 2.5 乗換機の 25,700 円/㎡					(一般的)要因		 「型コロ: 「格に大き				題により景	別感は悪	」 悪化しているが、土地
基準準備	基準検 である場合の検討 振進地 標準地 成						成況 「要因」 に影響を及ばす特段の変動要因はない。							
地格 の等 前か	等 公示価格 円/㎡ 因						古田別的   10別的要因に変動はない。   東 因							
133 /3	\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \	0.0	/V   I T	·	.0   -,									

(1)	比準価格													+叫(示)		
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	 ョ地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 2		羊田市				建付地	(		不整)	整形	南6 m市	道			I 住居 60,200)
b	- 20 大牟田 2		全田市				更地			台形		東6 m市	诸			 l 住居
D	- 70		+шп				文地	(	,	)	,	жо шір.				60,200)
С	大牟田 2		 牟田市				更地			ほほ	長	北西3.9	m市道			 l 住居
								(		方形					(	60,160)
	- 40															
d	大牟田 2		牟田市				更地	(		(ほほ) 方形		北西6 m	道路			I 住居 60,200)
e	- 40	06														
	_							(	,	)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		  住定標準値 (円/㎡)		国別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	, 624	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]		28,974				26,03	街路		0.0	26,000
b	(	,024 ) ,752	100.0 ] 100.0 ]	[ 99.5] 100	100.0 j 100 [ / ]	_100		24,364	100	)		25,22	接边	Í	0.0	25,200
С	(	)	100	[ 98.0]	100	_100		<u> </u>	_100	)		<u> </u>	画均		0.0	· ·
d	(	,814	100.0]	100	100	[100.0]		20,398	100			26,15	51 行正	<b>Þ</b>	0.0	26,200
		,906	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		39,826	[141	.9]		28,06	66 <del>7</del> 0	-	0.0	28,100
е	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [	[ ]			<u>100</u>	]				[ <b>100</b> . 100	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化	補正の内部		I				工地填	要因	の比較の	内訳			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	5近 +6.0	環境	0.0
		-0.10	画地	-2.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	5近 0.0	環境	-8.0
		-0.07	画地	-3.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	挺 +4.0	環境	-25.0
		-0.20	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 +7.0	環境	+30.0
	-	-0.03	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	·	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	9	% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	街路		1	交通・接	挺	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政		L     	その他			
ー オト	└───── 比準価格決	e 定のŦ	· 里由									<u>'</u>	「比進価	———— 格:	2!	5,500 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 25,500円/㎡〕

											大平田	(県)	- '	14	七地-3
(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	<b>拝し、</b> ほ	再調達原個	<b>聞の</b>	把握が困	国難であ <sup>・</sup>	るため。				
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原	画法の適用が可能:	な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価権 (円/㎡		证	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点何	修正	道	逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		]	100							00]	1(	]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有 除	効宅地化率 した価格 (円/n		地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因	の	事調達 (	原価 円/㎡)
		]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	00			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算化	<b>西格</b>			P	] / m²				
内訳															
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	Z	交通	・接近		環境		•	行政			その他	<u>.</u>	
(3)   ∇															

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	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														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法						( )	( )								
	収益価格		円 (	円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該地域は、自用の の適用を断念した。	戸建住宅を中心とする	る住宅地域であり、賃賃	貸市場が未成熟である。	, したがって、収益	還元法								

(4)開勢	発法による価格算	定内訳									
(4)-1	開発法の適用										
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 2年 7月 27日提出 大牟田(県) - 15 宅地-1

ASS CT AT AT			2	V + 10 = /T+5		22 222 FB ( 2
大牟田(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士  西	村 哲治	ED
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不	動産研究所九州支社	

鑑定評価額 8,930,000 円 1 ㎡当たりの価格 32,000 円/㎡ 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	<u> </u>	/ Γ ) (亜+2 の 延*五	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市小	浜町36都	番8					地和 ( m² )		279 )	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道路	予の状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通旅 近の状況	色設との	(60,200)	
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅	宅、大型店 る商住混在	-100.1-25	南6.7 m 市道		水道、 ガス、 下水	大牟田	∃700 m		(その他) 居住誘導区均	或
(2)	範囲	東 100 m、西	80 m、	南 30 i	m、北	150 m 村	標準的使	用│戸建	住宅地	,			
近     隣 -	標準的画地の形ង	大等 間口	約 19 1	m、 奥行	亍 約	16 m、	規模		300 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記、特にない			街路-	7 m市道	交通施設	1	∄700 m		法令規制	1 住居 (60,200) 居住誘導区 <sup>1</sup>	或
	地域要因の将 来予測	大牟田駅から徒 間現状を維持す										は特段なく、	当面の
	最有効使用の判定	戸建住宅地					`	対象基準 の個別的 因		:11			
1 ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	-	32	2,000 円/							
"	) 週	収益還元法	収益価格	-		/ 円/							
		原価法 開発法	積算価格	<u>:</u> :よる価格		/ 円/							
	市場の特性	同一需給圏は、ス 大牟田市における 状況にあるが、ス ては、土地建物・	少傾向なる	どもあって 内の住宅 <sup>は</sup>	記地域一円で て、大牟田で 地域における	 ご、需要 ト内の住	宅地並ひ	に戸廷	物件に対	する需要	要は全般的に弱	含みの	
l ` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域は一般低あるため、収益の 較法の適用におい を基礎とし、指別	画格は試算 ハて、同一	しなかった 需給圏内の	た。近隣は の類似地は	地域は快適性 域等で信頼性	生を指標 生のある	とした自 取引事例	用目的 を収集	」の取引が し得た。	多い地域	ずであり、取引	事例比
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 -13.0 +10.0
基の 準検 地討	<b>削牛指正基準</b>	地の価格   800 円/㎡	100	100 [100.0]	100	100.0]	;	31,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対象標準 準値格	らの 検 1 2 基準の検討	32,00 通地点(代表標準地等	形 成 況 要	一般的 医地 要 医侧侧的	一 心部に   価格形   ね横に	近接する が成に変動	る住宅地域 動を及ぼで推移して	或の地(	西は、概ね 要因は特に	a横ばい	かでいるものの 頂向で推移して 也価水準につい	いる。	
の等 前か		0.0 % 半年	円 / m <sup>2</sup> 間 9	因 6 の	要因								

(1)	比準価格	各算定区	为訳													
NO	取引導		所在及び地 」等	を 番並びに	「住居表別	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	地	接面道路状況	各の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2	2 C 大	年田市				更地	(		長方	形	北西7.5 n	道路			1 住居 (60,200)
		013					777 / 1					J1. T . →	.,,,,,			4 4 8
b	大牟田 2	301	(年出巾				建付 地	(		不整	計	北西4 m市	<b>追</b>			1住居 (60,160)
С	大牟田 2	2 K 大	全田市				更地	(		台形	<u></u>	北西4 m市	·道			商業 (90,240)
d	大牟田 2		年田市				建付地	(		ほほ 方形		西4 m市道	Į.			商業 (90,240)
е	- 13	305						(		)						
NO	取引(円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	0,228	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [ / ]	100 [101.0]		29,749	10	2.4]		32,196	街路	(	0.0	32,200
b	(	0,220	) 100.03	[ 99.0]	100	100		29,149	10			32,190	交通・ 接近	(	0.0	32,200
	2	7,486	[100.0]	100	[100.0]	-		28,643	+-	0.3]		31,720	環境	(	0.0	31,700
С	( 3.	1,573	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		31,573	10 [ 9	0 8.9]		31,924	画地	(	0.0	31,900
d	(		) _100	[ 99.5]	_100	_100		<u>.</u>	_10			<u> </u>	一行政		0.0	·
e	32	2,196	[100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		32,035	[10 10	0.0]		32,035	その他		0.0	32,000
C	(		1	100					[	]				[ <b>100.</b> 100	L 0	
NO	ア事情の内容		対標準化	補正の内記		•	1		•	工地域	要因	の比較の内	i訳		<u> </u>	
а	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	-12.0	環境	+4.0
		-0.08	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	: <del>:</del> の他	0.0	L	
b	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・持	·····································	-   環境		0.0	街路		-2.0 3	逐通・接近	-5.0	環境	-2.0
		-0.08	画地	 -5.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		-1.0 \ \frac{7}{3}	 <del>-</del> の他	0.0	L	
С	正常	% / F	目 街路		<del> </del>  交通・排		-   環境 		0.0	街路		-2.0 3	 逐通・接近	+4.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		`   <del>そ</del> の			 行政		0.0	 - の他	0.0	L	
d	正常	% / F	1 街路		  交通・排		-   環境 			街路		-	逐通・接近		環境	0.0
		-0.05	5 =====				└ ├その			 行政		i	 <del>-</del> の他	0.0	L	
e		% / F	1 街路	0.0	交通・指		環境		0.0	街路		- !	₹通・接近		環境	: :
			画地		¦ ¦行政		¦その			 行政			 <del>-</del> の他		L	
	上準価格:				1			-		^		i	比準価格:			<b>2,000</b> 円/㎡

														/\\	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							10 [	0]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 North	有	i効宅地化록 ≷した価格	ぎで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	内要因(	の 再	調達原	原価
	(円/	m²)				П	上1安()	O価格 (円/㎡)	1 170	、U/C1画作 (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	10	]	<u> </u>	]			
Ē	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法						( )	( )								
	収益価格		円 (	円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅の中に共同	住宅も点在しているが	が、賃貸市場自体が未成	<b>対熱であり、賃料水準</b>	の把握が困難であるカ	<b>こめ</b> 。								

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研	
大牟田(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士  堀 和義	ED

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

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月	3日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-----------------------------------	\$10 0 E 1	с <b>П</b> оо П	/ 5 ) (本物の1手巻	工学体技		W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6	6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鉛	鑑定評価						

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 劉	<b>室定評価額の決定</b>	-V/-EIII	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大	牟田市新	折勝立町 4	丁目7番	1 1					地 ( ㎡	積 (	24	5	法令	上の規	制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の物	接	面道路0	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状	通施設と 況		1 低専 (40,60		
1	: 1.5	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 死成住宅地址		北5 市道	1		水道、 ガス	大牟	田3.8 月	km		(その	)他)	
(2)		東 120	)m、西	60 m、	南 100	m、北	200 m	標準	準的使F	1 戸建	住宅は	:也					
近	標準的画地の形物		間口		·····································	亍 約	20 r	n、 規	見模		250 n		形北	大 長			
隣一	地域的特性	特記、特	になし			街基	 準方位は	t.	交通			東方3.8			1 低轉	 }	
地域		事項	.,_ 0				m市道		施設	1	-1-3/11-3	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			(40,6		
	地域要因の将 来予測				分譲住宅     因の変動												
(3)最	有効使用の判定	戸建住:	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 :	方位					0.0
` '	定評価の手法	取引事例		1			19,300		n								
(D)	適用	収益還え	元法	収益価			/	円/n									
		原価法		積算価	格		/	円/n	_								
		開発法			による価格		/	円/n		<b></b>							
(6)市	場の特性	劣る。語	需要者は るが、駅	大牟田市の 导を目的と 既存住宅地 5 0 0 万円	するエン は需要 <i>t</i>	/ドユー が劣って	ザーでる おり価格	あると舞 格水準に	判断され は弱含み	ιる。 ⊁が続	一部地 <sup>は</sup> いている	域では下! る。中心:	げ止 価格	まり又帯は土	は上昇 地建物	押地点も	
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	内で行れ 宅地域で	つれ、比 であり収	準価格は7 益還元法(	た事例は、 市場性を反り の適用は見 西格を採用	映した』 送った。	ミ証的な 需要者	価格としは居住	いえる。 用建物 <i>を</i>	一方、 を求める	当該: 6個人	地域は であり、	居住の快う 、居住の'	適性 快適	が重視 性に着	される 目した	戸建住
(8) 公規信 示準格	1	標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>C</i> 較	比 引	國別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 化	<b>李</b>	通		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			补		_			行政	
格し をた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 10	00			I	E 行i そのf			<del></del>	の他 	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大牟田(県)	号	- 14	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	比  引	國別的 要因の 比較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(	達 交通 比 環	通 0 境 0	.0	域 要	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +30.0
基の	前年指定基準	地の価格	z i	[ 99.2]	100	100	[10	0.0]			À I			.0		行政の出	0.0
準検 地討	25,	,700 円	/ m²	100	[100.0]	[129.	9] 10	00	1	9,600	1	E 行i そのf		.0 .0	7	の他	0.0
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削牛惊华伽恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要	的因						、総じて さいもの				してい
基準核準価部	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地		表標準地	等と同一地	点) 形 状 成 況	/ 地	域 因	特に大き る。	きな変動	はない	が、利	便性が	劣る地域	であ	り価格	は弱含	んでい
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	個別	的因	個別的要	要因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>						
前か	変動率 年間	-3.5	% 半年	目	% の		_										

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画りの形式	地状	接面道 状況	路の	主要 設の	要交通放 )状況	色	法令上の規 制等
a	大牟田 2 (		牟田市				建付地	(	)	ほぼき 形	台 i	 南東5.7	m市道			(	住居 60,200)  住誘導区域
b	- 70 大牟田 2 · - 60	C 大 <sup>2</sup>	牟田市				建付地	(	)	長方形		東6 m市道 東6 m 西5 m 三方路	道				住居 70,200)
c	大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	羊田市				建付地	(	)	ほぼ <del>t</del> 方形	i	南6 m市道 西6 m 西6 m	道				· 住居 70,200)
d	大牟田 2		牟田市				建付地	(	)	不整形	形:	北西7.8	m市道				· 低専 40,60)
e	- 130	6						(	)	)							
NO	取引個 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは			定標準価 円/㎡)		個別的 比較	要因の	'	査定価格 (円/㎡)
a	( 20,	500	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,418		.0]		19,63	_ ^	通・		.0	19,600
b  c	23,	333	100 [100.0]	[ 97.0] 100 [ 99.5]	100 [100.0]	100 [105.0]		21,555	100 [112	.2]		19,21		境	0	.0	19,200
d	( 22,	993 (	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		22,429	[115	.7]		19,38	画 <sup>5</sup> 行i			.0	19,400
e	14,	737	[100.0] 	100	[100.0] 	[ 80.0]		18,090	[ 95 			18,86	3 ~	の他	0 [ <b>100.0</b> 100	.0 <u>D</u> ]	18,900
NO	ア事情への内容を		ウ標準化	補正の内記		[ ]					要因0	 D比較のF	 勺訳		100		
a			街路 		☆通・接		環境		0.0	 封路 		0.0			+4.0	環境	-2.0
b			画地街路		行政       交通・接		                   		0.0	行政  封路		+2.0			0.0	環境	.40.0
~		0.38			    行政		その			 行政		+2.0			0.0		+10.0
c			街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>封路</b>		+2.0	交通・技	接近	+3.0	環境	+8.0
_		0.07	凹地		行政		その		0.0	<b>宁政</b>		+2.0			0.0		
a		% / 月 ·0.18	街路     画地		│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ ○		環境  その			封路  行政		+2.0			-1.0 	壊項 	-5.0 
e	9/	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	52K 封路			交通・技			環境	
					 ¦行政		\ \ - -	 他		 行政		L   	 その他		١		

													入牛田	(県)	-	16	七地-3
(2)	)積算価格算	定内	訳														
(2)	)-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	め。									
(2)	)-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	n³)	標準化	匕補正	時点何	修正	道 他	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> [	]	100						<u>10</u>	]	<u>[</u>	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	どで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(	カ 🏻	再調達	原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	1.5.	(円/m	n²)			POIX			(	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)		0	<u>[</u>	00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			P.	] / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化剤	<b>甫正</b>				月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	交通・接近環境行政					行政			その他	<u>t</u>	
(3)	) 収益価格算	定内	<del></del>														

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	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												
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						( )	( )						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	1 低専内に所在する	戸建住宅地域であり	収益性よりも居住の快道	適性を重視する地域で	あるため。							

(4)開	)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	発法を適用する場合(	の理由							
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)			
開発	法による価格			円 (		円/㎡)						

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先 所属分科会名		業者名	株式会社谷澤総合	鑑定所 九州支社	
大牟田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	桐野 祐記	ЕП
鑑定評価額		6,020,00	0 円 1 ㎡	当たりの価格		40,700 円/m²

# 鑑定評価額 6,020,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,700 円/㎡ 1 基本的事項 (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 10日 (8) 路線価又は倍率 倍(2)実地調査日 ○令和 2 年 6月 29日 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 路線価又は倍率 倍 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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市日	出町1丁	11番3					地積 (㎡)	(	148	法令上の	規制等
地地	形状	敷地の利用の3況	現 周辺 沢	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	代 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	1:1	店舗兼住宅		)店舗等が多 )商業地域		南東30 m 国道		水道、ガス、下水	新栄町	550 m		(その他) 駐車付置義 (90,400)	務
(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、	南 50 г	m、北	90 m	標準的的	 使用 中層	店舗兼規	キ同住宅は	也 也	I	
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	<b>方</b> 約	12 m、	規模		150 ㎡程	度、	形状丨	まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記は特記すべき	事項はな	:61.	街 30	m国道		通」新栄料	丁駅 東	方550 m	法令 規制	商業 (90,400) 準防	
-	地域要因の将 来予測	ゆめタウンやイ 。今後は比較的											同にある
(3)量	最有効使用の判定	中層店舗兼共同					(	4)対象基準 の個別的 因		, 1			
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価			•	/ m²						
0	の適用	収益還元法	収益価		32	,	/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
(6) ī	市場の特性	開発法 同一需給圏は大ୟ 宅の取得を目的のより値頃感も窺え 地規模は様々であ	単田市内の とする事業 えるものの	業者や店舗( D、商業収益	幹線道路 対マンシ: 益性は低	合いに形成ョンの建設 トしており	を目論な	ひ不動産業 の下落傾向	者等が	想定される	5。長₽	らく続いた地	価下落に
<b>  ` ´ 柞</b>	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は周辺類産市場の実態を加ため流動的な性格を比較考量し、対	反映した記 各を有して	说得力の高い ており、その	ハ試算価札 の説得力し	各である。 は相対的に	一方、l 低いと#	収益価格に 判断される	t試算のi 。した	過程におい がって、b	1て想知	官要素が多数	介在する
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の の	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	│ 公示価格 ' │	円 / ㎡	100	100	100	- I <del></del>	<u>l</u>		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	時点 修正	だった。 標準化 補正	地域要 因のb 較	更 個別的	か のは	象基準地 北準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +2.0 +25.0
基の 準検 地討		地の価格 700 円/㎡	100	100 [100.0]	100 [127.5]	[100.0	<u>l</u>	40,400	補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	送ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	41,50 通地点(代表標準地等	0 円/㎡ 等と同一地	形 状	一般的 要 医	オー 求もない 幹線	見られ、道路沿り	先行きは	・ 染症問題 不透明な た路線商	により店舗状況にある	<b>ర</b> 。	は減少し、賃 は減少し、賃 当地域の価格	
準価 地格 の新か	標準地番号 公示価格	標準地 -1.9 % 半年	- 円 / ㎡ 間	成 況 要 因 の	数 因   例	可入 個別		変動はな		v 1 <sub>0</sub>			

NO	取引		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ω I	画地	接面道状況	路の	主要3	 交通/ Kin	施	法令上の規 制等
a			」 寺  :牟田市				建付		(111)	ほほ		九/元 西27 m市		nX ∨ J 1/	\ <i>I</i> II		型等  1 住居
a	大牟田 2	1	(年四印				地	(		) 形	* 🗖	<u>                                    </u>	1 但				(60,200)
b	- 大牟田 2		牟田市				更地			E E	<b>ぎ</b> 台	東25 m県					商業
	- 9	902						(		形		北西8.1 南東4.5 三方路					(100,400)
c	大牟田 2	2 C 大	(牟田市				建付 地	(		り 方形		南22 m県	道				近商 (90,200)
		102	- <del></del>				于 <sub>中</sub>			171	<b></b>	南8 m市	·*				1 住居
d	大牟田 2	506	(牛田巾				更地	(		方形		西6 m					(70,200)
e	- ;	006															
	-							(		)							
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)		域要 )比較		・ 住定標準値 (円/㎡)		個別的要 比較	因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 2:	5,849	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,720	10	00 32.2]		41,35	50 お	路 通・	C	0.0	41,40
b	(	,	) _100	[ 99.3]	_100	100			_10	00		,	接		C	0.0	·
	( (	1,621	70.0]	100	100	100		43,550	10	05.6]		41,24				0.0	41,20
_	2	6,943	1	100	[100.0]			26,620		6.2]		40,2	回 I1 一 行	_		0.0	40,20
d	( 2	4,628	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9]		25,162	10 [ 5	00 64.1]		46,5		の他		0.0	46,50
e	(	,	) _100		_100	_100			_10	00				[1	00.	-	-,
10	ア事情の内容		図 ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			] [	工地域		の比較の	内訳		100		
 a	正常		· 引 街路	0.0	交通・接		- 環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近 _4	1 0	□環境	
		-0.10	0   画地		¦行政		_  -   その			 行政		-20.0			 	L	
b	売急ぎ	% / F	目 街路		<del> </del>  交通・持		-   環境 			街路				接近 <sub>-4</sub>		環境	+10.
		-0.08	8		 ¦行政		- - その			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
c	正常	% / F	目 街路	0.0	<del>│</del> ┌交通・招	5近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近 -6	6.0	環境	-12.
		-0.13	3	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		-20.0	その他	 C	0.0	L	
d	正常	% / F	目 街路	0.0	├ ├交通・持	<del></del>	<del> </del>  環境 		0.0	街路		- '		接近 -10	0.0	環境	-20.
		-0.1	1 画地	-3.1	└	0.0	\   その	· 他	0.0	行政		-20.0	その他	C	0.0	L	
e		% / F	1 街路		交通・接	接近	<del> </del>  環境			街路		 	交通・	接近		環境	į
			画地		└ ¦行政		¦その	-		 行政		L   	その他			L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由	思	死成	 市街地に存	<b>すし、</b>	再調達原個	<b>重の</b>	把握が困	難で	 あるため。			
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合合	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
ilar	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	适	成工事費 (円/m	า๋ )	標準·	化補正	時点個	<b>修正</b>	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因(	カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ē	热成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m <sup>²</sup>		•	
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較 街路					交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
法	6,435,672	1,429,030	5,006,642	4,799,790	206,852	( 0.9768 ) 202,053	(4.6 0.4) 4.2 %								
	収益価格	4,810,786	円 ( 32	2,500 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

(4)開発	(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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							

(3)-2 想定建	建物の状	 t況										大年田(県) 				
	用	途	建築面	面積	( m²	)		構造・『	階層		延尿	末面積		( m² )		
店舗兼共同信	主宅				118.00		R C	4 F	•				472	.00		
公法上の規	見制等															
用途地域等	(0.07.0	基準建蔽率等	指定容和	事率	基準容積率	包等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅量等			
商業							- OIX	2				前面道路:		30.0 m		
駐 車 付 置 義 務 準 防	<b>B</b>	90 %	Ó	400 %	400	0 %		148 m	12.	0 mx	12.0 r	n l	きでの距離:	m		
想定建物の		1 F 店舗、 2 階 2 戸。	~ 4 F フ	ァミリ-	- タイプの	共同	住宅各	有効率 の理由	9	90.0 %	RCi	造の店舗付共同	司住宅として植	票準的		
(3)-3 総収益		 ]訳					<u>'</u>									
,	用道		面積	有効	有効面積	債	1㎡当	たり月額	月	額支払賃	<b>手料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	······· 等 (円)		
階層				率		ر سوء /	支払賃料	料			,,,,,	b按到今竿/口:	粉、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、			
			(m²)	(%)	(	m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月				
1 ~ 1	店舗		118.00	75.0	88	3.50		1,800		159	, 300	5.	5.0 796,50			
1 1												3.	0	403,560		
2 ~ 4	共同包	注宅	118.00	95.0	112	2.10		1,200		134	,520			400,000		
_										_						
~																
~	~															
~													2	2,007,180		
計			472.00	90.0	424	1.80				562	,860			,007,100		
年額支払賃	⊥ 賃料							562,	860 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ケ月	=	6,75	4,320 円		
a共益費(管	(理費						円/	m² x		m²x	12ケ月	] =		0 円		
b共益費(管	管理費)	の算出根拠														
その他の収	又入(駐	車場使用料等)			円/台 x 台×12ケ月+							= 0円				
貸倒れ損労	き(算出)	根拠、金額)			敷金によ	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			マ安女 D /	06 ) )		6,7	754,320			5.0						
		.(%)+( ×≦	三至竿口(	90 ) )	+			円×			% =	:		7,716 円		
以上計	+ a+		经)		2	007	100 🖽	05	0.06		- 1	00.06 -	*	6,604 円		
		st(空室損失考慮 なひ償却額(空	-	雪後 \			180 円 × 手数(		.0 % 年)	× 運用利		.00 % =	1	9,068 円		
IE TO TO TO TO	/生/门皿	·사이 병사없(エ	ᆂᆙᄉᄀ	w i∞ <i>j</i>	"	는 서비 T	+或( 円×		<del>+)</del> %	x±/可作	л <del>ы</del> .) (	=		0円		
	人に係る	保証金等の運用品	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円		
総収益		+ +					6,43	85,672 円		(		43,484	円/㎡)			
	(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠						<b>公賃料</b>				. 1		I	:		
NO 事例番	NO 事例番号 事例の実際 事情補 に 実質賃料 正 (円/㎡)					準化	建物 差修正	格  地類の関係	或要 比較	基準[ 格差修]	皆 i E i	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準   	<b>準階の賃料</b>		
a 大牟田 2 賃)	2 C (	1,157	100 [100.0	[100]	-		100 [100.0			100 [100.0	]	1,157	対象基準階の 月額実質賃 1,2			
b 大牟田 2 賃)					0.0] <u>10</u>		100 [120.0			100 [100.0		1,353	月額支払賃 ( 1,2	料 200 円/㎡)		
С -	( 1,556 )				0 [	0]	<u>100</u>		]				基準階 3	F B		

(3)-5 総費用算出内訳						
項 目	<b>3</b>	<b>ミ額相当額</b>		算出根拠		
修繕費		391,500	円	78,300,000 × 0.5	%	
維持管理費		202,630	円	6,754,320 × 3.0	%	
ᄼᅺᆔ	土地	12,800	円	查定額		
公租公課	建物	665,500	円	78,300,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		78,300	円	78,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		78,300	円	78,300,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,429,030	円	( 9,656 円/㎡)	(経費率	22.2 %
(3)-6 基本利率等		T				
r:基本利率		4.6 %	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 호	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		78,300,000 円	}	161,000 円 / ㎡x 472.00 r	設計監理 n <sup>1</sup> x (100%+	
元利逓増償還率		0.0613		躯体部分 仕上部分	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3.00 %)
 建物等に帰属する純収益		4,799,790 <u>F</u>	}	0.0482 x 40 % + 0.0594 x 40 %	+ 0.0915 x	20 9
×	(	32,431 円/n	n²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					6,435,672	円
総費用					1,429,030	円
純収益 -					5,006,642	円
建物等に帰属する純収益					4,799,790	円
土地に帰属する純収益 -					206,852	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				202,053	円
X (2) 2 1 11 0 117 24 (T-14)	\m		.,	(	1,365	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	%			
		4,810,786 F	7	(	32,500	円/m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 2 宅地-1

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

#### 37,100 円/㎡ 鑑定評価額 20,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 30,000 円/㎡ (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 9日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 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

2 銷	<b>証定評価額の決</b>	定の埋田の	)要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		金白市田	È町17	4番						地和 ( m² )		546 )	注	令上の規	制等
準 一	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	□の土地の۶	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との		,400)	
1	: 2	事務所兼	車庫		f、店舗等が 値沿いの商業		北西25 国道	5 m		水道、 ガス、 下水	大牟田	∃1.2 km		•	その他) ,400)	
(2)	 範囲	東 70	m、西	70 m、	南 70	m、北	100 m	<b>大西</b> 淮	≢的/击F	 	│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │	1		(00)	, 100)	
近	- <sup>乳四</sup> 標準的画地の形	1	間口が	•		」)、 引	34 m		模		лания 540 m²		形状	≣☆1	Iý	
隣 地	地域的特性	1	こない。	, 10		街 25						西方1.2	法令	·商業 (80	,400)	
域		事項				路			施設				規制	·準原	方	
	地域要因の将 来予測				である。‡ 低調で今征											
(3)最	有効使用の判定	低層店舗	地						` ´	対象基準 の個別的 因		:11				
` '	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	各	3	7,300	円/m	ว้	Д						
(D)	適用	収益還元	法	収益価	各	2	9,500	円/m	ı̈́							
		原価法		積算価	各		/	円/m	î							
		開発法			こよる価格		/	円/m								
(6)市:	場の特性	者等であ 舗に対す	る。少子 る需要は	高齢化等 買手不在	D路線商業 <sup>1</sup> Fの影響のI Eの状況が だはない店	ほか、イン 続き、価	オンモ- 各水準	- ル大4 は周辺は	全田才 主宅地	ープンに とほとん	よって ノど変れ	、対象基準	隼地程度	その 規	模の単独	中立地店
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	者が賃貸 がって、	事業によ 本件では	る投資技	1旧来から( 採算性より: た市場の実験 を価格を比較	も、予算 <sup>·</sup> 態を踏ま:	や周辺R え、現実	新業地及 その市場	及び住3 易を反∈	宅地との 映し、E	)相場感 【つ実証	を基に取る 性が高いし	引を行う	うケー	- スが多し	1。した
(8) 公規仰 示準格	代表標準均 付表標準均 標準地番号	也  標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		1	]	100	100		]			補正			因	行政 その他	
をた		円/	m	100	[ ]	[ ]	100	)				その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号 5	- 5	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +34.0
基の 準検	前年指定基準	. –	.   <u>-</u>	00.0]	100	100	[100		3	37,100	補正	画地 行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討		1,700 円/	m	100	[100.0]	[139.4]	100	)				その他	0.0			
(10) 対年 <i>E</i> 象標の	削牛惊华111111		37,600		価 変 よ、格 動	要因						産業の衰退 要は近年弱				低迷し
基準榜 準価部	- 2 基準地が である場合の検	共通地点(代表 討 標準地	₹標準地等	と同一地.	形状成況	1 1						レの低下が 見されてい		ている	らが、相続	税路線
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	雪 -1.3 9	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		きにない	١.							
	~=~   <del>~</del>   <del>~</del>		-   1 15	-		1										

3 試算価格算定内訳 大牟田(県) 5 - 2 宅地-2

	<b>政界</b> 侧伯!													.年四(宗)	ა -	2 七地-2
(1)	)比準価格算	(定内 	J訳 — <u>—</u>													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	播並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	<u>i</u> 路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	大牟田 2 C	大2	牟田市				更地	(	)	ほほ ) 方形	手長 が ジ	南10 m県	[道			近商 (90,200)
	- 801															
b	大牟田 2 K		——— 羊田市				更地	(	)	ほほ ) 形	 f整	南東22 ㎡	n国道			近商 (90,200)
_ '	- 203						75/4			17.17		T4+			-	
С	大牟田 2 K		争田市				地地	(	)	ほほ   方形		西4 m市)	直   			商業 (90,240)
 	- 1305						= 116			- \		-11: <del>-11</del> 0 4	<del></del>		_	
d	大牟田 2 C		争田市				更地	(	)	台形   	\$	北西8.1	m市坦			商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他
e	- 1210	1														
	_							(	)	)						
NO	取引価材(円/r		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地地	域要 北較		↓ 惟定標準値 (円/㎡)		個別的要因 北較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.8]	100	100							街出		0.0	
b	40,5	540	100.0]	100	100	100.0]		40,054	100	_		37,75	51 交道 接边		0.0	37,800
_	30,0	J10 <sup>2</sup>	[100.0]	100	[ / ]			31,210				35,42			0.0	35,400
c	(	106	100	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		22 025	100		_	20.46	t画 i	也	0.0	20, 200
d	32,1	90	100.0]	[ 99.6]	100.0 ]	100.0 ]		32,035	100			39,16	行]	攺	0.0	39,200
_ '	40,8	336	[100.0]	100	[ / ]			40,673	[110	).5]		36,80	)8 <del>7</del> 0	の他	0.0	36,800
e	(	)	100	100	100 [ ]	[ ]				]				[ <b>100</b> 100		
VO	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化	補正の内部	-	l -	<u> </u>				 Ż要因	 ]の比較のI	L 内訳			
—∣ a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	 <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・抗	<del></del> <del>妾近</del> -2.0		+20.0
1	-C	0.10	画地	0.0	¦行政		その			 行政		-5.0	 その他	0.0	_ L	
 b	正常 %	/月	街路		├ ├交通・接		環境			街路		-		<del></del> <del>妾近</del> +3.0		-10.0
-	-0	0.10	    画地		- ¦行政		¦ ¦その			 行政			その他		_ i	
 c	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・指		,  環境	÷ -10.0
-		0.05			- -  行政		その			 行政			その他		_ L	
Ч —	正常 %		街路		交通・接		環境		0.0	街路		!	交通・指		·   環境	
-		0.13			,  -   行政		- ¦   その			 行政			へ <u>。</u>  その他			+13.0 
e	%		街路	0.0	交通・接		環境		0.0	街路		1	交通・指		'  _ 環境	
۱		, , .			; <a></a>		%%     <del>そ</del> の			55 <u>55</u>  行政			スピー:  その他	·	_ L	,
										1 1 12/2		i				
オト	比準価格決定	定のŦ	<b>浬由</b>										〔比準価	i格:	3	<b>37,300</b> 円/㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地にて	つき原	価法の適用	が[	困難なため。			
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ĭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修正		造成工事費の補 修正後の価格
	(円/㎡)					(	(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
	100 <u>[</u> ] 100										100		]	
			L	J	100						[ ]	100		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́ )	**	LOTA .		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100		1	
			l L	J	100						L J	100		
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²	1	
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事						% / 月	費用				% / 月		
	費													
地均	域要因の比較 街路						・接近	,	環境		行政	1	その	也
				_		_								

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,969,654	655,720	2,313,934	1,586,970	726,964	( 0.9742) 708,208	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	16,095,636	円 ( 29	9,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

															大年田(県)	<u> </u>		5地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	<b></b>															
		用	途		建築面	面積	( m	ĵ)		構造	• 階	<b>皆層</b>		延房	<b>て面積</b>		(	m²)
店舗	#						160.00		S		1 F						160.00	)
2	法上の規	制等																
用道	途地域等		基準建蔽率	ጆ等	指定容積	真率	基準容積	率等	地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商第	¥			90 %		400 %	40	00 %		546	m²	17	0 mx	38 0 m	前面道路	:国道	2	5.0 m
準防		_													特定道路			m
杠	限定建物の	)概要	コンビニコ	エンス	スストア	程度の一	−棟貸店舗	i.		有効 の理由		10	0.0 %	想定建	<b>建物の有効率</b> の	としては	標準的で	きある
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳															
	nt se	用道	<u>k</u>	床面		 有効 率	有効面	積	1㎡ 支払賃	当たり月	額	月	額支払負	<b></b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
	階層					<del>**</del> (%)		(m²)	(円)	<b>1</b> 1				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
															6.		1,55	55,200
1	~ 1	店舗			160.00	100.0	16	0.00		1,6	520		259	,200				
	~																	
	~													ļ				
	~																	
	~																4	
	計				160.00	100.0	16	0.00					259	,200			1,55	55,200
	 F額支払賃	   								25	 59.2	200 P	9 × 12	 2ケ月	=		3,110,4	100円
	共益費(管								一 円	m² x	,-			: 12ケ月			-,,	0円
b	共益費(管	宮理費)の	の算出根拠				一棟貸の	ため	、計上	しない								
		•	車場使用料等						円	/台 x			台x 12	2ケ月+		=		0円
Í	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)	)			敷金等に				てお	り計						0円
	≦室等によ + a)x 空		∈相当額 √(%)+(	x 空	室率B(	%))	+	3,1	110,400	円 ×			5.0	0 % % =			155 F	520 円
					_ · `		T			17 ×				70 -			2,954,8	
				考慮後	<b>美</b> )		1	,555,	200 円:	<b>K</b>	95.	0 %	×	1	.00 % =			774 円
楮	<b>≨利金等σ</b>	運用益	き 及び償却額	(空室	2損失考慮	憲後)		償却年	<b>手数(</b>		白	<b></b> ≢)		间回り(	%)			о П
<del></del>	- の他の収 <i>)</i>	λに係る	保証金等の運	田益(	(空室損失:	老庸後)			円 : 円 :			% %			% =			0円
	30亿分 <u>4/</u> 8収益		+ +	=71311111	(エエバス	<b>JIEIX</b> )				69,654	円	70	(			円/㎡)		0 1 3
(3)	-4 1 m²≝	iたりの	)月額支払賃	料の	算出根拠		( )内	は支払	<b>公賃料</b>									
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n		事情補正	静 時; 正	点修 標補正	準化	建物差修证		地域の比		基準[ 格差修]	階 道 (	全定実質賃料 円/㎡)	基準均	也基準階	の賃料
а	大牟田 2 賃) -	C (	1,66		100 [100.0	[100 ] 100	- 1	0.0]	100 [ 98.		<u>100</u> 100 .		100 [100.0	<u> </u>	1,699	対象基準	集階の 実質賃料 1,628	円/㎡
b	大牟田 2 賃) -	C (	1,62	23	100 [100.0	[100 ] 100		0.0]	<u>100</u> [100.		<u>100</u> 100.		100 [100.0	<u> </u>	1,623	月額支	赵賃料 1,620	円/㎡
С	( 1,556 )			<u>100</u>		] 10	00 ]	100 [	] [	100		100 [	]		基準階	1 F	В	

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		114,500	円	22,900,000 x 0.5	%	
維持管理費		155,520	円	3,110,400 x 5.0	%	
Λ.ΣΠ.(Λ. <del>Σ</del> Π	土地	145,300	円	查定額		
公租公課	建物	194,600	円	22,900,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		22,900	円	22,900,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		22,900	円	22,900,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		655,720	円	( 1,201 円/㎡)	(経費率	22.1 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.8	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	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	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	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	¥	: 未収入期間を考慮した修正率	(	).9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		22,900,000 F	3	139,000 円 / ㎡x 160.00 ㎡	設計監班 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0693		躯体部分 仕上部分	X (10070+	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,586,970 円		0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % +	0.0927 x	30 %
注が守に帰属する記収皿 ×	(	2,907 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,969,654	円
総費用					655,720	円
純収益 -					2,313,934	円
建物等に帰属する純収益					1,586,970	円
土地に帰属する純収益 -					726,964	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				708,208	円
(A) A 144 A 177 14 (T-14)	\ <u> </u>	( , , , )		(	1,297	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		16,095,636 F	<del>"</del> ]	(	29,500	円/㎡)

象標の

の等

前か

変動率 年間

## 鑑定評価書( 今和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 27日提出 大牟田(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑	定事務所	
大牟田(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本	後朗	ЕП
鑑定評価額		5,400,00	00 円 1 ㎡	当たりの価格		29,200 円/㎡

#### 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 (4)鑑定評価日 7月 3日 令和 2年 7月 1日 令和 2年 路 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2) 実地調査日 令和 2 年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1) 所在及び地番並びに 地積 法令上の規制等 大牟田市大字歴木字大水口365番6 185 基 「住居表示」等 ( m<sup>2</sup>) 準 主要な交通施設との 形状 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 近商 地 処理施 況. 況 接近の状況 (80,200)設状況 準防 (その他) 低層の小売店舗等が建ち 店舗兼住宅 北18 m 水道、 新栄町3.3 km 並ぶ県道沿いの近隣商業 県道 1:2 S 3 下水 地域 (90,200)標準的使用「低層店舗兼住宅地 (2)範囲 東 60 m、西 250 m、南 30 m、北 50 m 沂 標準的画地の形状等 間口 10 m 奥行 約 18 m. 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形 隣 地域的特性 特記・特にない 街 · 18m県道 交通 新栄町駅北東方3.3 km 法令「近商 地 (90,200)t戓 準防 事項 路 施設 規制 地域要因の将 銀行や小売店舗等が建ち並ぶ広幅員県道沿いの商業地域である。背後地の居住者減少等により空き店舗が増えて 来予測 いるが、新型コロナウイルスの影響を受けて、地価の下落はまだ続くと予測する。 (4)対象基準地 ない (3)最有効使用の判定 低層店舗兼住宅地 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 29,500 円/㎡ の適用 収益価格 21,500 円/m² 収益還元法 原価法 看算価格 円/m<sup>r</sup> 開発法 開発法による価格 円/㎡ 同一需給圏は大牟田市内で価格水準中位の商業地域である。金融機関なども立地するバス通り沿いの既成商業地域で (6)市場の特性 地縁のある小規模事業者が需要の中心と思われるが、商況は衰退気味で繁華性に乏しく出店需要は弱い。需要の中心的な価格帯は、規模や利用目的等により取引価格にバラつきがあって把握し難い。 (7)試算価格の調整・ 収益価格は、建築計画や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素を多く含んでいるが、特に、賃料収入が不安定な昨今の

松光には、ロースは、インスとは、大きないでは、 経済環境を考慮すれば、精度に懸念が残る。比準価格は、商況に類似性のある複数事例を比較検討した結果であり、 証的で信頼性がある。そこで、説得力に優る比準価格を中心に収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定 検証及び鑑定評価 額の決定の理由

		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		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 準 交通 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補 画地 正 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格		600 円/㎡	価 変	一般的 要 因	新型コ	ロナウイルス感 は一段と低調さ	染へを増	。 の不安から、事業 むている。	家等の既存商業地への投

地 域、

要 因

- 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 基準検 形 状 ビス施設はほとんど見られない。 要 因 代表標準地 準価討 成 況 標準地番号 地格 要 個別的 公示価格 円 / m²

-1.4 % 半年間

格 動

因

% ത 個別的要因に変動はない。

バスが運行する準幹線道路であるが、車両通行量が少なく、沿道サー

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道路 状況	各の 主 設・	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2 亿		羊田市				更地	(		(ほに)	ま ま 形	南8 m市道 西6 m 角地				1 住居 (70,200)
b	大牟田 2 (	+	羊田市				更地	(		ほ(i) 形	 <b>ぼ</b> 台	東10 m県道	道			1 住居 (60,200)
c	大牟田 2 (	_	牟田市				更地	(		ほ!i	 ぼ正 ド	東25 m国河	道			商業 90,400)
d	大牟田 2 (	大维	羊田市				更地	(		ほに )形	<b>新台</b>	南7 m県道 北西2 m				1 住居 (70,200)
e	-							(		)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付			上 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
a b	( 24,	628	100 [100.0]	100	100 [ /	100 [ 96.9 ]		25,162	+	1.6]		30,836	街路 交通・ 接近		.0	30,800
С	20,	301	100 [100.0]	[ 99.2] 100 [ 99.1]	100			20,139	100 [ 70	0.2]		28,688	環境		.0	28,700
d	14,	723	70.0]	100	100	] [ 90.0 ]		23,160		5.0]		22,057	画地 行政		.0	22,100
e	( 22,	300 )	[100.0]	100	100	[ 89.2 ] 100		24,900		5.9]		28,654	その他	0 [ <b>100</b> .	0.0 <b>0</b> ]	28,700
NO.	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化	100 補正の内部	<u>[</u> В	] [ ]			] [	] 工地 <sup>拉</sup>		の比較の内	 :訳	100		
 a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0   <del>호</del>	逐通・接近	+1.0	環境	-15.0
		0.11	凹地		行政		その		0.0	 行政			: の他	0.0		
b		/月 0.10	街路     画地		   交通・     行政		- 環境 - - - その			街路  行政		i	€通・接近  <del>:</del> の他	+3.0  0.0	□環境 □ □	-29.0
С			街路		交通・		· · 環境		0.0	街路			逐通・接近		環境	-10.0
		0.11	画地		└ ¦行政 -		その		0.0	行政			 -の他	0.0		
d		/月 0.05	街路 		_ 交通・ 		- 環境 - 			街路		i	E通・接近 		· 環境 - 	-20.0
e			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・		¦その     環境		0.0	行政  街路		0.0   <del>7</del>	- の他  E通・接近	0.0	環境	
			    画地		 _ _   行政		こっこ			 行政		L _	·  <del>:</del> の他		L	

積算価格算	拿定内	訳													
-1 原信	西法が	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	iのi	把握が困	難なたの	め。			
-2 造所	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
		事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ຳ )	標準	化補正	時点值	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
										10	00]	10	]		
付帯費用 標準			化補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域	要因の比	個別的 比較	う要因の	) 再	調達原価 (円/㎡)
		100 [	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	10			
热成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			P	] / m²			
iR						·									
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 工事費								% / 月	<b>費</b> 用						% / 月
域要因の比	較		街路		交通	・接近		環境			行政		3	その他	,
	-1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない。 -2 造成宅地内等に存し原 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地で -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 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	-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、         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「100 [ ] 100       「特費用の補修正後の価格(円/㎡)       有別         (円/㎡)       「100 [ ] 100       「日/㎡)       「有別         株成度修正       「100 [ ] 100       「有算         根成度修正       「100 [ ] 100       「標準化補正       月至         水の度修正       「100 [ ] 100       「標準化補正       月至	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地であり、再調達原何	-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、再調達原価の記憶成率の価格         -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       所在及び地番         豊成事例番号       「所在及び地番」         豪地の取得価格       事情補正       時点修正       豪地の補修正後の価格(円/㎡)       (円/㎡)         (円/㎡)       「門/㎡)       「門/㎡)       「円/㎡)       (円/㎡)         対帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格(円/㎡)       「円/㎡)       (円/㎡)         (円/㎡)       「100       「「円/㎡」       (円/㎡)       (円/㎡)	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図   では成事例番号   所在及び地番   では、	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日	-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。	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。	-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。

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	2,251,088	491,120	1,759,968	1,588,860	171,108	( 0.9750) 166,830	(4.6 0.4) 4.2 %								
	収益価格	3,972,143 円 ( 21,500 円/㎡)													
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由														
	収益還元法が適用 できない場合その 理由														

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

(3)	-2 想定建	物の状	 t況									大年出(県) ————	<del></del>	毛地-4
		用	 途	建築面	面積	( m²)		構造・降	階層		延床	 面積		( m² )
店部	輔兼共同住	宅				80.00	S	2 F	•				160.	00
1/2	 公法上の規	制等												
	金地域等		基準建蔽率等	指定容和	<b>i</b> 率	基準容積率等	地積		間口	 ・奥行		前面道路、	幅員等	
												前面道路:		18.0 m
近降	Š		90 %		200 %	200 %		185 m	10.	4 mx 18	8.0 m	特定道路ま	きでの距離:	m
九	思定建物の	(概要	1階店舗、2 K、2戸)を		宅(平均	940㎡程度、		有効率 D理由	10	0.0 %	外廊下、	外階段のた	こめ	
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳							-				
	陇區	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	月額支払賃料 a			保証金等(月数) a保証金		€ (円)
	階層			(m²) (%)		(m²)	(円)				円) t	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
		店舗		80.00	100.0	80.00		1,200		96,0	000	3.0	0	288,000
1	· ~													
2	2~ 住宅 80.00		100.0	80.00		1,140 91			200	1.0	-	91,200		
	~													
	~													
	~												:	379,200
	計			160.00	100.0	160.00				187,	200			91,200
白	F額支払賃	料	*					187,	200 円	り× 12ク	ア月 =		2,246	,400 円
а	共益費(管	理費)					円/m	ı̈́×		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠			共益費を別途						1		
-		•	車場使用料等)				,000 円/台			2 台x 125			= 96	,000円
			根拠、金額)			敷金等により	担保され 246,400円		び計	上しない 5.0				0円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 .(%)+( × 空	室率B(	%))	+	96,000円				% =		117	,120 円
Ļ	 人上計	+ a+						,						,280 円
仔	<b>未証金等の</b>	運用益	(空室損失考慮	後)		379,	200 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =	3	,602 円
梢	重利金等の	運用益	・ 及び償却額(空	室損失考慮	憲後)	償却 <sup>4</sup> 91	手数( 200 円 ×		年) .0 %	運用利[ ×		1.00 %) .2563 =	22	,206 円
7		に係る		(空室損失	 考慮後)	31,			.0 % %			% =		0 円
	総収益		+ +					,088 円		(		12,168	円/㎡)	- , 3
(3)	-4 1 m²≝	たりの	 )月額支払賃料σ	算出根拠	<u> </u>	<u></u> ( )内は支持								
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正		点修 標準化 補正		ろ 地域	或要 比較	基準階 格差修正	查:	定実質賃料 ]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	大牟田 2 賃) -	C (	1,363 ( 1,333 )	100 [100.0		-	100			100 [100.0]		1,136		3 円/㎡
b	大牟田 2 賃) -	K (	1,634 ( 1,600 )	100 [100.0	[100]	_	100 [100.0]			100 [100.0]		1,421	月額支払賃料 ( 1,20	科 10 円/㎡)
С	-		( )	100	100	100	100		]	<u>100</u> [ ]			基準階 1 F	= В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		117,000	円	23,400,000 × 0.5	%	
維持管理費		117,120	円	2,342,400 × 5.0	%	
公租公課	土地	11,300	円	査定額		
公祖公林	建物	198,900	円	23,400,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		23,400	円	23,400,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		23,400	円	23,400,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用			•			
~		491,120	円	( 2,655 円/㎡ )	(経費率	21.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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	等価格 )	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		23,400,000 F	9	142,000 円 / ㎡x 160.00 ।	設計監 m²x (100%+	
元利逓増償還率		0.0679		躯体部分      仕上部分	·	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,588,860 P		0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 %	+ 0.0915 x	30 %
<b>とからに作場する</b> にも入血	(	8,588 円/1	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					2,251,088	円
総費用					491,120	円
純収益 -					1,759,968	円
建物等に帰属する純収益					1,588,860	円
土地に帰属する純収益 -					171,108	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				166,830	円
(A) A THE CHIEF (THE	\ <u> </u>	( , , , )	0/	(	902	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		3,972,143	円	(	21,500	円/㎡)

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 4 宅地-1

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

45,200 円/m<sup>2</sup> 鑑定評価額 4,520,000 円 1 ㎡当たりの価格 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 36,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 6日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 2 郷定誕価額の決定の理中の要旨

			の要旨																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	牟田市」	_町2丁	厂目 4:	番11								地 ( m	边積 i )	(	100	ž	去令上の共	見制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況		土地の	利用の	D状	接面	道路	 の状	3	供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	設との	商 (80 準	,400)	
	1:1.5	事務所 W 2	集住宅			住宅、 る商業 <sup>は</sup>		- 1	———— 南西25 県道	m		7	ーー K道、 げス、 F水	大牟	====70	00 m		( न	その他)	
													· 小					(90	,400)	
(2)	範囲	東 20	Dm、西	50 ı	m、南	120	m、 z	lt	60 m	標	準的	使用	3 階	建程	度の	店舗住宅	官併用 <sup>‡</sup>	t t		
近隣	標準的画地の形料		間口	約	8 m	、 奥行	亍 約		13 m	, ;	規模			100 r	m²程	度、	形状			
地域	地域的特性	特記	持になし				街 25		m県道		交通		大牟田	日駅南	東方	5700 m	法令		0,400)	
		事項					路				ħ	施設	i I				規制	1	จา	
	地域要因の将 来予測		路沿い <i>の</i> 今後も明				,					動はた	ない。	需要	が弱	弱く、 地信	面は依然	然と	して下落	傾向で
(3)뒄	最有効使用の判定	3 階建	程度の店	舗住宅	宅併用	地						(4)文 の 迂	対象基準 2個別的	隼地 内要	ない	1				
` '	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			46	6,000	円/	m²	Ľ	긔							
σ	D適用	収益還え	元法	収益	価格			36	6,900	円/	m²									
	原価法				価格				/	円/	m²									
		開発法				る価格	-		/	円/										
(6) ਜ	市場の特性	め、典理需要は	型的需要	者は自 隣地域	用の店 におい	舗併用	住宅と たなに	こして 与舗界	て取得し 乳発等だ	ルよう が見ら	とす れず	¯る個 ¯、地	人事業	者が	中心	いである。	近年、	大	商業地域で 全田市内の 西格帯はお	の商業地
`´柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ある。- あり、言	−方、収	益価格!	は近隣 想定項	の賃貸目が多	事例。 いため	にりを り、も	ጰめら∤ ⁵や規章	iた理 i性が	論的	」な価 。従	格では って、	tある 市場	が、 性を	近隣地域	域は自用	目目	を有し、 的の取引が を重視し、	が中心で
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正		標準化補正		  域要  の比		別的 因の 較	σ			内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と格し	一 小二元1000000000000000000000000000000000000			[	] 1	00	10	0	[	]					辅 正	画地 行政		因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	]	]	]	]	100	)						その他				
(9) 指か 定ら	1 4	_	- 5	時点 修正		標準化補正		域要  の比		別的 因の 較	対象 の比 <sup>2</sup> (円		価格	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	交通	+1.0 +1.0 +12.0
基の準検	前午均宁其淮	地の価格	ł	[ 99.6	6] 1	00	10	0	[100	.0]		15	5,100	1	補 正	画地行政	0.0	因	行政その他	0.0
地討	F4	,700 円	/ m²	100	[1	00.0]	[114	4.3]	100			<del>-+</del> 3	, 100		7	その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	)0 円 / i		価 変格 動	要	般的	ربد ا							より不動 更に動き <i>ז</i>			含みであっ ている。	ったが、
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	・ は通地点(代表標準地等と			-地点) -	形 状 成 況	\ \frac{\fracc}\}}{\frac}}}}}}{\frac}}}}}}}}{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac}}}}}}}{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac}{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac{\frac}}}}}}{\frac{\frac{\frac{\	也 均 更 医	/=	は下				動はな	まし17	が、不動産	産需要は	₩	く、依然と	こして地
地格 の等 前か	公示価格				- m² 	要因の	1 1	別的		別的	要因	に変動	動はない	, I <sub>o</sub>						

<b>VO</b>	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道 状況	直路の	主要交通施 設の状況	i 法令上のi 制等
a	大牟田 2	2 C 大 902	牟田市				更地	(		(ま) 形	 <b>ぼ</b> 台	東25 m県 北西8.1 南東4.5 三方路	m		商業 (100,400)
b	大牟田 2	2 C 大	牟田市				更地	(	,	台开)	Ķ	北西8.1	m市道		商業 (90,400) 都市機能誘導区 その他
c	大牟田 2		牟田市				更地	(	,	ほI ) 形	 <b>š</b> 台	北東8 m	市道		1 住居 (60,200)
d	大牟田 2		牟田市				建付地	(		ほり 方形	 ぼ長 ド	西4 m市	道		商業 (90,240)
e	大牟田 2		牟田市				更地	(		(ほ) 方形	 ぼ長 ド	南10 ㎜	見道		近商 (90,200)
NO	取引	801 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付派価の補証			 定価格 円 / m²)	地域因のは	       或要               		性定標準( (円/㎡)		調別的要因の ご較	査定価格
a	( 3	1,621	100 [ 70.0]	[ 99.3] 100		100 [103.0]		43,550	100	5.0]		45,8		<u>.</u>	45,8
b	4(	0,836	<u>100</u> [100.0]	[ 99.6] 100	100	100 [100.0]		40,673	100 [ 88			46,1	接近 67 環境		0 46,2
c	14	4,013	<u>100</u> [ 50.0]	[ 99.6] 100	100	100 [ 90.0]		31,015				44,8			44.9
d	( 32	) 2,196	100 [100.0]	[ <u>99.5</u> ] 100	100 [100.0	100 [100.0]		32,035	<u>100</u>			45,8	一 7 95 その		
e	( 4(	0.540	100 [100.0]	[ <u>98.8</u> ]	100	100 [100.0]		40,054				45,3	10	[ <b>100.0</b> 100	J 45,3
NO		イ月率	ウ標準化				I	.,				の比較の			
 a	売急ぎ		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 - 2
		-0.08	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
b	正常		街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>		-11.0	交通・接	近 0.0	環境 -1
		-0.13	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
С	その他	% / 月 -0.07	│ 街路		交通・		環境		0.0	街路 		i		近 -1.0	環境 
			凹地		行政		その		0.0	行政			その他	0.0	
d	正常	% / 月 -0.05	∬街路 ;		_   		環境			街路 		1	交通・接 	近 +1.0	環境 -17 
			凹地		¦行政 - - 		その		0.0	行政 			その他	0.0	
e	正常	% / 月 -0.10	街路 		   交通・ 		_ 環境 -			街路 				近 -3.0 ¦	環境 
		•	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		-2.0	その他	0.0	

(2)積算価格算定[	<b>为訳</b>													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	_め								
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 [	]	100						<u>10</u>	]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正	正後(	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算(	西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率 <b>変動</b> 率	成	標準化補正			月率	<b>坚</b> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	交通	・接近		環境			行政			その他	1			

(3)	(3) 収益価格算定内訳												
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法	1,985,939	442,470	1,543,469	1,384,360	159,109	( 0.9750) 155,131	(4.6 0.4) 4.2 %						
	収益価格	3,693,595	円 ( 36	5,900 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												

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

(3)-2	2 想定建	物の状	況											
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)
店舗	兼共同住	宅				49.00	L S	3 F	=				14	7.00
公	法上の規	制等				'								
	地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業準防			90	%	400 %	400 %		100 m²	8.	0 m×	12.5 m	前面道路:	: 県道 までの距離 :	25.0 m
	定建物の	)概要	1 F:店舗、 2 D K)	2 F ~ 3	F : 共同	国住宅(50m		有効率 の理由	10	0.0 %	外廊下	・外階段の <i>t</i>		<u> </u>
(3)-	3 総収益		 ]訳											
ß	皆層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	とり月額	月	額支払賃	詳	保証金等(月	数) a保証金	等 (円
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) b	権利金等(月	数) b権利金	等 (円
1	~ 1	店舗		49.00	100.0	49.00		1,350		66	, 150	3.	0	198,450
2		居宅		49.00	100.0	49.00		1,100		53	,900	1.0	0	53,900
	~													
	~													
	~			147.00	100.0	147.00	1			173	,950			306,250
	計 額支払賃	≘业3						172	050 [	9 × 12	<u></u> 左日 -		2.0	87,400 円
	贺文松与 t益費(管								950 [		<u>ソカー</u> 12ケ月		2,0	07,400 円
b井	共益費(管	理費)	の算出根拠											
		•	車場使用料等)				円/台	i ×		台×12	ケ月+		=	0円
		·	根拠、金額)			2	087,400 円	1		5.0	0/-			0円
( +			(相当額) (%) + ( x	空室率 B	(%))	+		3 x		5.0	% =		1	04,370 円
	上計	+ a+											1,9	83,030 円
			(空室損失考慮		虚化)		,250 円 x		.0 %			0 % =		2,909 円
			Š及び償却額(፭ ───			1負却	年数( 円 ×	-	年) %		四リ(	%) =		0 円
			保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		%			% =	2.	0 円
	収益		+ +	- MILLET	<b>N</b> 0	, , , , , , , ,	•	5,939 円		(		19,859	円/m̄)	
<u> </u>			)月額支払賃料			( )内は支 点修 標準化		<u> ተ</u> ነተተ	at as	甘油川	t A	中田任地	甘淮地甘	準階の賃料
NO	事例番	<b>י</b>	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	正	無修 標準化 補正	泛 建物料 差修正	因のは	域要 北較	基準內格差修正		定実質賃料]/㎡)	<b>一 空</b> 干地基:	<del>╵</del> ┞┠┖╱見┞ <sup>╸</sup>
	大牟田 2 重) -	C (	1,363 ( 1,333	100 [100.0	[100 ] 10	-	100 [ 85.0			100 [100.0	]	1,394		賃料 353 円/㎡
	大牟田 2 <b>香)</b> -	K (	1,156 ( 1,153	100	[100 ] 10		100			100 [100.0		1,311	月額支払貸 ( 1,	賃料 350 円/㎡
С	-		(	100		<u> </u>	100		]	<u>100</u>			基準階 1	F B

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		106,000	円	21,200,000 x 0.5 %		
維持管理費		104,370	円	2,087,400 x 5.0 %	ı	
公租公課	土地	9,500	円	査定額		
公祖公林	建物	180,200	円	21,200,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		21,200	円	21,200,000 x 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		21,200	円	21,200,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		442,470	円	( 4,425 円/㎡ ) (	経費率	22.3 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	等価格)	40	%	n ▷ : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	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	C	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		21,200,000 F	<del>"</del>	140,000 円 / ㎡x 147.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0653		140,000 円 / m <sup>2</sup> x 147.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分	(100%+	設備部分
		1,384,360 F		0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % +	0.0915 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	13,844 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					1,985,939	円
総費用					442,470	円
純収益 -					1,543,469	円
建物等に帰属する純収益					1,384,360	円
土地に帰属する純収益 -					159,109	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				155,131	円
×				(	1,551	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2	%			
		3,693,595	円	(	36,900	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 5 宅地-1

	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事	<b>事務所</b>	
大牟田(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金	会山 哲也	EP
鑑定評価額		9,840,00	0 円 1 ㎡	当たりの価格		51,500 円/m²

# 鑑定評価額 9,840,000 円 1 ㎡当たりの価格 51,500 円/㎡ 1 基本的事項 (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線(価又は倍率 倍) 路線(価又は倍率 倍) (3)鑑定評価の条件 (5)価格の種類 正常価格 正常価格 (6) 路線(価又は倍率 倍) 路線(価又は倍率 倍) (6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

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨								
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市不	知火町2丁目7番	<b>\$</b> 5				地積 ( m² ) (	191	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺の土地の 況	の利用の状	接面道路0	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施記 接近の状況	殳との	商業 (80,400) 準防
	1:2	事務所 R C 4F 1B	店舗、事務所等る国道沿いの商		南東30 m 国道		水道、 ガス、 下水	大牟田450 m		(その他) 駐車付置義務
(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、南 10	0 m、北	100 m 標2	準的使F	用 中層	店舗兼共同住宅地	<u>ե</u>	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 10 m、 奥	!行 約	20 m、 規	見模	2	200 m²程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記すべき	手項はない。	街 30	m国道	交通施設		1駅南方450 m	法令規制	高業 ¦(80,400) <sup>津</sup> 防
	地域要因の将 来予測	 当該地域は幹線	国道沿いに店舗、 の引き合いは依然	事務所ビ		」 ぶ商業	地域で			っても店舗・事務所
	最有効使用の判定	中層店舗兼共同					対象基準 の個別的 因	<sup>準地</sup> ない り要		
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		2,200 円/n		_			
	グ起力	収益還元法	収益価格	4	1,400 円/n / 円/n					
		原価法 開発法	積算価格   開発法による価値	<b></b>	/ 円/n	_				
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の範 県内外の法人・ 駅前一等地等に	」 囲は、市街地内の韓 事業者、地場中小1	辞線・準幹が想が 企業等が想が カロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっています。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによっていまった。 フロボックによった。 フロボックになった。 シャンをはなった。 シャンをはなった。 シャンをはなった。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャンをはなる。 シャる。 シャる。 シャる。 シャる。 シャる。 シャる。 シャる。 シャ	線沿いとその 定される。店舗 ての需要もあ	 背後に 舗・事 り、地(	務所の賃 両は横ば	貸需要は弱く市況 いから微減で推移	この回復 ろしてい	る。需要者の中心は、 夏感は乏しいものの、 1る。規模によりバラ が多く見られる。
Ì Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 預の決定の理由	収集しえた。 一方 賃料を収受しえた。	5、近隣地域周辺1	こおける店 益価格はや	舗・事務所賃 や低位に試算	貸市場にされた。	は活発化 従って	しているとは言い 、本件では現実市	切れず	言頼性ある取引事例を が、元本価値に見合う 己の地価現象を反映す
示準	***	標準地	時点 標準化 修正 補正	ど 地域引 因の比較		の規	/ m \	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円 / m²	[ ] 100 100 [ ]	[ 100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	光 地域 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格   円 / ㎡	[ ] 100 100 [ ]	[ 100	100			補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地の前	5 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が挟 である場合の検討 代表標準地 保準地番号 公示価格	51,70 通地点(代表標準地等 標準地 大牟田	の 円 / m 等と同一地点 5 - 5 0 円 / m 因	助大地域	国 、一部の 成 、 旧来型で が顕著で 内 、 個別的要	が地域を	除けば何	t然として地価は7 は売り物件、空きう 等は微減で推移して	下落基i テナン	を

(1)	比準価格													午叫(示)	J - (	
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	 2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の 刑	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 2		羊田市				建付地	(	)	袋 <sup>‡</sup>	 也等	接面道路	路なし		10	1 住居 (60,200) 居住誘導区域
b	大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	羊田市				更地	(	)	ほ 形 形	 <b>ई</b> 台	東25 m県 北西8.1 南東4.5 三方路	m			商業 (100,400)
С	大牟田 2		羊田市				貸家 建付 地	(	)	不整)	整形	北西7.8 北2.9 m	m市道			商業 (90,400)
d	大牟田 2	K 大 <sup>2</sup>	羊田市				更地	(	)	ほほ 形	<b>ぎ整</b>	南東22 г	m国道			近商 (90,200)
е	大牟田 2	C 大 <sup>2</sup>	羊田市				更地	(	)	ほほう 方邪	 ぼ長 ド	南10 m県	 <b>!道</b>			近商 (90,200)
NO	取引仰(円)	断格	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 / ㎡)	地域因のは	 或要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		国別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 26	, 025	100 [100.0]	[ 99.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 76.0]		34,072				53,07	^~	· ·	0.0	53,100
b			100 [ 70.0]	100	100 [ / ]	_		43,550		7.3]		49,88	接近	I	0.0	49,900
c d	1	,452) ,452	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	-		53,060	100 [101	.7]		52,17	画 <sup>±</sup> 73 行政		0.0	52,200
e e		,010	100 [100.0]	[ 98.8] 100 [ 98.8]	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]		31,210	100 [ 61	.7]		50,58	33 <del>7</del> 0	D他 ( [ <b>100</b> .	0.0	50,600
NO	40		[100.0]		[ / ]	[100.0]		40,054	[ 77	7.1]		51,95 lの比較の		100	<u>,                                    </u>	52,000
110	の内容	变動率	フ1 <del>ホ</del> 干16								%32 <u> </u>	10710+207				
а		% / 月 -0.13		0.0 	-  交通・接     		環境  その			街路  行政		0.0		<sup>接近</sup> -14.0	環境	-17.0 
b	売急ぎの	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		- 1		0.0 <del>g近</del> -3.0	_   環境	-10.0
		-0.08	  画地 	+3.0	 ¦行政 '	0.0	\   <del>そ</del> の	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С		% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	<sup>接近</sup> 0.0	· 環境	+7.0
		-0.08	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
d		% / 月 -0.10			-   交通・接 		□ 環境 			街路 		i	交通・招		└ 環境 └ └	-30.0
		% / 月	凹地		                             		その		0.0	行政  街路		-10.0		0.0	一理培	
נ		% / 月 -0.10			交通・接     行政		環境 			田路  行政		-3.0 -10.0		<del>链</del> -7.0  0.0	· 烬児 └ └	-5.0
<b>オ</b> ト	     	trのŦ	 里由	0.0	<u>I</u>	0.0	1							格:	5	<b>2,200</b> 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: 52,200 円/㎡]

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	10,280,568	2,453,540	7,827,028	7,478,600	348,428	( 0.9542 ) 332,470	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,915,952	円 (41	I,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						

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

(3)-2 想定	三建物の1	大況									(県)		
	用	途	建築	面積	( m² )		構造・原	階層		延床面			( m²)
店舗兼共同	住宅				150.00	R C	5 F	=				7	750.00
公法上の	規制等		1										
用途地域等	Ě	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・	奥行		前面道路、	幅員等	
商業 駐車付置弟 準防	謠務	80 %		400 %	400 %		191 m²	9.5	mx 20.0	0 m l	前面道路: 特定道路ま		30.0 m
想定建物	の概要	1 階は店舗、 K	2階以上	は共同位	主宅約50㎡、	2 L D	有効率 の理由	90.	.0 % 店	舗兼共	は同住宅とし	しては標準値	的
(3)-3 総収	 ☑益算出内												
階層	用道		面積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	月額	支払賃料	a1	保証金等(月額	数) a保証	金等 (円
			(m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	) bŧ	権利金等(月	数) b権利	金等 (円
1 ~	店舗		150.00	70.0	105.00		1,780		186,900	0	4.0	0	747,600
	共同任	主宅	150.00	95.0	142.50	)	1,250		178,12	5	3.0	0	534,375
~													
~													
~													
計			750.00	90.0	675.00				899,400	0			2,885,100
年額支払	賃料							400 円	x 12ケ月	=		10	,792,800 円
a共益費							/ m² ×		m²x 12		=		0 円
	. ,	の算出根拠			共益費を別述								о П
	•	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金により-		/台 x * * * * * * * * * * * * * * * * * * *		台x 12ケ月	∃+		=	0円
	`	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			-	フ担休 792,800			5.0 %				0 円
( + a)×		A(%)+( x ≦	室率B(	(%))	+	,702,000	円×			=			539,640 円
以上計		 4/85844	/# \		0.005	400 FB		0.04		4 00		10	,253,160 円
		益(空室損失考慮 益及び償却額(空		虚悠)		,100 円 : 年数(		.0 % × 年)	運用利回!		%)		27,408 円
					貝口	円:	× .	⊬) %×	建用利凹!	J (	=		0 円
	収入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円 :		% ×			% =		0 円
総収益		+ +				•	80,568 円		(		53,825	円/mi)	
` _		)月額支払賃料の   東側の実際			( )内は支		m + 47	##F	甘油砂	* -	ᆲᆖᄄᇎᄹ	<b>₩</b> 111.+	ま海吹ってツ
NO   事例 	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情神  正 	用 時, 正	点修 標準化 補正	∑ 建物 建修正 差修正	が格 地域 E 因のは	或要 比較 格	基準階	<u></u> (円	E実質賃料 /㎡)	□ 基準地類	基準階の賃料
a 大牟田 賃)	1 2 C (	1,364 ( 1,307 )	100 [100.0	[100	-				100 [100.0]		1,240		賃料 1,253 円/㎡
b 大牟田 賃)	1002	1,511 ( 1,449 )	100 [100.0	[100 ] 100					100 [ 96.0 ]		1,369	月額支払	∆賃料 1,250 円/㎡
С _			<u>100</u>	] [	<u>100</u>	100	] [	] [	100			基準階	3 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		610,000	円	122,000,000 × 0.5 %	ı	
維持管理費		539,640	円	10,792,800 × 5.0 %	1	
Λ.10 Λ.÷π	土地	22,900	円	查定額		
公租公課	建物	1,037,000	円	122,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		122,000	円	122,000,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		122,000	円	122,000,000 x 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,453,540	円	( 12,846 円/㎡ ) (	経費率 2	23.9 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 至	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		122,000,000 円	]	_ , ,	設計監理	
				158,000 円 / m²x 750.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0613			0.0915 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	7,478,600 円 39,155 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	00,100 137 11	.,			
総収益					0,280,568	円
総費用					2,453,540	円
					7,827,028	
建物等に帰属する純収益					7,478,600	
土地に帰属する純収益 -					348,428	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				332,470	
×				(	1,741	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		7,915,952 P	9	(	41,400	円/㎡

令和 2年 7月 27日提出 大牟田(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサル	/ティン	ノグファーム株式会社	
大牟田(県) 5 - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士	福山	道和	ЕП
<b>鑑定評価額</b>		18 600 00	00 円 1 m² i	当たりの価格			11 500 円 / ㎡

### 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線 路線価又は倍率 1.2 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市岩	計本新町 1	丁目5番4	4 外					地和 ( m² )	-	447	法令	≽上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺 沢	型の土地のラ	利用の状	接面道	道路の2		供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	設との	1 住居 (60,2		
	1.2:1	店舗兼住宅 W 2		店舗兼住宅 )ある路線商		南東27 県道、 背面道	n		 水道	新大牟	È田250 m		(その 地区記 (70,2	一等	
(2)	 範囲	東 400 m、西	180 m、	南 0	m、北	0 m	標進	 的使用	月低層	店舗地	 !		(10,2	00)	
近	 標準的画地の形料			m、 奥行		18 m、				400 m²		形状 {	 長方形		
隣 -   地   域	地域的特性	特記一新大牟田縣一事業地内	R周辺土地 	区画整理	街 27	m県道		交通施設		半田駅南	西方250 m	法令規制	1住原(60,2)地区言	200)	
	地域要因の将 来予測	新幹線駅近くの 地域である。	店舗が増	えつつある	5路線商	業地域で	、新產	全業団	地の開	発計画	も相まって	て今後の	の発展	が期待	される
	最有効使用の判定	標準的使用と同						` (	対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 二 内要	方路				+2.0
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価			•	9 / m²	-	_						
"	) (E) (I)	収益還元法	収益価		30	,	9 / m²								
		原価法 開発法	積算価	<u>哈</u> による価格			9/m² 9/m²								
	市場の特性 式算価格の調整・	同一需給圏の範別者等、収益性を設定に対している。 おいま でいま おいま は 弱 含みでき 上記のとおり二	追求する打ちるが、st	投資家、チ: 新産業団地の	ェーン店舗の開発計画	補事業者( 画により)	等であ 地域の	る。長 発展 <i>t</i>	長引く地 が期待さ	対経済 れる。	の景気低途	迷等に』	こり全船	受的に商	所業地の 
) É	検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	を反映した理論 較して相対的に 記のとおり決定	的な価格で 情度が劣る	であるが、	建物は想象	Eによる:	もので	あり、	建築費	及び家	賃等に想力	こ要素を	E含み、	比準值	格と比
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の		/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		域 要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100 [ ]	100	1			補正	画地 行政 その他			行政の他	
(9) 指か 定ら	大牟田(県)	号 5 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の			標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +29.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 700 円/㎡	100	100 [100.0]	100 [127.7]	100	0]	4	1,100	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0		行政の他	-1.0 0.0
(10) 対象基準地格	らのの ・ 2 基準地の検討 代表標準地 標準地番号		-	価格形成要 が現	要因	まり になる 新韓 発言	うるが、 全線駅i 十画も	下げ 近くの 相まっ	止まり 店舗が て今後(	つつある 増えつ の発展が	感染症の影響 る。 つある路線 が期待される	商業地均	或で、余		
の等 前か		+0.5 % 半年	間	因 % の	要因		≝9 ^\a	さ変化	はない。	•					

<b>0</b> V	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画の形		接面道 状況	路の	註:	要交通/ D状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2 K		羊田市				貸家 建付 地	(	)	不整		北西7.8 北2.9 m	m市道				商業 (90,400)
b	大牟田 2 C	大益	羊田市				更地	(	)	ほぼ: 形	_	東25 m県 北西8.1 南東4.5 三方路	m				商業 (100,400)
c	- 902 大牟田 2 C		牟田市				更地	(	)	台形		北西8.1	m市道				商業 (90,400) 都市機能誘導区域 その他
d	- 1210 大牟田 2 C		羊田市				建付地	(	)	長方	形	南9 m市	 道				1住居(60,200)
e	- 1106							(	)	)							
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地が因のに			建定標準( 〔円/㎡)		個別的 比較	ற要因σ	>	査定価格 (円/㎡)
a	( 51,4 51,4	1	100 [100.0]	[ 99.0] 100	100 [100.0]	-		53,060	100 [126	5.7]		41,8	78 交	路通・		0.0	42,700
b c	( 31,6	621	100 [ 70.0 ]	[ 99.3] 100 [ 99.6]	100 [ / ]	100 [103.0]		43,550	100 [108	.2]		40,2		境	0	0.0	41,100
d	40,8	336	[100.0]	100.0]	[ / ] _100			40,673	[ 97 100	.9]		41,5		地 政		0.0	42,400
e	37,4	147	[100.0]	100	[100.0] 	_100		37,447	100	)		39,8	37 <del>~</del>	の他	[102.	0.0 <b>0</b> ]	40,600
NO.	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			L	]  工地域	要因(	 の比較の	 内訳		100		
a			街路	0.0	交通・指	登近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		-2.0	交通・	接近	-3.0	環境	+36.0
		0.08	画地		¦行政 -		その		0.0	<b>宁政</b>		- 1	その他		0.0		
b		/月 ).08	街路     画地		交通・持   		環境  その			封路  行政		i	交通・  その他			· 環境	+15.0
<u></u>	正常 %	/月	街路		交通・指		環境		0.0	5路 野路			交通・		0.0	□環境	
		).13			    行政		   <del>そ</del> の			  行政		i	その他		0.0	L	+4.0
d	正常 %	/月	街路		交通・指		環境		0.0	<u></u> 封路			交通・			環境	+2.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 <b></b>		0.0	その他		0.0	L	
e	%	/月	街路		<del> </del>  交通・指	 5近 	環境		í	 封路 		    -  -	交通・	接近 		· 環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他	1	 行政		   	その他				

(2)	<b>建管/無</b> 物學	5中山	<b>≐</b> □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	<b>司</b> 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準·	化補正	時点例	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
7	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	2,713,058	605,200	2,107,858	1,489,950	617,908	( 0.9742 ) 601,966	(4.8 0.4)
	収益価格	13,681,045	円 ( 30	0,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

公法上の規制等	<b></b>	5 - 6	大年出(県)	,													
														状況	と物の状	3)-2 想定建	(3)
公法上の規制等	( m²)		面積	延床面		階層	構造・		( m² )		面積	建築面		途	用		
対数性域等	.00	150.0				F	1	S	0.00	150						与舗	店
1世   1世   1世   1世   1世   1世   1世   1世												l			制等	公法上の規	
地区計画等		幅員等	前面道路、		コ・奥行	間		地積	容積率等	基準	<b>債</b> 率	指定容積	<b>蔽率等</b>	基準建設		月途地域等	用
想定建物の概要   低層店舗を想定   有効   有効   有効   有効   有効   有効   有数   有数	27.0 m m			18.0 m	.0 mx	î 22	447 m²		200 %		200 %		70 %			住居   也区計画等	1 · 地
開議   保証金等(月数)   お機配金   お助面積   大直積   大直				1棟貸し	00.0 %	<u> </u>						<u> </u>	舗を想え	低層店舗	)概要	想定建物の	
開展   用途   床面積														 引訳	············ 为出算盐	3)-3 総収益	(3
(㎡) (%) (㎡) (円) (円)   (円)   (円)   b権利金等(月数)   b枝利金   composition   compo	等 (円)	) a保証金等	保証金等(月数	f料 a	月額支払賃	į ,			効面積	有			床面			,	
- 1 店舗 150.00 100.0 150.00 1,580 237,000 1 1 1,580 237,000 1 1 1,580 237,000 1 1 1,580 237,000 1 1 1,580 237,000 1 1 1 1,580 237,000 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	等 (円)	b権利金等	権利金等(月数	(円) b	(			(円)	( m²)		(%)	( m²)				11/6	
### 150.00	,185,000	1,1	5.0	,000	237		1,580		150.00		100.0	150.00			店舗	~ 1	
### 150.00																~	
計																~	
計																~	
計																~	
年額支払賃料 237,000 円 × 12ヶ月 = 2,84 a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡×12ヶ月 = 2,84 a共益費(管理費)の算出根拠	,185,000	1,1		,000	237				150.00		100.0	150.00				計	
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×         台×12ヶ月+         =           貸倒れ損失(算出根拠、金額)         敷金により充当            5.0 %          14           以上計 + a+         2,844,000 円 ×         5.0 %         1         14         以上計 + a+         2,70         (保証金等の運用益(空室損失考慮後)         1,185,000 円 ×         95.0 % ×         1.00 % =         1 <td< td=""><td>14,000 円</td><td>2,844</td><td></td><td>ケ月 =</td><td>円 × 12</td><td>,000</td><td>237</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td> <b>5</b>米补</td><td>年額支払賃</td><td>:</td></td<>	14,000 円	2,844		ケ月 =	円 × 12	,000	237								 <b>5</b> 米补	年額支払賃	:
その他の収入(駐車場使用料等)	0 円		=	12ケ月	m²x		m² x	円/							理費)	a共益費(管	- 6
貸倒れ損失(算出根拠、金額)   敷金により充当   2,844,000円× 5.0 %   14   14   14   14   14   14   14																	
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) 以上計 + a+     2,844,000 円 × 5.0 % = 14       以上計 + a+     2,700 円 × 95.0 % × 1.00 % = 14       保証金等の運用益(空室損失考慮後)     1,185,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15       権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)     (質却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × % = 15       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 × % × % = 15       総収益 + + + + 2,713,058 円 ( 6,069 円/㎡)       (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料       NO 事例番号     事例の実際 実質賃料 (円/㎡)     事情補 正 時点修 標準化 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡)     基準階 (円/㎡)       a 大牟田 0 2 C (賃) - 701 ( 1,400 )     1,407 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1	0円	=		ケ月+	台x 12		台 x ———		L 12 <del>/</del>	書とへ					•		
( + a)× 空室率A(%) + ( × 空室率B(%) ) + 円 × 5.0 % = 14 以上計 + a+ 2,70 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 1,185,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1	0 円			1 %	5.0		———			烈士			. 谷貝 )				
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 1,185,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1 を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( %)	12,200 円	142							2,0	+	(%))	室率B(	( × 空				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	01,800 円														+ a+	以上計	
円 x % x =   日 x % x =   日 x % x =   日 x % x =   日 x % x =   日 x % x	1,258 円	11	0 % =	1.0	×	5.0 %	95	000円×	1,185,			<b></b>	失考慮征	益(空室損	運用益	保証金等 <i>0</i>	•
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 % = 総収益 + + + + 2,713,058 円 ( 6,069 円/㎡)  (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料  NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 正 時点修 標準化 建物格 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準 (円/㎡) 「 1,407 ( 1,407 ) [100.0] 「100.0] 「100.0] 「100.0] 「100.0] 「100.0] 「1,579 対象基準階の月額実質賃 1,579 「1,579 対象基準階の月額実質賃 1,579 「1,579 」 1,579 」 1,579 「1,579 」 1,579 「1,579 」 1,579 「1,579 」 1,579 」 1,579 「1,579 」 1,579 】 1,579 】	0 円			回り(				F数( 円 x	償却年		慮後)	室損失考慮	印額(空≦	益及び償去	運用益	権利金等σ	7
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠	0円										考慮後)	(空室損失	の運用益	保証金等の	∖に係る	その他の収え	-
事例番号   事例の実際 実質賃料 (円/㎡)   正   時点修   標準化   建物格   地域要   基準階   査定実質賃料   基準地基準   大牟田 0 2 C (賃)		円/㎡)	6,069		(		3,058 円	2,7						+ +	+	総収益	-
実質賃料 (円/㎡)   正   正   補正   差修正   因の比較   格差修正   (円/㎡)   対象基準階の								<b>公賃料</b>	) 内は支払	(	L	算出根拠	仏賃料の	)月額支払	<b>またりの</b>	3)-4 1 m²≝	(3
(賃) $1,407$ $100$	- ≛階の賃料	基準地基準隊	定実質賃料]/㎡)	皆 查定 E (円	基準的格差修正					点修			料	実質賃料	号	9 事例番	NO
		対象基準階の 月額実質賃料 1,58		_						_	-		-				а
$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$		月額支払賃料	1,602								_		,634	1			b
(1,000)	F B	基準階 1 F			_			_					,000 )	( 1		-	С

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	<b>三額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		107,500 円	9		21,500	,000 ×	0.5 9	6	
維持管理費		142,200 P	9		2,844	,000 ×	5.0 9	6	
Λ.ΣΕΙ Λ.÷EII	土地	129,800 P	9	查定額					
公租公課	建物	182,700 円	9		21,500	,000 ×	50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		21,500 ₽	9		21,500	,000 ×	0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		21,500 円	9		21,500	,000 ×	0.10 9	6	
その他費用		0 Р	9						
総費用									
~		605,200 P	9	(		1,354 円	]/m²) (	経費率 2	22.3 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.8 %	)	g:賃料の3	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	)	na:躯体の	経済的耐用	<b>月年数</b>			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	)	n♭: 仕上の	経済的耐用	目年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	,	n c:設備の	経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入	期間を考慮	した修正率		0	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		21,500,000 円				2		設計監理	
					,000 円/m 体部分	ĨΧ	150.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0693		0.0536 ×		0.0669 ×		0.0927 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	1,489,950 円 3,333 円/㎡	·)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	<u>′  </u>						
総収益								2,713,058	円
総費用								605,200	円
								2,107,858	円
建物等に帰属する純収益								1,489,950	円
土地に帰属する純収益 -								617,908	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							601,966	円
×				(				1,347	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	)						
		13,681,045 円		(				30,600	円 / ㎡

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研	
大牟田(県) 5 - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義	ED

鑑定評価額 57,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 27,000 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2 年 7月 3日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

## 2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟田市大	字手鎌字南角平 9	68番1				地積 2, (㎡) (	,134 法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺の土地の 況	の利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	(60,200)
	1.5:1	店舗 S 2	自動車関連営業 、小売店舗等が 路線商業地域		東20 m 市道		水道、 下水	新栄町1.9 km	(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、南 100	Om、北	100 m 標	準的使用	用 低層	事業所地	
近     隣	標準的画地の形状	大等 間口 :	約 60 m、 奥	行 約	40 m、 共	見模	2,4	400 ㎡程度、 :	形状 長方形
地域	地域的特性	特記・特になり		街 20	m市道	交通施設	1	「北西方1.9 km	法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将 来予測	県道沿いに自動	車関連事業所等が なお、新型コロナ	「存する地域		_ 地もほ	- Eとんど		☆地域要因の変動はないも
	最有効使用の判定	低層事業所地	I			``	対象基準 の個別的 因		
l ` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法	比準価格	27	7,000 円/r	n	_		
".		収益還元法	収益価格		/ 円/r / 円/r				
		原価法 開発法	積算価格 開発法による価格	· <b>4</b>	/ 円/r / 円/r	_			
	万場の特性	ると思料される。 心地の一部で下I 0 mで 5 4 0 0 <i>t</i>	人口減少及び少分 ず止まりが見られる から5900万円科	子高齢化等力 るが、いま力 呈度と思料る	からくる相対I ご多くの地域 される。なお、	的な顧? で下落( 、新型:	客の購買 頃向が続 コロナウ	力の弱まりにより いている。土地価 ィルスの影響は小	を目的とする法人が主であ 、当市の商業地の価格は中 格は規模にもよるが200 さいものと思料される。 には高い。また、比準におけ
) É	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	る地域格差も特別、商業地ではある	こ大きなものはなく	、概ね妥当 美所が主で賃	の範囲にあ 賃貸市場が未	り比準( 成熟の)	価格は実	証的で規範性が高	は高い。また、比学にのり いものと判断される。一方 送った。したがって、本評
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 標準化 修正 補正	が 地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100 100	[ 100	[ ]			補 画地 正 行政 その他	因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準化修正 補正	グ 地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 月/㎡	100 100	[ 100	100			補 画地 正 行政 その他	因 行政   その他
(10) 年標準価格等	らのの 維続 新規 前年標準価格 ・2 基準合の 代表標準 1 代表	27,40 通地点(代表標準地等	0 円/㎡ 価 3 重 等と同一地点) 形 れ で で 円/㎡ 因	力 地 域	」 る。なる   有明海   低く、(i	5、新型 凸岸道路 西格水準	型コロナ! Bの開通復	ウィルスの影響は小 後交通量が減少し、 みが継続している。	で需要は弱さが継続してい さいものと思料される。 今後の店舗集積の見込みも
前か	変動率 年間	-1.5 % 半年	間 % の	`女 △					

				—				1.1.74									
VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	σ	画地 )形状	接面道状况	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2(		羊田市				建付地	(		り方	まぼ長 5形	南22 咖	 <b></b> 見道				<b>ゴ商</b> 90,200)
	- 110		<b>4</b> m→				ᆂᄴ			ļ.,	T 1 → * + + + + + + + + + + + + + + + + + +	<b>丰市22</b>	E/¥				<b>-</b> ₩
b	大牟田 2 1		≠曲巾				更地	(		)  形	まば整 彡	南東22					丘商 90,200)
c	大牟田 2 0		第田市				建付				まぼ台	西27 mi	 市道				1 住居
		1					地	(		)   							60,200)
d																	
	-							(		)							
е	_							(		)							
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	· 持	   住定標準( (円/㎡)	西)	個別的 比較	力要因 <i>6</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[ 98.8] 100	100	100		00,000	100			00.0		<b>封路</b>	(	0.0	00.40
b	(	943	100.0]	[ 98.8]	100.0]	100.0]		26,620	102		J	26,0		交通・ 接近	(	0.0	26,10
	30,	010	[100.0]	100	[ / ]	-		31,210	[112		]	27,8	16 <sub>3</sub>	環境	(	0.0	27,80
С	25.	849	 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,720	100 [ 94		]	27,1		画地	(	0.0	27,10
d	(	)	100	[]	_100	_100		<u>.</u>	_100	0	-	· · ·	1	行政		0.0	-
 e	(		100	100	100	100			100		]		-   -	その他	[100.	0.0	
_			[ ]	100		[ ]			[		]				100.	<u> </u>	
10	ア事情 イの内容 変	'月率 逐動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地	地域要因	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	0.0	交通	・接近	0.0	環境	+2.
	-	0.13	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政	 ጀ	0.0	¦そのff	 也	0.0		
b	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	0.0	交通	・接近	+2.0	環境	+10.
	-	0.10	画地	 -5.0	├	0.0	├ <i>-</i>	· 他	0.0	 行政	 X	0.0	 ¦ そのff	 也	0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境			街路	<u> </u>			・接近	+2.0	環境	-7.
	-	0.10	 画地		` ¦行政		   <del>て</del> の			 行政		. <i></i> . i	   <del>て</del> のfi		0.0	Ĺ	
d	9/	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境			街路		- 10		・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		└ ├その	· 他		 行政			¦ ¦そのff	 也		<u>_</u>	
e	9/	6/月	街路		<u> </u>  交通・接	 <del>延</del>	-   環境			街路	<u> </u>		· · 交通 ·	・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		¦ その	 他		 行政	 አ		     そのff			<u>_</u>	
_	 比準価格決	<u> </u>			I		I					-	I				<b>7,000</b> 円 / m

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
13	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化	補正	時点値	<b>多正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) I	調達原価
	(円/	m²)				正接(	の風情 (円/㎡)	Par	でに (円/m	1 )	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]		00		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	¥	交通	・接近		環境		1	<b>宁政</b>		-	その他	1

(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	記元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	地域内に存する事業	新は自用のものが多 <sup>、</sup>	く賃貸市場が未成熟であ	あるため。		

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

(2)実地調査日

# 鑑定評価書(令和 2年地価調査)

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 5 - 8 宅地-1

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

鑑定評価額 25,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 40,100 円 / ㎡ 1 基本的事項

(1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 (6) [令和 2年1月] 円/㎡ 路線価又は倍率 1.1 倍

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 2年 6月 30日

## 2 郷定証価額の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	目												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田	市大字	出隈字	大坪82	5番1					地 ( ㎡		647	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	直道路♂	)状況	供給 処理施 設状況		要な交通施記 近の状況	设との	準工 (60,200)	
	台形 1:2	事務所兼作	<b>業</b> 所		営業所、犯 ぶ国道沿は 地		西14 r 国道、 背面道			水道、 下水	銀水	<b>7</b> 00 m		(その他) 居住誘導区	域
(2)	範囲	東 50 m.	、西	80 m、	南 150	m、北	120 m	標準	 隼的使用	1 低層	店舗均	t t			
近四	標準的画地の形物	大等 間	口約	24	m、 奥í	亍 約	27 m	、規	模		650 m	。 程度、	形状 {	長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特に	はい			街 14	l m国道		交通	銀水	沢北東	方700 m	法令	準工	
域		事項:				路			施設	i !			規制	(60,200)	
	地域要因の将 来予測	車両通行量				 地域であ			済を反	映して		D下落基調が ける不透明原	が続い	」 ている。当i	面は現状
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗地	!						` '	対象基準の個別的	集地 :				0.0
(5)銀	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価村	各	4	0,600	円/n	ı Î	因					
σ.	)適用	収益還元法		収益価	各	2	9,500	円/n	า้						
		原価法		積算価	各		/	円/n	า้						
		開発法			こよる価格	-	/	円/n							
(6)市	万場の特性	店を目論む	事業者: び、地	が中心と 域の中核	:考えられ 核病院も存	る。近隣	地域は、	国道》	合いに	スーパー	・やデ	ィスカウント	ショッ	5場参加者は リプ等集客力 5勢を反映し	のある店
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	検討し求め	られた、 説得力:	、客観的 が低位で	かつ実証 である。よ	的な価格 って、本	である。 件では、	一方、 現実(	収益( D市場(	価格は、 生を反明	計算i し、i	需給圏内に存 過程に想定要 説得力に優る を上記の通り	要素を多 ら比準値	夏数の取引事 3く含むこと 5格を標準と した。	例を比較 から客観 し、収益
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化補正	地域! 因の! 較	北 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ 1	00	100	100	[ 100	1			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 5 -		時点 修正	標準化補正	地域語	北 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+4.0 +2.0 +10.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 700 円/㎡	.  -	99.6]	100 [100.0]	100	[100		4	10,100	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+10.0 0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	4	0,800		価 変 格 動		国」	要も低途	として に	る。				進んでおり、	
基準 準価 地格	・ 2 基準地 である場合の検討 代表標準地		华地寺(	2间一地)	<sup>忌)</sup> 形 状 成 况 要	要[	国人、	一方で	別鎖店	舗も散	見され			が複数開業しい状況である。	
の等前か	公示価格	-1.7 %		円 / m <sup>2</sup>	 因 の	要。	的 图	当別的要	と出に変	動はな	ν I <sub>0</sub>				

(1)	比準価格算	章定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	i地 :状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 2 년		羊田市				建付 地	(		ほぼ ) 方形	長	西4 m市道	道			商業 (90,240)
b	大牟田 2 (		羊田市				建付 地	(	,	ほぼ ) 方形	長	南22 m県	道			丘商 (90,200)
	- 110	_														- N/4
С	大牟田 2 (		半田市				更地	(		台形)		北西8.1	m市道		) ( †	奇業 (90,400) 『市機能誘導区域 その他
d	大牟田 2 0	_	羊田市				更地	(		ほぼ ) 方形	長	南10 m県	道		j	丘商 (90,200)
e	- 80	1						(		)						
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	i 個:	引的要因( 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 32,	) 196	100 [100.0]	[ 99.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		32,035				40,19	街路 4 交通		0.0	40,200
b	(	)	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		26,620	<u>100</u>	)		40,57	接近	(	0.0	40,600
С	( 40,	) 836	100 [100.0]	[ <u>99.6</u> ] 100	100	100 [100.0]		40,673	<u>100</u>			40,59	画地	(	0.0	40,600
d	( 40,	) 540	100 [100.0]	[ <u>98.8</u> ] 100	100	100 [100.0]		40,054				40,54	行政 0 その		0.0	40,500
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>100</u>	]				[ <b>100</b> . 100	<b>0</b> ]	
NO	ア事情の内容変	/月率 医動率	ウ標準化	補正の内部	5					工地域	要因	の比較の「	<b>勺訳</b>			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 街路 		-10.0	 交通・接i 	丘 +1.0		-14.0
_		0.05	四地		¦行政     充泽   校		その		0.0	行政		+2.0		0.0		
D		0 / 円 0.13	街路     画地		┆交通・接 └ ¦行政		環境  その			街路  行政		Ĺ	交通・接)  その他	년 -1.0  0.0	□	-35.0
С	正常 %	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		-		년 +2.0	環境	-7.0
_	-	0.13	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	· 他 	0.0	 行政		+10.0	 その他	0.0	L	
d		6/月 0.10	街路		  交通・接   		環境			街路 		L	交通・接i 		· 環境	+5.0
e			画地 街路		¦行政 ¦ ! 交通・接		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他  交通・接	0.0 fi	□環境	
		, ,	    画地		     行政	_ 	-   <del>そ</del> の			 行政			へ <u>〜</u> , , , ,  その他		L	
	└──── 七準価格決	定のも	□ 里由		1		T .					<u> </u>	 〔比準価桁	ξ.	4	<b>0,600</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原個	<b>正法が</b>	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原何	 町の打	把握が困	対難なが	ため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番	†							
Tay.	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	า๋ )	標準·	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	L10	1		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)					正後の	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ş	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事 費									% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路		3		·接近		環境			行政			その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	5,091,848	1,055,228	4,036,620	3,173,940	862,680	( 0.9742 ) 840,423	(4.8 0.4)
	収益価格	19,100,523	円 ( 29	9,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	<b></b> 大況													
		用	途	建築	面積		( m²)		構造・	階層		延床	面積		( r	'n)
店舗	Ħ					320	0.00	S	1 F	=					320.00	
2	法上の規	制等														
用设	途地域等		基準建蔽率	等 指定容	<b>F積率</b>	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準 ] 居信	[ 注誘導区均	戍	60	%	200 %		200 %		647 m²	24	.0 mx 4	41.0 m	前面道路:特定道路:			.0 m m
札	思定建物の	)概要	路線商業地 した。	であるこ	とを考慮	して店	舗の一棟	 !貸しと	有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)	-3 総収記	 	 3訳													
. ,	階層	用道		· 床面積	有効率	有	効面積	1㎡当 支払賃	ーー 新たり月額 料	F	]額支払賃	料。	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
				( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円) は	権利金等(月	数) b権	利金等	(円
1	~	店舗		320.00	100.0	)	320.00		1,390		444	, 800	5.	0	2,224	,000
	~															
	~															
	~															
	~															
	計	320.00			100.0	)	320.00				444	,800			2,224	,000
白	F額支払賃								444,	800	円 x 12	 ケ月 =	:		5,337,60	00 円
а	共益費(管	管理費)						円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠			共益	i費を別途		る慣行はな	よいた			١			
		•	車場使用料等	)		#4. ^	- <del>-</del> 10		台 x		台x 12			=		0円
		•	根拠、金額)			製金		担保され 337,600	れているの 四 、	りで言	†上しない 5.0					0円
	≧室等に↓ + a)× ≦		₹相当額 \(%)+( ×	空室率 B	(%))	+	J,		円 x		3.0	% =			266,88	80 円
Ļ	人上計	+ a+										-			5,070,72	
仔	R証金等の	)運用益	5(空室損失考	慮後)			2,224,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		21,12	28 円
梢	重利金等の	運用益	5及び償却額(	空室損失者	<b>憲後</b> )		償却	手数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
7	- の他の収/	 \に係る	保証金等の運用	益(空室損	失考慮後)			一 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		%	×		% =			0 円
	総収益	入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後 + + +						5,0	91,848 円		(		7,870	円/㎡)		
(3)	-4 1 m² ≌	áたりσ	月額支払賃料	外の算出根	拠	(	)内は支	<b>弘賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡	正	請補 時 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	月格 地域 因のは	或要 北較	基準的格差修正	者 查; E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	大牟田 ( (賃) -	701	1,407	[100		0.0] 00	100 [100.0]	100 [ 98.0			100 [100.0		1,450	対象基準月額実	i階の 質賃料 1,400 F	円/㎡
b	大牟田 ( (賃)	702	1,275			0.0] 00	100 [100.0]	100 [ 96.0			100 [100.0	1	1,342	月額支	払賃料 1,390 F	円/㎡
С	_		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	100	[	]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>				_		基準階	1 F	В

					, ,		
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	〕	<b>E額相当額</b>		算 出 根 扨	<u>L</u>		
修繕費		229,000 円	9	45,800,000 x	0.5 %	6	
維持管理費		160,128 F	9	5,337,600 x	3.0 %	6	
/\ <del>I</del> D /\ <del>I</del> B	土地	185,200 F	9	查定額			
公租公課	建物	389,300 円	9	45,800,000 × 50.	0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		45,800 P	9	45,800,000 ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		45,800 F	9	45,800,000 ×	0.10 %	6	
その他費用		0 F	9				
総費用							
~		1,055,228 円	9 (	( 1,631 円/㎡	) (	経費率 2	20.7 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.8 %	)	g : 賃料の変動率			0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	)	n b : 仕上の経済的耐用年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	)	n c:設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率		0	.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益						-	
項目	查	定額		算 出 根	拠		
建物等の初期投資額		45,800,000 円		400 000 FI ( w <sup>2</sup> 000	002	設計監理	
一小庄田陽二		0.0000			).00 mx :部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0693				0.0927 x	
建物等に帰属する純収益 ×		3,173,940 円 4,906 円/㎡	•)				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1						
総収益						5,091,848	円
総費用						1,055,228	円
純収益 -						4,036,620	円
建物等に帰属する純収益						3,173,940	円
土地に帰属する純収益 -						862,680	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					840,423	円
×				(		1,299	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	)				
		19,100,523 円	]	(		29,500	円 / m²

令和 2 年 7 月 27 日提出 大牟田(県) 9 - 1 宅地-1

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

鑑定評価額 30,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,100 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 9日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

## 2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市四	山町80番	7 9						地積 ( ㎡ )		,305 )	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の 況	土地の	利用の状	接面道	路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	工専 (60,200)
	1:1.5	営業所 S 1	中小規模のが建ち並ん			北西15 n 市道、 背面道	1	:	水道	荒尾3.6	6 km		(その他) 臨港地区
(2)	範囲	東 260 m、西		120	m、北	60 m	標準	的使用	流通	業務地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 46 m、	奥行	<b>方</b> 約	71 m、	規札	塻	3,3	300 ㎡程	建度、 :	形状	
地域	地域的特性	特記、特にない。			街-15路-	m市道		交通施設	荒尾馬	7 北西	方3.6 km	法令規制	工専 ¦(60,200) 臨港地区
	地域要因の将 来予測	工業・流通業務るものの、今後			 需給ギャ								」 欲が上向き始めてい
(-,-	最有効使用の判定	流通業務地	11.35/77.15				?	` ′(	対象基準 対象基準 の個別的 因	地 二	方路		0.0
` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格			-	] / m²	-					
ľ	), <u>G</u> /1)	収益還元法	収益価格				] / m²						
		原価法開発法	積算価格 開発法によ	マ /無ね			∃/m² ∃/m²						
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、ス る。対象基準地の	大牟田市及び Dように比較 Dアクセスも	その周 的小規 一層向	辺市区町の 模である <sup>は</sup> 上するたる	の工業地域 場合、需要 め、相応の	が 域一円 受者の D需要	す <del>そ</del> 野 が期待	が広く fできる	、また <sup>4</sup> 。同一	今後は有明 需給圏では	沿岸道	通業務系の法人等であ 道路の開発の進展で佐 は1㎡当り、7,00
Ì Ì Å	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	、収益還元法は近	箇用できなか D比較で取引	った。i を行っ	市場では、 ている実績	賃貸事業 態を考慮し	での、実	収益性 証的な	tはほと t比準価	んど考慮	<b>重せず、自</b>	社の批	R成熟であることから 设資効率性のみに着目 今後の同一需給圏の
示準	***	標準地		票準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	≢価格 / m² \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円 / ㎡	100   100	00 ]	100	100	1			補  正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		漂準化 浦正	地域要 因のb 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / m ` \	標 標 本	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	□ □ 削牛指定基準 □ □	地の価格 月/㎡	100 [	00 ]	100	100	<u>l</u>			補  正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準地の前	5 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が挟 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	9,10 通地点(代表標準地等 標準地	- 円 / ㎡	価格形成要因の	地域	i	区域 <sup>-</sup> ・流i	で、資 通業務 かの、	源リサ <i>ー</i> 系の土 <sup>±</sup>	イクル・ 也に対す	環境関連産 る需給ギャ	産業拠点	く、特区に指定されて 気の構築を推進中。 を完全に解消する状況 対見される。

NO	取引事	-	近左乃パ州	 2番並びに	「仕足主ニ	取引時	米古	地積			画地	接面道	生物の	主要	六语:	旃	 法令上の規
NU	例番号		が住及び心 」等	留业ひに	* 往店农办	点	類 型	1世人員	( m²)	の	画地 形状	接風地   状況	自路の	主安設の	大況	地	お等しの規
a	大牟田 2		牟田市				建付地	(		(ま ) 方:	ぼ長 形	西17 m元	<b>声道</b>				Ľ専 60,200)
b	- 120 大牟田 2		20本				更地			I=	ぼ台	北8.5 m	市道			3	 集工
J	Х+шг		+шп				文地	(		) 形	194 🖂	西18 m					70,200)
	- 100	)1										角地					
С	大牟田 2	C 大 <sup>左</sup>	羊田市				更地	(		台:	形	北西2 m	道路				隼工 60,200)
d	- 40	)8															
u	-							(		)							
е	_							(		)							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 惟定標準ſ (円/㎡)		個別的 比較	更因0	)	查定価格 (円/㎡)
а	(	, 243	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		12,243	10	0 0.7]		9,3	67 古		C	0.0	9,370
b	(	, 243	100.03	[100.0]	100.03	100.03		12,243	_10			9,3	O/ 接	通・ 近	C	0.0	9,370
	10	, 396	[100.0]	100	[ / ]	-		10,293	+	9.5]		8,6			C	0.0	8,610
С	12	, 454	100 [100.0]	[ 99.6] 100	[ / ]	100 [ 97.0]		12,788	10 [13	0 <u> </u>		9,3	回 14   <sub>/</sub> _	_		0.0	9,310
d	(	)	100	100	100	100			10				行	政 の他		0.0	
e	(	)	100		100	100			L 10	0				-	100.	0.0 <b>0</b> ]	
				100		[ ]			[	]		- II + -	1 +5		100		
NO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	К					工地	<b>咳要</b> 亾	の比較の	)内訳				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近 +	5.0	環境	+22.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	L ¦ その他		 0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路	0.0	-   交通・接	·····································	<del> </del>  環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近 <sub>+1</sub>	5.0	環境	+6.0
		0.00	 画地	+1.0	 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		0.0	と その他		0.0	L	
c	正常 9	%/月	街路		├ └交通・接		-   環境			街路			交通・			環境	+30.0
		-0.07	 画地		¦行政		_ ¦その			 行政		i	その他		 0.0	L	
d	q	% / 月	街路		  交通・接		<del> </del>  環境			街路			交通・			環境	
			 画地		¦行政		¦ ¦その	· 他		 行政			¦ ¦ その他			L	
e	q	% / 月	街路		文通・接	 新近	├ ├環境			街路			交通・	接近		環境	
			 画地		¦行政		し ¦その	 他		 行政			¦ その他			<u></u> _	
					I		1						l				<b>9,100</b> 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地にこ	つき原	価法の適用	月が[	困難なため	<b>ხ</b> .				
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
13	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	補正	時点個	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因σ	) #	調達原価
	(円/	m²)				正沒(	の風情 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋ )	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	L10	]		
į	熟成度修正		[	]	/ 100	•		積算化	西格			P.	] / m²		·	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>坚変動</b> 率	付帯	標準化補	Œ.				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		ŕ	<b></b>		-	その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(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													
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
							%							
	収益価格		円 (	円 / m²)										
	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		「る地域は、自己使用の倉庫・工場、営業所等が建ち並ぶ臨海工業地域であり、賃貸市場が未成熟で 還元法は適用できなかった。											

(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由								
収ノ	への現価の総和	支出の現価の約	和	投下資本収益率	販売	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)	(円/㎡)		( m²)	(円/m²)	( m²)				
開発	法による価格			円 (		円/㎡)							