

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
柳川(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	4,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市立石字新堀 9 1 9 番 6			地積 (m ²)	215	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域	北東 4.2 m 私道	水道	蒲池 250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 . 2 m 私道	交通施設	蒲池駅 南東方 250 m 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした住宅地域で蒲池駅に近く交通利便性は良い。地域において特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。ただし、新型コロナによる需要動向に留意する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市郊外又は中心部に近い住宅地域で、中規模一般住宅を中心とする。典型的な需要者は、市内等に通勤するサラリーマン層や柳川市に地縁の嗜好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。土地需要は依然として弱含みであるが、インフラの整備等による景気回復の兆しもあり、持ち直しの動きが見られる。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の周辺に賃貸用建物は乏しく、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的) 西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業等により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。 (地域) 柳川市郊外に存し戸建住宅を中心とする住宅地域で、地価は下落傾向だが、良好な交通利便性等により持ち直し傾向がある。 (個別的) 特に変動要因は無い。		
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2C - 616	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		(都) (70,200)		
b	柳川2C - 615	柳川市		建付地	()	長方形	南7 m市道 東6 m 角地		(都) (70,200)		
c	柳川2K - 212	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東11 m県道		(都) (70,200)		
d	柳川2C - 912	柳川市		更地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)		
e	柳川2C - 903	柳川市		建付地	()	台形	北15 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,692	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,649	$\frac{100}{[103.0]}$	21,018	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,000	
b	() 20,728	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,240	$\frac{100}{[101.0]}$	20,040	画地 0.0 行政 0.0	20,000	
c	() 20,614	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[102.0]}$	20,008	その他 0.0	20,000	
d	() 19,711	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,691	$\frac{100}{[98.0]}$	20,093	その他 0.0	20,100	
e	() 20,704	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,580	$\frac{100}{[96.8]}$	21,260	[100.0] 100	21,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市上宮永町字西本田 9 7 番 2 3 外				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 2.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅南西方 2.8 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、近隣地域及びその周辺地域の需要の中心価格帯は、土地の規模にもよるが 500 ~ 600 万円程度である。人口減少、高齢化の進行により、地価はいまだ下落基調にあるが、西鉄柳川駅に近い利便性の高い住宅地域においては僅かな地価の上昇が見られる。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、周辺には低層共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる自用の住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと思料される。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	柳川(県) - 10 前年指定基準地の価格 32,100 円 / m ²	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	31,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +6.0 +2.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,100 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	人口減少、高齢化で一部を除き地価は下落基調である。今後は新型コロナウイルスの経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	柳川市中心部に比較的近い既成の住宅地域である。地価は僅かではあるが、未だ下落基調である。		
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	(個別的)	個別的的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川2C - 909	柳川市		更地	()	長方形	東3.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
b	柳川2K - 208	柳川市		更地	()	長方形	西6 m市道		(都) (70,200)	
c	柳川2C - 610	柳川市		更地	()	長方形	東5.5 m市道 北6 m 角地		(都) 1中専 (70,200)	
d	柳川2C - 608	柳川市		建付地	()	長方形	北7 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)	
e	柳川2C - 205	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m私道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 29,451	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,422	100 [93.1]	31,603	街路 0.0 交通・接近 0.0	31,600
b	() 27,221	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,922	100 [84.2]	31,974	環境 0.0	32,000
c	() 35,683	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	34,436	100 [108.1]	31,856	画地 0.0	31,900
d	() 34,799	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,617	100 [105.1]	31,986	行政 0.0	32,000
e	() 34,319	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,010	100 [105.0]	32,390	その他 0.0 [100.0] 100	32,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.06	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 +7.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,223,461	549,100	1,674,361	1,524,560	149,801	(0.9753) 146,101	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	3,563,439 円 (21,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	165㎡	12.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸42.5㎡の2DK)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	85.00	100.0	85.00	1,000	85,000	2.0	170,000		
~ 2	住宅	85.00	100.0	85.00	1,050	89,250	2.0	178,500		
~										
~										
計		170.00	100.0	170.00		174,250		348,500		
年額支払賃料					174,250円 x 12ヶ月 = 2,091,000円					
a共益費(管理費)					50円/㎡ x 170.00㎡ x 12ヶ月 = 102,000円					
b共益費(管理費)の算出根拠					地域の標準的な共益費を参考に査定。					
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 144,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,193,000円 x 5.0% + 144,000円 x 5.0% = 116,850円					
以上計 + a+ - -					2,220,150円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					348,500円 x 95.0% x 1.00% = 3,311円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					2,223,461円 (13,476円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川2C(賃) 901	1,573 (1,540)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [102.0]	100 [104.0]	1,498	対象基準階の月額実質賃料 1,052円/㎡
b	柳川2C(賃) 903	1,135 (1,112)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [112.0]	1,024	月額支払賃料 (1,050円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,400 円	23,600,000 x	0.4 %
維持管理費	233,700 円	2,337,000 x	10.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 165,200 円	23,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	23,600 円	23,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,600 円	23,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	549,100 円 (	3,328 円 / m ²)	(経費率 24.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 170.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,524,560 円 (9,240 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,223,461 円
総費用			549,100 円
純収益 -			1,674,361 円
建物等に帰属する純収益			1,524,560 円
土地に帰属する純収益 -			149,801 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			146,101 円 (885 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	3,563,439 円 (		21,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	5,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市田脇字村中東 8 8 8 番 1			地積 (m ²)	308	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	北4.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし	街 路	4 . 5 m市道	交通 施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 3.9 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	柳川市郊外に存しており、交通利便性がやや劣る地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状程度で推移すると見込まれる。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、柳川市郊外に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域である。主な需要者は、市内等に通勤する給与所得者又は地縁の嗜好性を有する個人であり、不安定な経済情勢の下で慎重に行動すると考えられる。また、市内の一部地域においては、地価の下落幅に縮小傾向がみられるが、郊外においては、依然回復の兆しが弱い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 +18.0 因 行政 其他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	柳川(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	20,600 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	16,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因		(一般的) 要因	土地区画整理事業やインフラ再整備等、一部景気回復の兆しがみられるが、依然として人口減少は進んでおり、地価は弱含みである。		
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				(地域) 要因	郊外の県道背後に形成された既存の戸建住宅地域である。不動産需要は弱く、地価は下落傾向である。		
					(個別的) 要因	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	柳川2C - 601	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m未舗装私道		(都) (70,200)				
b	柳川2C - 1006	柳川市		更地	()	長方形	東4.8 m市道		(都) 1住居 (60,192)				
c	柳川2C - 904	柳川市		更地	()	長方形	南4.1 m市道 東3 m 角地		(都) 1住居 (70,164)				
d	柳川2K - 610	柳川市		建付地	()	長方形	西4 m市道		(都) (70,200)				
e	柳川2C - 1005	柳川市		更地	()	台形	北6 m市道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,043	$\frac{100}{[90.2]}$	16,677	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,700			
b	() 19,843	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,764	$\frac{100}{[119.5]}$	16,539	画地 0.0 行政 0.0	16,500			
c	() 20,527	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,424	$\frac{100}{[124.6]}$	16,392	その他 0.0	16,400			
d	() 20,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,225	$\frac{100}{[121.8]}$	16,605	その他 0.0	16,600			
e	() 17,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,490	$\frac{100}{[106.1]}$	16,484	[100.0] 100	16,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +21.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,600 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2C - 703	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.5 m私道		(都) (80,200)		
b	柳川2C - 903	柳川市		建付地	()	台形	北15 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川2K - 207	柳川市		建付地	()	不整形	南5 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川2C - 1001	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道 南東5.4 m 角地		(都) (80,200)		
e	柳川2C - 607	柳川市		更地	()	長方形	東7 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,375	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	19,007	100 [90.1]	21,095	街路 交通・ 0.0	21,100	
b	() 20,704	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,580	100 [96.6]	21,304	接近 環境 0.0	21,300	
c	() 19,029	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	20,216	100 [92.7]	21,808	画地 行政 0.0	21,800	
d	() 17,307	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	16,900	100 [81.5]	20,736	その他 0.0	20,700	
e	() 19,660	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,522	100 [88.4]	22,084	[100.0] 100	22,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	5,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市新外町 1 0 9 番 2 3			地積 (m ²)	176	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 中専 (60,200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 2.3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16.5 m、規模			180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 2.3 km 法令 (都) 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか、共同住宅もみられる既成の住宅地域であり、閑静な住環境である。しかし、市内の既成住宅地域における不動産需要は依然として弱く、地価水準は下落基調で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	25,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、柳川市中心部周辺に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域である。主たる市場参加者は、柳川市内の地場企業に従事するサラリーマン世帯や地縁の嗜好性を有する個人が中心であり、不安定な経済情勢の下で慎重に行動すると考えられる。近隣地域は既存の住宅地域であり、新興分譲地に比べ住宅需要は弱く、地価は依然として下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、類似性を持つ複数の事例を採用し求めており、客観的かつ実証的な価格である。他方、収益還元法は、計算過程に想定要素を多く含むため、客観性に欠け、説得力が劣る。また、本件の典型的な需要者である個人は、収益性よりも市場性を重視して取引意思を決定すると考えられる。よって、現実の市場性を反映する標準価格を重視し、収益価格を参考にするとともに、指定基準地との均衡を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 補正 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	柳川(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	32,100 円 / m ²	[100.6]	100	100	[100.0]	29,900	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +6.0 0.0 要 環境 +4.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	変 動 状 況 要 因 (一般) 土地区画整理事業やインフラ再整備等、一部景気回復の兆しがみられるが、依然として人口減少は進んでおり、地価は弱含みである。 (地 域) 柳川市中心部に近い既成の戸建住宅地域であるが、地域経済の低迷により不動産の取得需要は停滞しており、地価は下落傾向にある。 (個 別) 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	柳川2C - 610	柳川市		更地	()	長方形	東5.5 m市道 北6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)					
b	柳川2C - 909	柳川市		更地	()	長方形	東3.7 m市道		(都) 1 住居 (60,160)					
c	柳川2C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北6 m 角地		(都) 準工 (70,200)					
d	柳川2C - 906	柳川市		建付地	()	長方形	西6 m市道		(都) (70,200)					
e	柳川2C - 1003	柳川市		建付地	()	長方形	北西6 m市道		(都) (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 35,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,436	$\frac{100}{[114.1]}$	30,181	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	30,200				
b	() 29,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,422	$\frac{100}{[97.0]}$	30,332	0.0 0.0 0.0	30,300				
c	() 22,669	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,091	$\frac{100}{[72.7]}$	30,387	0.0	30,400				
d	() 28,336	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,308	$\frac{100}{[93.6]}$	30,244	0.0	30,200				
e	() 33,580	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,446	$\frac{100}{[110.3]}$	30,323	[100.0] 100	30,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+13.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-3.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-28.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-10.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,507,434	486,000	2,021,434	1,834,640	186,794	(0.9753) 182,180	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,443,415 円 (25,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1中専	60%	200%	160%	176㎡	10.8 m x 16.2 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を4戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,060	106,000	2.0	212,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,090	109,000	1.0	106,000
~							2.0	218,000
~							1.0	109,000
計		200.00	100.0	200.00		215,000		430,000
年額支払賃料						215,000円 x 12ヶ月 = 2,580,000円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当 0円		
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,580,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 129,000円		
以上計 + a+ - -						2,451,000円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						430,000円 x 95.0% x 1.00% = 4,085円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 215,000円 x 95.0% x 0.2563 = 52,349円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円		
総収益 + + +						2,507,434円 (14,247円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川02C(賃) - 701	1,081 (1,037)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,149	対象基準階の 月額実質賃料 1,110円/㎡
b	柳川02C(賃) - 702	860 (860)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,066	月額支払賃料 (1,090円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	77,400 円	2,580,000 x	3.0 %
公租公課	土地	11,000 円	査定額
	建物	227,200 円	28,400,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	486,000 円 (	2,761 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,834,640 円 (10,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,507,434 円	
総費用		486,000 円	
純収益 -		2,021,434 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 -		186,794 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		182,180 円 (1,035 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,443,415 円 (	25,200 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	7,690,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 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)路線価	[令和 2年1月]	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	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米1178番5外				地積(㎡)	442	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西5m市道、南東側道	水道	西鉄中島500m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 200m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、規模 400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	5m市道	交通施設	西鉄中島塚 北方500m	法令(都) 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。相対的な割安感により、地価水準の下落傾向は歯止めがかかりつつある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、おおむね柳川市及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は同市および周辺市町に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は750~800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円前後の物件が需要の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、また、指定基準地との検討も行って鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	柳川(県) - 1	[99.5]	100 [100.0]	100 [117.6]	100	17,400	0.0 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 20,600 円/㎡	100	[100.0]	[117.6]	100		0.0 街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,600 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。不動産市場は下落傾向を示している。			〔地域要因〕 既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	柳川2C - 206	柳川市		建付地	()	不整形	北7 m市道		(都)準工 (60,200)				
b	柳川2C - 907	柳川市		更地	()	台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)				
c	柳川2C - 209	柳川市		更地	()	台形	南4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)				
d	柳川2C - 613	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,184	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [56.9]	15,995	100 [90.0]	17,772	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,800			
b	() 8,997	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,952	100 [51.6]	17,349	環境 0.0	17,300			
c	() 7,284	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [54.9]	13,148	100 [79.2]	16,601	画地 0.0	16,600			
d	() 17,547	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	18,035	100 [100.0]	18,035	行政 0.0 その他 0.0	18,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -36.8	行政 0.0	その他 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 -20.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -13.0	画地 -45.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,400 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	13,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町徳益字神の前 9 4 番				地積 (m ²)	684	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)					
	台形 1 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	東 4.5 m 市道、北側道	水道	徳益 350 m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 24.5 m、奥行 約 24.5 m、		規模	600 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m 市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「徳益」駅 西方 350 m 法令 (都) (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅及び農家住宅が混在し、徳益駅に近い共同住宅も見られる地域であるが、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。ただし、新型コロナによる需要動向に留意する必要がある。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	17,000 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市郊外に存し、一般住宅、農家住宅等を中心として農地等も介在する住宅地域である。典型的な需要者は、市内等に通勤するサラリーマン層や柳川市に地縁の嗜好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。土地需要は依然として弱含みであるが、インフラの整備等による景気回復の兆しもあり、持ち直しの動きが見られる。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 5 0 0 万 ~ 7 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域及びその周辺には、戸建住宅のほか賃貸アパート等の収益建物も見られる。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	柳川(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	20,600 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	19,200					
			100	[100.0]	[107.0]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況	(一般的)	西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。					
	変動率	年間 -0.5 %	半年間	%		(地域)	一般住宅と農家住宅のほか、アパート等が混在する住宅地域であり、地域経済の低迷により、地価は下落傾向が続いている。					
						(個別的)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	柳川2C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	西4m市道 北6m 角地		(都) (70,200)				
b	柳川2C - 1007	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.2m道路		(都) (70,200)				
c	柳川2K - 610	柳川市		建付地	()	長方形	西4m市道		(都) (70,200)				
d	柳川2C - 607	柳川市		更地	()	長方形	東7m市道		(都) (70,200)				
e	柳川2C - 613	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北6m市道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 22,669	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,091	$\frac{100}{[104.8]}$	21,079	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	21,100			
b	() 21,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,313	$\frac{100}{[102.9]}$	20,712	0.0 0.0 0.0	20,700			
c	() 20,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,225	$\frac{100}{[100.0]}$	20,225	0.0	20,200			
d	() 19,660	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,522	$\frac{100}{[99.0]}$	19,719	0.0	19,700			
e	() 17,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	18,035	$\frac{100}{[95.0]}$	18,984	[100.0] 100	19,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +8.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,223,355	1,142,200	5,081,155	4,593,060	488,095	(0.9753) 476,039	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	11,610,707 円 (17,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	250.00	L S 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	684 ㎡	25.0 m x 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を10戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	250.00	100.0	250.00	1,090	272,500	2.0	545,000
2 ~	住居	250.00	100.0	250.00	1,090	272,500	2.0	545,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		545,000		1,090,000
年額支払賃料				545,000 円 x 12ヶ月 = 6,540,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				6,540,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 327,000 円				
以上計 + a+ - -				6,213,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,090,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,355 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				6,223,355 円 (9,098 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川2C(賃) - 602	1,115 (1,081)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,115	対象基準階の 月額実質賃料 1,092 円/㎡
b	柳川02C(賃) - 701	1,081 (1,037)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,081	月額支払賃料 (1,090 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	284,400 円	71,100,000 x	0.4 %
維持管理費	196,200 円	6,540,000 x	3.0 %
公租公課	土地 21,700 円	査定額	
	建物 497,700 円	71,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,100 円	71,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,142,200 円 (	1,670 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	71,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,593,060 円 (6,715 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,223,355 円
総費用			1,142,200 円
純収益 -			5,081,155 円
建物等に帰属する純収益			4,593,060 円
土地に帰属する純収益 -			488,095 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			476,039 円 (696 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	11,610,707 円 (		17,000 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 8	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	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 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 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	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	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町塩塚字明官1148番1外				地積(㎡)	674	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W1	農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域	南5.5m 市道	水道	塩塚1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 100m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	塩塚 南西方1.8km	法令(都)(70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳川市郊外に存する住宅地域である。主たる市場参加者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つ給与所得世帯が中心と考えられる。近隣地域は、駅まで距離があり、利便性が劣る地域であるため、市内外からの転入は少なく、少子高齢化により人口減少が顕著となっている。このような状況を背景に地価は引き続き下落基調にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、評価に当たっては、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格に基づき、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	土地区画整理事業やインフラ再整備等、一部景気回復の兆しがみられるが、依然として人口減少は進んでおり、地価は弱含みである。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 -1.8%	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2K - 1008	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東11 m県道		(都) (70,200)		
b	柳川2C - 1002	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南西2.2 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川2C - 204	柳川市		更地	()	不整形	北7 m市道 西10 m 角地		(都) (80,200)		
d	柳川2C - 907	柳川市		更地	()	台形	北3.5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,608	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,554	100 [123.6]	10,966	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,000	
b	() 7,355	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,259	100 [69.7]	10,415	環境 0.0	10,400	
c	() 7,569	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [/]	100 [92.9]	8,001	100 [76.4]	10,473	画地 0.0	10,500	
d	() 8,997	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,952	100 [82.7]	10,825	行政 0.0 その他 0.0	10,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0	画地 -7.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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] 路線価又は倍率	円 / m ² 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	路線価 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町木元字中ノ天神 2 4 0 番			地積 (m ²)	540	法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南 6.5 m 市道	水道	西鉄柳川 3.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 5 m 市道	交通 西鉄柳川駅北東方 3.6 km	法令 (都) (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	13,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市外延部の農家住宅地域を含む住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、需要は限定的である。人口減少、高齢化の進行により需要は総じて弱く、地価は総じていまだ下落基調にある。農家住宅地域を含む当該圏域の取引価格の水準は、立地条件、画地規模等によって様々である。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	柳川(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	20,600 円 / m ²	[99.5]	100	100	[100.0]	13,700		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間	%	[149.6]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的) 人口減少、高齢化で一部を除き地価は下落基調である。今後は新型コロナウイルスの経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。 (地域) 柳川市外延部の農家住宅を含む住宅地域である。需要者が限定的であるため、地価は未だ下落基調である。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	柳川2C - 213	柳川市		建付地	()	不整形	東5 m市道		(都) (70,200)					
b	柳川2C - 207	柳川市		建付地	()	不整形	北東4 m市道		(都) (70,200)					
c	柳川2K - 1008	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東11 m県道		(都) (70,200)					
d	柳川2C - 911	柳川市		更地	()	長方形	東3.1 m市道		(都) (70,200)					
e	柳川2C - 1005	柳川市		更地	()	台形	北6 m市道		(都) (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 14,140	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,356	$\frac{100}{[106.7]}$	13,455	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	13,500				
b	() 11,619	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	11,702	$\frac{100}{[87.3]}$	13,404	0.0 0.0 0.0	13,400				
c	() 13,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,554	$\frac{100}{[98.0]}$	13,831	0.0	13,800				
d	() 13,769	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,728	$\frac{100}{[101.7]}$	13,499	0.0	13,500				
e	() 17,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,490	$\frac{100}{[122.4]}$	14,289	[100.0] 100	14,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
柳川(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	26,000 円 / m 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	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3				地積 (m ²)	338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他) (60,160)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南 3.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 . 5 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 400 m 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	西鉄柳川駅に近く、駅東の区画整理事業等の影響から土地需要は上昇傾向にあるが、当面は現状のまま推移すると予測される。ただし、新型コロナによる需要動向に留意する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	27,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市市街地に存し、戸建住宅を中心とした住宅地域である。典型的な需要者は、市内又は近郊市町村に通勤するサラリーマン層や柳川市に地縁の嗜好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。西鉄柳川駅周辺は区画整理事業等の公共インフラ整備が進み土地需要が伸びている。主な取引価格帯は、中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域及びその周辺には、戸建住宅のほか賃貸アパート等の収益建物も見られる。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,100 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	西鉄柳川駅東口の土地区画整理事業等の影響を受け、近隣地域周辺では土地需要は堅調である。			
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	(個 別 的)	特に変動要因は無い。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2C - 610	柳川市		更地	()	長方形	東5.5 m市道 北6 m 角地		(都) 1中専 (70,200)		
b	柳川2C - 608	柳川市		建付地	()	長方形	北7 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)		
c	柳川2C - 205	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m私道		(都) (70,200)		
d	柳川2C - 201	柳川市		更地	()	台形	北西6 m私道		(都) (70,200)		
e	柳川2C - 909	柳川市		更地	()	長方形	東3.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,683	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	34,436	100 [99.8]	34,505	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,500	
b	() 34,799	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,617	100 [101.0]	33,284	環境 0.0 画地 0.0	33,300	
c	() 34,319	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,010	100 [101.0]	33,673	行政 0.0	33,700	
d	() 33,829	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	34,174	100 [101.9]	33,537	その他 0.0	33,500	
e	() 29,451	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,422	100 [93.1]	31,603	[100.0] 100	31,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,871,041	734,320	3,136,721	2,751,960	384,761	(0.9753) 375,257	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	9,152,610 円 (27,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	160%	338㎡	17.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	2.0	339,000		
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	2.0	339,000		
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		339,000		678,000		
年額支払賃料						339,000円 x 12ヶ月 = 4,068,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						4,068,000円 x 5.0% + 円 x % = 203,400円				
以上計 + a+ - -						3,864,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						678,000円 x 95.0% x 1.00% = 6,441円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						3,871,041円 (11,453円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川2C(賃) - 601	1,171 (1,134)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,171	対象基準階の月額実質賃料 1,132円/㎡
b	柳川2C(賃) - 602	1,115 (1,081)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,115	月額支払賃料 (1,130円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	170,400 円	42,600,000 x	0.4 %
維持管理費	162,720 円	4,068,000 x	4.0 %
公租公課	土地 17,800 円	査定額	
	建物 298,200 円	42,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	734,320 円 (	2,173 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 300.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,751,960 円 (8,142 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,871,041 円
総費用			734,320 円
純収益 -			3,136,721 円
建物等に帰属する純収益			2,751,960 円
土地に帰属する純収益 -			384,761 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			375,257 円 (1,110 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,152,610 円 (		27,100 円 / m ²)

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

鑑定評価額	6,110,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 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)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町中島字北浦560番			地積 (㎡)	315	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)				
	1:3	店舗兼住宅 W2	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が見られる近隣商業地域	南西5.3m 市道、北西側道	水道	西鉄中島320m					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、規模			300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5.3m市道	交通 西鉄中島 北西方320m	法令 (都) 近商 (80,200) 準防					
	地域要因の将来予測	旧大和町中心部の既存の商住混在地域であり、郊外幹線道路沿いの量販店への顧客流出が顕著で衰退傾向にある。地価は需要の回復が見られず下落傾向を示している。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市及びその周辺市町の旧来からの商業地域。需要者の中心は、市内及び周辺市町に居住する個人事業者で、外部からの転入者は少ない。郊外型量販店との競合により衰退傾向にあり需要は少なく、さらに地方の経済情勢を反映し、地価は下落傾向にある。取引される価格帯はまちまちであることから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗に一般住宅も見られる繁華性の低い近隣商業地域である。取引はほとんど見受けられず、周辺類似地域に存する取引事例を採用して比準価格を求めた。収益還元法の適用は、テナント需要は弱く、自営がほとんどで、賃貸借市場が未成熟であることから断念した。したがって、取引事例より求めた比準価格を標準に、周辺の地価公示地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
			[]	100	100	[]					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	(一般的要因)	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。				
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧来の商店街で、郊外量販店への顧客の流失が続いており、衰退傾向に歯止めがかかっていない。地価は下落傾向が続いている。				
	変動率	年間	-1.5 %	半年間		%	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2K - 212	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東11 m県道		(都) (70,200)		
b	柳川2C - 615	柳川市		建付地	()	長方形	南7 m市道 東6 m 角地		(都) (70,200)		
c	柳川2K - 1008	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東11 m県道		(都) (70,200)		
d	柳川2C - 701	柳川市		更地	()	長方形	西7.7 m市道		(都) 商業 (90,300)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[104.0]}$	19,623	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,600	
b	() 20,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,240	$\frac{100}{[103.0]}$	19,650	画地 0.0 行政 0.0	19,700	
c	() 13,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,554	$\frac{100}{[70.7]}$	19,171	その他 0.0	19,200	
d	() 30,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	31,439	$\frac{100}{[166.6]}$	18,871	その他 0.0	18,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -15.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0	画地 -4.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,400 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	43,000 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				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町下百町字小坪9番1				地積(㎡)	520	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	1.2:1	事務所 R C 3	営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西23 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄柳川300 m		
	範囲	東 25 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 3 m国道	交通施設	西鉄柳川駅北西方300 m	法令(都) 商業(90,400) 準防 規制
地域要因の将来予測	西鉄柳川駅西口の国道沿道に店舗ビル、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ柳川市中心部の商業地域である。地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は柳川市中心部及び周辺の商業地域並びに県南の各市町の商業地域と判定した。需要者としては、自用の店舗、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等を取得する事業者、個人が中心である。当該圏域の商業地については、地域特性、立地条件、画地規模等によって価格水準は様々であり、一部の商業地で僅かな上昇、下げ止まりが見られるものの、未だ下落基調にある。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格ではあるが、比準価格と比較して低位に試算された。店舗、事務所等の賃貸需要が低調であり、主な需要者は自用の事業者等であることから、取引では市場性を重視すると思料される。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,200 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	商業地については新型コロナウイルスによる国内外観光客の減少の影響、今後の動向、経済、不動産市況への影響を注視する必要がある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2K - 1006	柳川市		更地	()	不整形	北26 m市道 南5.4 m 二方路		(都)1住居 (60,200)		
b	柳川2K - 607	柳川市		更地	()	長方形	東6 m市道		(都)近商 (90,300)		
c	柳川2C - 701	柳川市		更地	()	長方形	西7.7 m市道		(都)商業 (90,300)		
d	大牟田2K - 1005	大牟田市		貸家 建付 地	()	不整形	北西7.8 m市道 北2.9 m		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	49,507	$\frac{100}{[89.3]}$	55,439	街路 交通・ 0.0	55,400	
b	() 47,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,154	$\frac{100}{[88.4]}$	54,473	接近 環境 0.0	54,500	
c	() 30,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	31,439	$\frac{100}{[59.9]}$	52,486	画地 行政 0.0	52,500	
d	() 51,452 51,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	53,060	$\frac{100}{[95.0]}$	55,853	その他 0.0	55,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0	行政 -2.0	その他 0.0	
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	行政	その他	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	20,776,990	4,487,860	16,289,130	15,246,000	1,043,130	(0.9527) 993,790	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	22,586,136 円 (43,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	330.00	R C 4 F		1,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	520 ㎡	25.5 m x 20.5 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 F ~ 4 F 事務所			有効率の理由	77.5 %	同様の建物として標準的であるため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	330.00	70.0	231.00	1,800	415,800	6.0	2,494,800
~ 2	事務所	330.00	80.0	264.00	1,700	448,800	6.0	2,692,800
~ 3	事務所	330.00	80.0	264.00	1,750	462,000	6.0	2,772,000
~ 4	事務所	330.00	80.0	264.00	1,750	462,000	6.0	2,772,000
~								
計		1,320.00	77.5	1,023.00		1,788,600		10,731,600
年額支払賃料					1,788,600 円 x 12ヶ月 = 21,463,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 300,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,463,200 円 x 5.0 % + 300,000 円 x 5.0 % = 1,088,160 円			
以上計 + a+ - -					20,675,040 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,731,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 101,950 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					20,776,990 円 (39,956 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川2C(賃) - 904	3,221 (3,020)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,254	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	柳川2C(賃) - 905	1,013 (1,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,077	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,155,000 円	231,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,088,160 円	21,763,200 x	5.0 %
公租公課	土地 165,700 円	査定額	
	建物 1,617,000 円	231,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	231,000 円	231,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	231,000 円	231,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,487,860 円 (	8,631 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	231,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	15,246,000 円 (29,319 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,776,990 円
総費用			4,487,860 円
純収益 -			16,289,130 円
建物等に帰属する純収益			15,246,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,043,130 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			993,790 円 (1,911 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	22,586,136 円 (		43,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
柳川(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	38,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市本町 4 0 番 1 3				地積 (m ²)	249	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 S 3	低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北 20 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 2 km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 2 0 m 県道	交通 施設 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 南西方 2 km	法令 規制 (都) 商業 (80,400) 準防		
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗、事務所ビル、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。ただし、新型コロナウイルスによる需要動向に留意する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	41,200 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市や周辺市町村に存する、繁華性や周辺状況等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地を要する企業や個人商店、賃貸ビルを企てる不動産事業者等である。以前から郊外大型店舗等への顧客流出が続き、観光業の先行きに対する懸念等もあり、厳しい状況から地価は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、土地規模や周辺状況により異なり一定の価格帯は形成されていない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の周辺には、店舗付住宅や事務所ビルが見られ賃貸市場は成熟している。土地残余法は当該地域で標準的な賃貸用建物を想定したが、保守的な想定により収益価格は低廉に求められた。比準価格は、繁華性が比較的類似した商業地域の事例から比準され、要因比較は適正に行われており、実証性が高く信頼し得る。したがって本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,300 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	県道沿いに小規模店舗等が多く見られる商業地域であるが、景気は低迷してきており、地価は弱含みである。	
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田2K - 1005	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	北西7.8 m市道 北2.9 m		商業 (90,400)		
b	柳川2K - 607	柳川市		更地	()	長方形	東6 m市道		(都)近商 (90,300)		
c	柳川2C - 603	柳川市		建付地	()	長方形	南6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
d	柳川2C - 604	柳川市		更地	()	長方形	北5.5 m市道 西6 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
e	大牟田2C - 1210	大牟田市		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		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(51,452) 51,452	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	53,060	$\frac{100}{[105.0]}$	50,533	街路 0.0 交通・接近 0.0	50,500	
b	() 47,914	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,154	$\frac{100}{[99.8]}$	48,251	環境 0.0	48,300	
c	() 45,395	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,622	$\frac{100}{[94.9]}$	48,074	画地 0.0	48,100	
d	() 45,259	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	43,319	$\frac{100}{[94.9]}$	45,647	行政 0.0	45,600	
e	() 40,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,673	$\frac{100}{[85.6]}$	47,515	その他 0.0 [100.0] 100	47,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,556,698	863,635	3,693,063	3,229,380	463,683	(0.9742) 451,720	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	10,266,364 円 (41,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	249 ㎡	12.0 m x 20.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所フロア一貸し。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	82.5 %	低層店舗兼事務所として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	125.00	80.0	100.00	2,130	213,000	6.0	1,278,000
2 ~	事務所	125.00	85.0	106.25	1,740	184,875	5.0	924,375
~								
~								
~								
計		250.00	82.5	206.25		397,875		2,202,375
年額支払賃料				397,875 円 x 12ヶ月 = 4,774,500 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				4,774,500 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 238,725 円				
以上計 + a+ - -				4,535,775 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,202,375 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,923 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,556,698 円 (18,300 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川 2 C (賃) - 201	1,953 (1,953)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,953	対象基準階の 月額実質賃料 1,747 円/㎡
b	柳川 2 K (賃) - 201	1,553 (1,546)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,553	月額支払賃料 (1,740 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	233,000 円	46,600,000 x	0.5 %
維持管理費	143,235 円	4,774,500 x	3.0 %
公租公課	土地 68,000 円	査定額	
	建物 326,200 円	46,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	46,600 円	46,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,600 円	46,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	863,635 円 (	3,468 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,600,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² x 250.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,229,380 円 (12,969 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,556,698 円	
総費用		863,635 円	
純収益 -		3,693,063 円	
建物等に帰属する純収益		3,229,380 円	
土地に帰属する純収益 -		463,683 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		451,720 円 (1,814 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	10,266,364 円 (	41,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) 5 - 4	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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2年1月]	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			1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町141番2外				地積(㎡)	525	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	台形 1:2.5	店舗 S 2	低層の店舗、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域	北東15m 国道	水道	塩塚1.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 40m、南 50m、北 170m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 30m、			規模 450㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 1.5m国道	交通施設	塩塚 南方1.5 km	法令(都) 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	18,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳川市内に形成された商業地域であり、主たる市場参加者は、市内および近隣市町の事業者が中心と考えられる。また近隣地域は、国道沿いに形成された商業地域であるものの、厳しい地域経済の情勢を反映して、繁華性の減退がみられる。そのため、事業参加者等は少なく、地価は下落傾向にある。また、取引件数は少なく、価格帯もまちまちであることから、需要の中心価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,200 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	土地区画整理事業やインフラ再整備等、一部景気回復の兆しがみられるが、依然として人口減少は進んでおり、地価は弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地域経済の低迷により、衰退傾向にある商業地域であり、地価は下落基調にある。		
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川2C - 701	柳川市		更地	()	長方形	西7.7 m市道		(都)商業 (90,300)		
b	柳川2C - 903	柳川市		建付地	()	台形	北15 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川2C - 616	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川2C - 615	柳川市		建付地	()	長方形	南7 m市道 東6 m 角地		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,181	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	31,439	100 [130.9]	24,018	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	24,000	
b	() 20,704	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,580	100 [86.4]	23,819	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,800	
c	() 21,692	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,649	100 [90.7]	23,869	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	23,900	
d	() 20,728	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,240	100 [84.7]	23,896	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,024,648	607,640	2,417,008	1,981,980	435,028	(0.9742) 423,804	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	9,631,909 円 (18,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S 1 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	525 ㎡	14.5 m x 36.2 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建店舗の一棟貸			有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	1,584,000		
~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,320	264,000				
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		264,000				1,584,000
年額支払賃料						264,000 円 x 12ヶ月 =		3,168,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されている。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,168,000 円 x 5.0 % 円 x % =		158,400 円		
以上計 + a+ - -								3,009,600 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,584,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		15,048 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						3,024,648 円 (5,761 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川 2 K (賃) - 203	827 (824)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [83.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [80.0]	1,284	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	柳川 0 2 C (賃) - 704	937 (935)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [81.0]	<u>100</u> [100.0]	1,361	月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	143,000 円	28,600,000 x	0.5 %
維持管理費	95,040 円	3,168,000 x	3.0 %
公租公課	土地 83,600 円	査定額	
	建物 228,800 円	28,600,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	607,640 円 (	1,157 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,981,980 円 (3,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,024,648 円
総費用			607,640 円
純収益 -			2,417,008 円
建物等に帰属する純収益			1,981,980 円
土地に帰属する純収益 -			435,028 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			423,804 円 (807 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	9,631,909 円 (		18,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	50,600,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 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)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町柳河字小坪9 1 4 番 1				地積 (㎡)	2,975	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)		
	台形 2:1	工場兼倉庫 S 2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	南8 m 県道、東側道	水道	西鉄柳川2.4 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 300 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 40 m、		規模	3,200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 西鉄柳川駅北西方2.4 km	法令 (都) 準工 (60,200)			
	地域要因の将来予測	県道沿いに中小規模の工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市及び県南部の市町の中小規模工場、倉庫等が存する地域と判定した。需要者としては、自用の工場、倉庫等取得する事業会社を中心であるが、物流拠点または工場としての立地条件に優れた地域以外は、中小工場地の需要は限定的であるため、地価は未だ下落基調にある。中小工場地については、立地条件、画地規模等によって、取引価格の水準は様々である。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の工業地であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因
	変動率	年間	-1.7 %	半年間	%	<p>(一般的要因) 自用目的の中小工場地の新規需要は限定的である。今後は新型コロナウイルスの経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。</p> <p>(地域要因) 県道沿道の自用の中小工場地であり、自用目的の新規需要は限定的であるため、地価はいまだ下落基調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 706	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		(都)工専 (60,200)				
b	八女2C - 1003	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (60,200)				
c	大牟田2C - 1104	大牟田市		建付地	()	長方形	北15 m市道 東12 m 南12 m 三方路		工専 (70,200)				
d	大牟田2C - 1202	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西17 m市道		工専 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,576	$\frac{100}{[100.0]}$	17,576	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,600			
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,673	$\frac{100}{[74.5]}$	17,011	画地 0.0 行政 0.0	17,000			
c	() 15,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,866	$\frac{100}{[87.5]}$	16,990	その他 0.0	17,000			
d	() 12,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,243	$\frac{100}{[74.9]}$	16,346	その他 0.0	16,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -24.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、自用の工場、事業所、倉庫等を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ