

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
大川(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	7,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,700 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 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	大川市大字郷原字西田 3 9 9 番 1				地積 (m ²)	426	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 : 1	住宅 W 2	住宅の中に木工所等が混在する既成住宅地域	南 4 m 市道、西側道	水道	八丁牟田 4.9 km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 80 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 20 m、		規模	400 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	4 m 市道	交通 施設	八丁牟田駅西方 4.9 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの道路沿いに木工所等が形状不揃いに混在して整然性を欠く市中央部の既成住宅地域である。新型コロナウイルスの影響もあって、地価の下落傾向はまだ続くと予測する。						
(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	角地形状	+2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,700 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	同一需給圏となる住宅地域は大川市を中心に柳川市の一部を含んでいる。主な需要者は、大川市内の事業所に勤務する地縁性の強いサラリーマンである。核家族化の進行や医療福祉大学の職員等による世帯数の増加はみられるものの、木工業の衰退等による人口減少が続いていることから、住宅地需要の回復は遅れている。なお、住宅地の成約事例が少ないうえに取引価格にかなり幅があって、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域類似性の高い取引事例を中心に比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、収益価格は、戸建住宅中心の住宅地域で、収益性よりも居住の快適性が優先される地域であり、賃貸市場も未成熟であるため求めなかった。そこで、説得力に優る比準価格を妥当と認めてそのまま採用し、指定基準地との均衡にも留意しながら鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 通 域 交 通 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 行政 その他 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	大川(県) - 4	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 地 街 路 訳 準 交 通 域 交 通 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 行政 その他 その他
	前年指定基準地の価格	21,000 円 / m ²	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [113.6]	[102.0] 100	18,600	0.0 +4.0 0.0 +5.0 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 18,900 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		価格変動状況要因の	変動状況要因の	要因	要因
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %					
	<p>(一般的) 新型コロナウイルス感染への不安から、地域経済は停滞色を強めており、住宅地需要も依然低調である。</p> <p>(地 域) 周辺には中小の古い木工所が多く、その周りには農地がまだ広く残っている。</p> <p>(個 別 的) 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	大川2C - 1203	大川市		更地	()	ほぼ台形	東3m市道 北東3.2m 角地		(都) (80,200)					
b	大川2C - 1201	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		(都) (70,200)					
c	大川2C - 305	大川市		更地	()	ほぼ長方形	北東3.7m市道		(都) (70,200)					
d	大川2C - 611	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m私道		(都) (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 14,691	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,086	$\frac{100}{[92.2]}$	15,278	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	15,600				
b	() 24,063	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,461	$\frac{100}{[111.4]}$	21,060	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	21,500				
c	() 18,114	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,951	$\frac{100}{[96.9]}$	18,525	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	18,900				
d	() 17,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,931	$\frac{100}{[91.2]}$	18,565	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	18,900				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0
b	正常	% / 月 -0.25	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
大川(県) - 2	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	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 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 6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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字一木字宮ノ前ノ三 1 1 6 2 番 1				地積 (㎡)	416	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)	
	1.2:1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道、西側道	水道	西鉄柳川6.3 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5 m市道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 6.3 km	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	大川市のやや郊外に存する戸建住宅を中心とした住宅地域であるが、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	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	15,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大川市の市街地及びその近郊に存し、中規模一般住宅を中心とした住宅地域である。典型的な需要者は、市内等に通勤するサラリーマン層や大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。木工産業不振による地域経済の低迷が続き、住宅地の土地需要も依然として弱含みである。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500万円前後である。							
(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、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	大川(県) - 4	[98.6] 100	[100.0] 100	[134.3] 100	[100.0] 100	15,400	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 15,900 円/㎡		価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕		基幹産業である家具工業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでいるため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〕		大川市郊外の戸建住宅を中心とした既存の住宅地域で、景気は低迷してきており、地価は下落傾向にある。		
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川2C - 611	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m私道		(都) (70,200)		
b	大川2K - 1211	大川市		更地	()	不整形	南西4 m市道 北西1.6 m 角地		(都) 準工 (60,200) 特別工業地区		
c	大川2C - 605	大川市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m私道 北6 m 準角地		(都) (80,200)		
d	大川2C - 1203	大川市		更地	()	ほぼ台形	東3 m市道 北東3.2 m 角地		(都) (80,200)		
e	大川2C - 603	大川市		建付地	()	不整形	南5 m市道 西3 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,050	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,931	100 [103.0]	16,438	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,400	
b	() 15,126	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [96.0]	15,583	100 [98.0]	15,901	環境 0.0	15,900	
c	() 14,822	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,528	100 [93.0]	15,622	画地 0.0	15,600	
d	() 14,691	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	14,086	100 [94.8]	14,859	行政 0.0	14,900	
e	() 13,581	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	14,705	100 [97.0]	15,160	その他 0.0 [100.0] 100	15,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.25	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 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -4.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,600 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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社筑紫不動産鑑定事務所. Row 1: 大川(県) - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 松本 俊朗 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (大川市大字上白垣字畑田 3 6 5 番 4), area (371 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川2C - 1204	大川市		底地	()	長方形	西5 m市道		(都) (70,200)		
b	大川2C - 1202	大川市		建付地	()	台形	南東4 m市道 北東4 m 準角地		(都) (80,200)		
c	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)		
d	大川2C - 604	大川市		更地	()	長方形	東8 m市道 南6 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(9,572) 15,953	<u>100</u> [100.0]	[98.3] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	15,682	<u>100</u> [105.1]	14,921	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,900	
b	() 9,491	<u>100</u> [100.0]	[97.8] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	9,190	<u>100</u> [92.7]	9,914	画地 0.0 行政 0.0	9,910	
c	() 15,119	<u>100</u> [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [100.0]	15,043	<u>100</u> [105.0]	14,327	その他 0.0	14,300	
d	() 9,063	<u>100</u> [70.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [102.0]	12,592	<u>100</u> [103.9]	12,119	その他 0.0	12,100	
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[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 -0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	売急ぎ	% / 月 -0.16	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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
大川(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 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 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	17,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字下九反割 1 7 6 1 番 3				地積 (㎡)	224	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)	
	1:2.5	住宅 L S 2	一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域	北 4 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 7.7 km	(その他) 特別工業地区	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	西鉄柳川駅北西方 7.7 km	法令 (都) 準工 (60,200) 特別工業地区
	地域要因の将来予測	国道から分岐する市道沿いに一般住宅と木工関連の営業所等が混在する既成の住宅地域であるが、新型コロナウイルスの影響を受けて、地価の下落傾向はまだ続くと予測する。						
(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	比準価格	21,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏となる住宅地域は大川市を中心に柳川市の一部を含んでいる。主な需要者は、大川市内の事業所に勤務する地縁性の強いサラリーマンである。核家族化の進行や医療福祉大学の職員等による世帯数の増加はみられるものの、木工業の衰退等による人口減少が続いていることから、住宅地需要の回復が遅れている。需要の中心となる価格帯は、住宅地の成約事例が少ないうえ取引価格にかなり幅があって、把握することが困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域類似性の高い取引事例を中心に比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、周辺は戸建住宅が中心となりつつある地域であり、もはや収益性よりも居住の快適性が優先されることから、収益価格の説得力は弱い。そこで、比準価格を中心に収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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 21,000 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染への不安から、地域経済は停滞色を強めており、住宅地需要も依然低調である。			
	- 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)	周辺には介護老人保健施設やコミュニティーセンター等があって、住宅地としては車両等の通行が比較的多い地域である。			
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大川2C - 612	大川市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) (70,200)	
b	大川2K - 1211	大川市		更地	()	不整形	南西4 m市道 北西1.6 m 角地		(都) 準工 (60,200) 特別工業地区	
c	大川2K - 305	大川市		更地	()	不整形	北東6 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別工業地区	
d	大川2K - 308	大川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8.3 m県道		(都) 商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,631	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,382	100 [91.0]	24,596	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,600
b	() 15,126	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [96.0]	15,583	100 [99.0]	15,740	環境 0.0	15,700
c	() 20,587	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	21,410	100 [89.6]	23,895	画地 0.0	23,900
d	() 22,251	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,028	100 [104.9]	20,999	行政 0.0 その他 0.0	21,000
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 -0.28	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 -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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -13.0		
			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 -0.10	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 0.0		
			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： 21,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,129,461	443,200	1,686,261	1,556,860	129,401	(0.9753) 126,205	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	3,078,171 円 (13,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
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) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	9.5 m x 25.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K、平均 4 5 ㎡程度 (4 戸) の共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	950	85,500	1.0	85,500	1.0	85,500
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		171,000		171,000		171,000
年額支払賃料					171,000 円 x 12ヶ月 = 2,052,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					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)					敷金等により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,052,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 109,800 円					
以上計 + a+ - -					2,086,200 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					171,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,625 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 %) 171,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 41,636 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 + + +					2,129,461 円 (9,507 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 対象基準階の 月額実質賃料 971 円/㎡ 月額支払賃料 (950 円/㎡)
a	大川 1 C (賃) - 302	1,096 (1,051)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,096	
b	大川 2 K (賃) - 301	916 (914)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	916	
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	96,400 円	24,100,000 x	0.4 %
維持管理費	109,800 円	2,196,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 180,700 円	24,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	443,200 円 (1,979 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	24,100,000 円	設計監理料率 130,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	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	1,556,860 円 (6,950 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,129,461 円
総費用			443,200 円
純収益 -			1,686,261 円
建物等に帰属する純収益			1,556,860 円
土地に帰属する純収益 -			129,401 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			126,205 円 (563 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	3,078,171 円 (13,700 円 / m ²)

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
大川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 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 3日	(6)路線価	[令和 2年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字榎津字中曾利149番6				地積(㎡)	531	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	
	台形 1:1.2	事務所 SRC 4	事務所、店舗等が建ち並び商業地域	西15m 国道	水道、下水	西鉄柳川6.7 km	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 170m、北 170m		標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、		規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通	西鉄柳川駅北西方6.7 km	法令 (都) 商業(80,400) 準防	
	地域要因の将来予測	中低層の各種店舗等が建ち並び国道沿いの中心市街地であり、車両通行量は少なくないが、新型コロナウイルスの影響を受けて、地価の下落傾向はまだしばらく続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,400 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、大川市および柳川市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域は、パチンコ店、大学、飲食店など画地の規模や用途は区々であるが、周辺に市役所、文化センター、おおかわ地域交流プラザ等の施設が集まる中心市街地であることから、多様な需要層が期待される。ただし、大川市内での商業地の成約事例が少ないうえに、利用目的等によって取引価格が区々であるため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、隣接市町を含めて況況に類似性のある複数事例を比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、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経済環境を考慮すれば、精度に懸念が残る。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した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	円/㎡	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 環境 補正 画地 行政 その他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	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 42,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	木工関連産業の不振、人口減少等に加えて、新型コロナウイルス感染への不安から、既存商店街は衰退色を強めている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			{ 地 域 要 因 }	近隣地域内の国際医療福祉大学大川キャンパスに薬学部が増設されたことから、地域経済への寄与が期待されている。			
	変動率	年間 -1.2 % 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	大川2C - 304	大川市		建付地	()	不整形	北西8.2 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	大川2C - 311	大川市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西15 m市道		(都)準工 (60,200) 特別工業地区		
c	大川2C - 310	大川市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東15 m国道 北西18 m 角地		(都)準工 (70,200) 特別工業地区		
d	柳川2K - 607	柳川市		更地	()	長方形	東6 m市道		(都)近商 (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	() 24,191	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	30,057	$\frac{100}{[76.7]}$	39,188	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	39,200	
b	() 21,461	$\frac{100}{[60.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,661	$\frac{100}{[73.0]}$	48,851	画地 0.0 行政 0.0	48,900	
c	() 15,520	$\frac{100}{[60.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,963	$\frac{100}{[73.7]}$	33,871	その他 0.0	33,900	
d	() 47,914	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,154	$\frac{100}{[102.1]}$	47,164	その他 0.0	47,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 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 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 -6.0	環境 -20.0	画地 +3.0	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 -9.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,887,049	2,136,400	7,750,649	7,068,600	682,049	(0.9742) 664,452	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	15,101,182 円 (28,400 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	300.00	S 2 F		600.00		
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 %	531 ㎡	21.0 m x 25.0 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	1 階：店舗、2 階：事務所を想定。			有効率の理由	90.0 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	90.0	270.00	1,800	486,000	5.0	2,430,000
2 ~	事務所	300.00	90.0	270.00	1,400	378,000	4.0	1,512,000
~								
~								
~								
計		600.00	90.0	540.00		864,000		3,942,000
年額支払賃料				864,000 円 x 12ヶ月 = 10,368,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				10,368,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 518,400 円				
以上計 + a+ - -				9,849,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,942,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,449 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 + + +				9,887,049 円 (18,620 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) - 201	1,953 (1,953)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,056	対象基準階の 月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	柳川2C(賃) - 603	1,499 (1,492)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,764	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	518,400 円	10,368,000 x	5.0 %
公租公課	土地	139,000 円	査定額
	建物	765,000 円	102,000,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,136,400 円 (4,023 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	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	102,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,068,600 円 (13,312 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,887,049 円
総費用			2,136,400 円
純収益 -			7,750,649 円
建物等に帰属する純収益			7,068,600 円
土地に帰属する純収益 -			682,049 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			664,452 円 (1,251 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	15,101,182 円 (28,400 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)大建
大川(県) 5 - 2	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	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 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 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	26,000 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	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字小屋ノ内1698番1外				地積(㎡)	632	法令上の規制等
(1)基準地	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)
	2:1	店舗兼住宅 S3	店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域	南西15m 国道	水道	西鉄柳川8 km		(その他) 特別工業地区
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 250m、北 50m			標準的使用	店舗兼事務所地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 17m、			規模 600㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路 1.5m国道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 8 km		法令(都) 準工(60,200) 特別工業地区
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗、営業所等が見られる路線商業地域であるが、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	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	32,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大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。郊外大型店舗等への顧客流出が続き、木工産業不振による地域経済の低迷もあって厳しい状況にあり、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、低層店舗や営業所等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/㎡)	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	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(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 32,300 円/㎡			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	基幹産業である家具工業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでいるため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〕	国道沿いの路線商業地域で、中小規模の店舗等が多く見られるが、景気は低迷しているため、地価は下落傾向にある。	
変動率 年間 -2.2% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大川2C - 304	大川市		建付地	()	不整形	北西8.2 m市道		(都)商業 (90,400)	
b	大川2C - 612	大川市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) (70,200)	
c	大川2K - 308	大川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8.3 m県道		(都)商業 (90,400)	
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	柳川2C - 614	柳川市		更地	()	長方形	東14 m県道 北6 m 角地		(都)1住居 (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	() 24,191	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	30,057	100 [88.1]	34,117	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	34,100
b	() 22,631	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,382	100 [70.6]	31,703	環境 0.0	31,700
c	() 22,251	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,028	100 [68.5]	32,158	画地 0.0	32,200
d	() 30,181	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	31,439	100 [98.8]	31,821	行政 0.0 その他 0.0	31,800
e	() 21,956	100 [70.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [90.9]	34,057	100 [104.0]	32,747	[100.0] 100	32,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	売急ぎ	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,485,416	877,540	3,607,876	2,931,390	676,486	(0.9742) 659,033	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	14,978,023 円 (23,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	270.00	S 1 F		270.00		
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) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	632 ㎡	33.0 m x 19.0 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	店舗の一棟貸しを想定。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 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
							6.0	2,349,000		
1 ~	店舗	270.00	100.0	270.00	1,450	391,500				
~										
~										
~										
計		270.00	100.0	270.00		391,500				2,349,000
年額支払賃料						391,500 円 x 12ヶ月 =		4,698,000 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 (%))						4,698,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % =		234,900 円		
以上計 + a+ - -								4,463,100 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,349,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =		22,316 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 + + +						4,485,416 円 (7,097 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) - 603	1,499 (1,492)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,499	対象基準階の 月額実質賃料 1,457 円/㎡
b	柳川 2 K (賃) - 204	1,053 (1,051)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,316	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	211,500 円	42,300,000 x	0.5 %
維持管理費	140,940 円	4,698,000 x	3.0 %
公租公課	土地	123,300 円	査定額
	建物	317,200 円	42,300,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,300 円	42,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	877,540 円 (1,389 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	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	42,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 270.00 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	2,931,390 円 (4,638 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,485,416 円
総費用			877,540 円
純収益 -			3,607,876 円
建物等に帰属する純収益			2,931,390 円
土地に帰属する純収益 -			676,486 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			659,033 円 (1,043 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	14,978,023 円 (23,700 円 / m ²)

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
大川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 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)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字中古賀字下ノ割1064番16外				地積 (㎡)	1,524	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) 工業 (60,200)		
	2.5:1	事務所兼倉庫 S 2	家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地	東10 m 私道、三方路	水道	西鉄柳川9.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 330 m、西 80 m、南 170 m、北 180 m			標準的使用	倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 25 m、規模			1,500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 10 m 私道	交通 西鉄柳川駅北西方9.8 km	法令 (都) 工業 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	家具関連の工場、倉庫等で構成する区画整然とした家具工業団地であるが、木工業の衰退による投資需要の減退傾向等に加え、コロナウイルスの影響もあって、地価の下落傾向はまだしばらく続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,800 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、大川市から大牟田市にかけて広域である。木工関連の製造業や倉庫業が需要者の中心となるが、木工関連産業の不振に加え、圏域外にも立地の良い工業団地が複数分譲されていることから、古い当該工業団地への需要は依然低調である。なお、工業地の成約事例が僅少であるうえに規模や立地条件による価格幅が大きいため、当該地域における需要の中心的な価格帯を把握することは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟なほか費用性が重視される工業地であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、大川市内の取引事例を採用することはできなかったが、信頼性がある牽連性の高い大牟田市内の工業地事例により、市場の実勢を適切に反映した価格が得られたと思料する。そこで、周辺市町の公示地等の推移動向にも配慮しながら比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 8,900 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/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	新型コロナウイルス感染拡大の影響から、製造業界は停滞を余儀なくされており、工業地の需要は低調に推移している。			
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %		(地域要因)	家具工業団地内で常設されている西日本最大級の総合展示場では、インテリアの展示等のイベントが開催されている。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 2 C - 402	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西16 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域		
b	大牟田 2 C - 1202	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西17 m市道		工専 (60,200)		
c	大牟田 2 C - 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 2 C - 1001	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北8.5 m市道 西18 m 角地		準工 (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	() 6,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,738	$\frac{100}{[143.1]}$	4,709	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	4,760	
b	() 12,243	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,243	$\frac{100}{[126.7]}$	9,663	画地 +1.0 行政 0.0	9,760	
c	() 15,609	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,866	$\frac{100}{[117.3]}$	12,673	その他 0.0	12,800	
d	() 10,396	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,293	$\frac{100}{[128.7]}$	7,998	その他 0.0	8,080	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 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 +2.0	交通・接近 +22.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 +15.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 +15.0
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： 8,800 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			% / 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						
	自己所有が中心的な工場地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
大川(県) 9 - 2	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	87,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 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 6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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1外				地積(㎡)	5,567	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)	
	1:3.5	工場、倉庫兼事務所 S2	中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域	南11m 県道、三方路	水道	蒲池3km	(その他)(80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 300m、南 100m、北 100m		標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38m、奥行 約 131.5m、		規模	5,000㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通施設	法令規制	(都)(70,200)	
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大川市や周辺市町村に存する、交通利便性や周辺状況等が類似する工業地域又は工住混在地域である。典型的な需要者は、工場・倉庫用地を要する企業や個人商店等であり、景気が不透明な中、慎重に行動している。厳しい状況が続き地価は弱含みであるが、全国的な倉庫業の需要増加もあって少し持ち直している。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	対象標準地は自用の建物が多くを占める工業地域内に存し、周辺には賃貸用建物は乏しく、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、環境等が類似した工業地又は工住混在地域から比準され、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もって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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	基幹産業である家具工業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでいるため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)	中規模の工場・倉庫等が集積する地域であり、家具工業の低迷もあって地域経済は低調であり、地価は下落傾向が続いている。			
変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川2C - 601	大川市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		(都) 準工 (60,200)		
b	大川2C - 606	大川市		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		(都) (70,200)		
c	大川2C - 307	大川市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西3 m 北東3 m 三方路		(都) 準工 (70,200)		
d	大川2C - 609	大川市		更地	()	長方形	南東12 m県道		(都) (70,200)		
e	柳川2K - 1008	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東11 m県道		(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	() 17,371	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	18,176	100 [106.7]	17,035	街路 0.0 交通・接近 0.0	17,200	
b	() 14,175	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,104	100 [93.1]	15,149	環境 0.0	15,300	
c	() 14,005	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	13,434	100 [89.4]	15,027	画地 +1.0	15,200	
d	() 9,117	100 [70.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	14,385	100 [94.1]	15,287	行政 0.0 その他 0.0	15,400	
e	() 13,608	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,554	100 [91.0]	14,895	[101.0] 100	15,000	
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 -0.16	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 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.16	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 -5.0	画地 -10.0	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 0.0	環境 -9.0	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： 15,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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	自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、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