

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

鑑定評価額	4,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29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	大牟田市大字岬字江端1番				地積(㎡)	215	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西6 m 市道	水道、下水	銀水3.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡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	6 m市道	交通施設	銀水駅 北西方3.1 km 法令 1住居(60,200) 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	18,600 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、大牟田市郊外の戸建住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁を有する1次取得者が大半を占め、市外からの転入は少ない。人口の減少、高齢化の進行等により地域経済は厳しく、利便性に劣る郊外の土地需要は総じて弱みである。需要の中心価格帯は、土地は総額300万円～500万円程度、中古戸建住宅で1,000万円～1,500万円程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 0.0 地 街路 -5.0	
(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 交通 0.0 地 街路 +9.0	
	大牟田(県) - 14	[99.2]	100	100	[100.0]	18,200	標準 交通 0.0 地 街路 +34.0	
(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 18,600 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	人口減少、高齢化に加えコロナ禍の収束時期も不透明であり、土地需要は依然弱みである。			
	- 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/㎡				個別的要因	当地域至近で30戸超の戸建住宅団地の開発が進行中である。新しい住宅が建ち並びつつあり、土地利用度が高まっている。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %							標準 交通 0.0 地 街路 0.0	

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	大牟田3C - 809	大牟田市		建付地	()	台形	北東14 m 県道 南2.2 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	大牟田3C - 1007	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南4.2 m 市道 西4.2 m 角地		準工 (70,200)		
c	大牟田3K - 808	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m 市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田3K - 809	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西3 m 市道		1 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,020	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	18,540	100 [104.0]	17,827	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,800	
b	() 23,278	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,822	100 [108.9]	20,957	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,000	
c	() 20,643	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,416	100 [109.9]	18,577	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,600	
d	() 17,562	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,386	100 [90.9]	19,127	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 -10.0
b	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 +8.0	環境 +5.0	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 -1.0	交通・接近 +11.0	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 -10.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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： 18,600 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			既成市街地に存し、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	当該地域は、自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	大牟田市宮原町 2 丁目 6 6 番 3 8				地積 (㎡)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 75 m、南 200 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模	260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 大牟田駅南東方 1.8 km	法令 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	将来動向として地域に格段の影響を与える要因も存しないことから、現状を維持すると予測する。地価については、少子高齢化、経済状況等を反映し下落傾向にあり、当面はこの傾向が続くと判断する。						
(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	25,900 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の従来からの戸建住宅地域である。主な需要者は自己利用目的で取得する給与所得者等のエンドユーザーと見られるが、市中心部や最寄駅からやや遠く、地勢にやや起伏がある等、利便性に劣り、少子高齢化等の影響から需要は弱含みで推移している。戸建住宅市場の中心価格帯は土地建物で総額 2,000 万円台と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住用としての不動産取引がほとんどの旧来からの戸建住宅地域である。当該地域は、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しない。主な需要者は自己利用目的のエンドユーザーであり、居住の快適性に着目して取引意思を決定することから、本件では現実の取引市場で収集した、周辺戸建住宅地域の事例から求めた標準価格を採用し、指定基準地の価格との検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 14	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 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	25,500 円 / ㎡	[99.2]	100	100	[100.0]	25,800	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +1.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	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 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -1.0 0.0 要 環境 +1.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	公示価格	円 / ㎡	100	[100.0]	[98.0]	100	25,800	
(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 26,100 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口は減少傾向が続く、地場産業も衰退傾向にあるため、郊外部では住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況		(地域要因)	都心部よりやや離れた郊外の既成住宅地域であり、要因の変動は特段認められず、依然需要は弱含みであり、現状を維持すると予測する。		
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %		価格変動状況		(個別的要因)	特にない。		

(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3C - 308	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m県道		1住居 (60,200)				
b	大牟田3C - 1208	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		1住居 (60,200)				
c	大牟田3C - 1308	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200)				
d	大牟田3C - 712	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		商業 (90,240)				
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	() 25,466	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,313	$\frac{100}{[94.8]}$	26,701	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	26,700			
b	() 24,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,054	$\frac{100}{[95.0]}$	25,320	0.0 0.0 0.0	25,300			
c	() 24,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,249	$\frac{100}{[98.0]}$	24,744	0.0	24,700			
d	() 27,829	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,746	$\frac{100}{[102.8]}$	26,990	0.0	27,000			
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 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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： 25,900 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		対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を主とした戸建住宅地域であり、賃貸住宅等はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	4,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 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 3 年 6 月 28 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	大牟田市神田町 1 4 3 番 1				地積 (m ²)	280	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	東 4 m 市道	水道	大牟田 3.7 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 16 m、		規模		280 m ² 程度、	形状 台形	
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 大牟田 3.7 km	法令 1 住居 (60,160)	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	15,500 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、大牟田市南部に位置する住宅地域で、需要者の中心は、当該エリアに地縁を有する個人である。大牟田市における人口の減少傾向などもあって、大牟田市郊外部での住宅地並びに戸建物件に対する需要は弱含みの状況が続いている。需要の中心となる価格帯については、土地のみで 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	近隣地域は一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域であり、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	[]	100	100	[]		域 交通 要 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	大牟田(県) - 14	[99.2]	100	100	[100.0]	15,500	域 交通 要 環境 +50.0 行政 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 16,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動率	年間	-3.1 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
<p>(一般的要因) 大牟田市の郊外部では人口減少や高齢化の影響もあって、不動産に対する需要は低く、住宅地の地価は下落基調が続いている。</p> <p>(地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少や高齢化の影響もあって土地に対する需要は低く、地価は下落基調にある。</p> <p>(個別的要因) 変動要因は特にない</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	大牟田 3 K - 307	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道 東4 m 角地		1 低専 (50,60)					
b	大牟田 3 C - 802	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	東4.8 m市道 北4.8 m 準角地		2 低専 (70,100)					
c	大牟田 3 K - 6	大牟田市		更地	()	長方形	北東9 m県道		2 住居 (60,200)					
d	大牟田 3 C - 405	大牟田市		建付地	()	長方形	北西5.1 m市道		1 低専 (40,60)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 16,556	100 [100.0]	[96.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	15,712	100 [110.1]	14,271	街路 交通・ 接近 環境	0.0 0.0 0.0	14,300			
b	() 18,227	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,902	100 [105.0]	17,050	画地 行政	0.0 0.0	17,100			
c	() 20,468	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,222	100 [133.0]	15,205	その他	0.0	15,200			
d	() 14,075	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,864	100 [89.2]	15,543	その他	0.0	15,500			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.29	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	+9.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +1.0	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	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.25	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	-4.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500 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)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅に特化した住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。					

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 3 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, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: 大牟田 (県) - 4, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,590,000 円, 1 m²当たりの価格, 23,200 円 / m²

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) 路線価又は倍率. Includes dates like 令和 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 9 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, price per m², 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	大牟田3C - 1101	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,200)					
b	大牟田3C - 312	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1住居 (60,160)					
c	大牟田3C - 306	大牟田市		更地	()	不整形	南西4.5 m道路		1住居 (60,180)					
d	大牟田3C - 4	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 北東1.2 m 二方路		近商 (90,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 24,130	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,287	$\frac{100}{[99.9]}$	23,310	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	23,300				
b	() 21,795	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,686	$\frac{100}{[93.1]}$	23,293	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,300				
c	() 17,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,565	$\frac{100}{[87.0]}$	22,489	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	22,500				
d	() 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,800	$\frac{100}{[125.8]}$	23,688	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,700				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	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 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +21.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 -16.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +21.0
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 +4.0	環境 +21.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +21.0
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： 23,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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に特化した住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。						

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 3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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,800 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, [令和 3年1月], 18,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public reference prices.

(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3C - 1308	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東6m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田3C - 1209	大牟田市		建付地	()	長方形	東4m市道		1住居 (60,160)		
c	大牟田3C - 1301	大牟田市		更地	()	長方形	南14.5m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田3C - 1302	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		1住居 (60,200)		
e	大牟田3K - 6	大牟田市		更地	()	長方形	北東9m県道		2住居 (60,200)		
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	() 24,273	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,249	100 [102.7]	23,611	街路 交通・ 0.0	23,600	
b	() 21,366	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,259	100 [93.1]	22,835	接近 環境 0.0	22,800	
c	() 23,732	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,471	100 [102.9]	22,810	画地 行政 0.0	22,800	
d	() 23,475	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,287	100 [103.0]	22,609	その他 0.0	22,600	
e	() 20,468	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,222	100 [91.8]	22,028	[100.0] 100	22,000	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0	画地 0.0	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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 +1.0	画地 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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： 22,800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		近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。					

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	けやき不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	5,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	大牟田市大字田隈字平松 7 3 番 1 3			地積 (m ²)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	銀水 1.4 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 130 m、南 70 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	銀水駅北東方 1.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。地域内及びその周辺では一部で需給バランスの改善が見られるものの、需要はやや希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,600 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、大牟田市中～北部の郊外住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は少ない。地域経済の低迷、人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、取引が活発化しているとは言えず、不動産市場はやや静的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 5 0 0 万円程度、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円前後 (土地・建物) となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、田隈地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 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 大牟田(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 25,500 円 / m ²	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	24,400	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 25,700 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 変動率 年間 -0.4 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的) 要因	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。		
				(地域) 要因	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は微減で推移している。		
				(個別) 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3C - 308	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m県道		1住居 (60,200)				
b	大牟田3C - 1208	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		1住居 (60,200)				
c	大牟田3C - 1101	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1住居 (70,200)				
d	大牟田3K - 806	大牟田市		建付地	()	長方形	北西5 m市道		1住居 (60,200) 立地適正化計画区				
e	大牟田3C - 703	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北4.3 m 角地		2低専 (70,100)				
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	() 25,466	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,313	$\frac{100}{[98.8]}$	25,620	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	25,600			
b	() 24,371	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,054	$\frac{100}{[91.2]}$	26,375	0.0 0.0 0.0	26,400			
c	() 24,130	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,287	$\frac{100}{[96.0]}$	24,257	0.0	24,300			
d	() 22,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,477	$\frac{100}{[91.7]}$	24,511	0.0	24,500			
e	() 28,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,762	$\frac{100}{[103.9]}$	26,720	[100.0] 100	26,700			
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 -0.12	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 -5.0	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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -5.0	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 -0.10	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 -10.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,600 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			% / 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、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。					

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 3 年地価調査）

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

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	大牟田市大字歴木字東内畑 2 8 4 番 3				地積 (㎡)	221	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	1 中専 (60,150)	
	正方形 1:1	空地	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北5.8 m 市道	水道、下水	新栄町3.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特になし	街 5.8 m 市道	交通 新栄町駅北東方3.1 km	法令 1 中専 (60,150)	規制		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	従来からの既存住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。住宅需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,900 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	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。大牟田市は人口減少に伴い、全般的に不動産需要が弱く、対象基準地が存する地域も例外ではなく、地価は下落傾向が継続している。中心となる価格帯は土地が500万円前後、新築戸建物件が2000万円前後と料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	大牟田(県) - 14	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [123.7]	[100.0] 100	20,400	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +25.0 0.0 因 行政 +1.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,300 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	大牟田市は人口減少、高齢化等の影響から不動産市況は低迷しており、総じて不動産需要は弱い状況にある。			
	- 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	特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要が弱く、地価は下落傾向が続いている。		
変動率 年間 -1.9 % 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	大牟田3C - 1004	大牟田市		更地	()	不整形	北東7.5 m市道 西2.4 m 角地		1 低専 (50,60)					
b	大牟田3K - 809	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		1 住居 (60,160)					
c	大牟田3K - 1304	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	南3.8 m市道		1 住居 (60,160)					
d	大牟田3C - 606	大牟田市		更地	()	不整形	北東4 m市道		1 住居 (60,160)					
e	大牟田3C - 711	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		2 中専 (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	() 16,328	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [93.9]	17,354	100 [84.1]	20,635	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 17,562	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,386	100 [81.6]	21,306		20,600 21,300				
c	() 20,598	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,495	100 [97.0]	21,129		21,100				
d	() 16,333	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [77.0]	21,127	100 [100.9]	20,939		20,900				
e	() 20,364	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,364	100 [97.7]	20,843	[100.0] 100	20,800				
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 画地	0.0 -6.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-15.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-15.0
c	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -10.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+1.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	+4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,900 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	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年1月]	23,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市市長溝町 2 3 番 1 4 外				地積 (m ²)	253	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町 1.8 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 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 19 m、奥行 約 13 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 m 市道	交通 新栄町駅 北東方 1.8 km	法令	1 住居 (60,160)		
	地域要因の将来予測	地域内には格別の変動要因もないことから、既存住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の住宅地域において下げ止まり傾向が見られ、今後は横ばいに近づくものと予測する。							
(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	29,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	21,500 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、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 m ² 前後で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円台程度、新築の戸建物件では 2 0 0 0 万円台程度、中古物件では諸経費込で 1 0 0 0 万円台が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、収益還元法を比較考量の上、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 / m ²)	内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正 内 街 路 標 準 化 補 正	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
	前年標準価格	29,600 円 / m ²	100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,600 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 大牟田 - 19 公示価格 29,500 円 / m ²		変動状況	(一般的要因)	人口は減少傾向が続き、地場産業も衰退傾向にあるため、郊外部では住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 -0.3 %		(地域要因)	区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市内でも比較的良好な住宅地で地価に下げ止まりの傾向が見られる。			
					(個別的要因)	特にない。			

(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3C-4	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 北東1.2 m 二方路		近商 (90,200)		
b	大牟田3C-602	大牟田市		建付地	()	長方形	西7 m道路 北4 m 角地		1住居 (70,200)		
c	大牟田3C-703	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北4.3 m 角地		2低専 (70,100)		
d	大牟田3C-1109	大牟田市		建付地	()	不整形	東4.5 m市道		1住居 (60,180) 居住誘導区域		
e	大牟田3C-1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
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	() 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,800	$\frac{100}{[104.0]}$	28,654	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 [100.0] 100	28,700	
b	() 31,751	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,580	$\frac{100}{[102.7]}$	29,776		29,800	
c	() 28,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,762	$\frac{100}{[95.9]}$	28,949		28,900	
d	() 29,455	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,484	$\frac{100}{[104.0]}$	28,350		28,400	
e	() 30,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,277	$\frac{100}{[96.9]}$	31,246		31,200	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +1.0	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 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -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： 29,400 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,138,152	680,554	2,457,598	2,228,700	228,898	(0.9753) 223,244	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	5,444,976 円 (21,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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	121.50	L S 2 F		243.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	253㎡	19.0 m x 13.0 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	1戸40㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(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	121.50	100.0	121.50	1,100	133,650	3.0	400,950
2 ~ 2	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,160	140,940	3.0	422,820
~								
~								
~								
計		243.00	100.0	243.00		274,590		823,770
年額支払賃料				274,590 円 x 12ヶ月 = 3,295,080 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,295,080 円 x 5.0 % + 円 x % = 164,754 円				
以上計 + a+ - -				3,130,326 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				823,770 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,826 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 + + +				3,138,152 円 (12,404 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	大牟田3C(賃) - 804	1,075 (1,075)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,075	対象基準階の 月額実質賃料 1,103 円/㎡
b	大牟田3K(賃) - 803	1,162 (1,138)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,162	月額支払賃料 (1,100 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	138,000 円	34,500,000 x	0.4 %
維持管理費	164,754 円	3,295,080 x	5.0 %
公租公課	土地 15,600 円	査定額	
	建物 293,200 円	34,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,500 円	34,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,500 円	34,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	680,554 円 (	2,690 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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	34,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 243.00 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	2,228,700 円 (8,809 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,138,152 円	
総費用		680,554 円	
純収益 -		2,457,598 円	
建物等に帰属する純収益		2,228,700 円	
土地に帰属する純収益 -		228,898 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		223,244 円 (882 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	5,444,976 円 (	21,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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, 堤不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 9, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 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, [令和 3年1月], 22,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and market analysis. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

(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3C - 703	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北4.3 m 角地		2 低専 (70,100)				
b	大牟田3C - 712	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		商業 (90,240)				
c	大牟田3C - 1109	大牟田市		建付地	()	不整形	東4.5 m市道		1 住居 (60,180) 居住誘導区域				
d	大牟田3C - 4	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 北東1.2 m 二方路		近商 (90,200)				
e	大牟田3C - 305	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東20 m道路 南東7.5 m 角地		準工 (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	() 28,710	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	27,762	100 [101.0]	27,487	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 27,829	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,746	100 [104.0]	26,679		0.0 0.0 0.0 0.0			
c	() 29,455	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,484	100 [104.0]	28,350		0.0 0.0 0.0			
d	() 30,249	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	29,800	100 [103.0]	28,932		0.0 0.0			
e	() 30,381	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	29,496	100 [113.7]	25,942		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.04	街路 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 -1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
b	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 +1.0	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 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+15.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 -4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,500 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。							
(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 %/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)	
	2,571,413	559,100	2,012,313	1,834,640	177,673	(0.9753) 173,284	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	4,226,439 円 (19,700 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	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
1住居	60%	200%	200%	214㎡	12.0 m x 20.0 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	1戸50㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(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 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	3.0	330,000		
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	3.0	345,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		225,000				675,000
年額支払賃料						225,000 円 x 12ヶ月 =				2,700,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分担保されており計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,700,000 円 x 5.0 % 円 x % =				135,000 円
以上計 + a+ - -										2,565,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						675,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,413 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 + + +						2,571,413 円 (12,016 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	大牟田3C(賃) - 804	1,075 (1,075)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,075	対象基準階の 月額実質賃料 1,103 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 302	1,160 (1,160)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,160	月額支払賃料 (1,100 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	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	135,000 円	2,700,000 x	5.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 241,400 円	28,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 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 ~	559,100 円 (	2,613 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(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	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 200.00 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	1,834,640 円 (8,573 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,571,413 円	
総費用		559,100 円	
純収益 -		2,012,313 円	
建物等に帰属する純収益		1,834,640 円	
土地に帰属する純収益 -		177,673 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		173,284 円 (810 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,226,439 円 (	19,700 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
大牟田(県) - 10	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	4,070,000 円	1㎡当たりの価格	11,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	大牟田市大字今山字南本村2 6 8 8 番				地積 (㎡)	354	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	北東4 m 市道	水道	新栄町4.4 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 120 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 13 m、奥行 約 25 m、規模			330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通 新栄町駅東方4.4 km	法令 「調区」(60,200) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	三池山の山麓にあって、観梅観光スポットに近い農家集落で、住宅の建て替えがみられるほかに地域要因の変化は特になく、需要が低調なまま、コロナ禍の影響もあって地価の下落はまだ続くとも予測する。						
(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 11,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の中心は大牟田市郊外の農家住宅地域であるが、その範囲はみやま市高田町に及んで広域である。近隣地域は、臥龍梅で有名な普光寺を擁する山麓の集落であるが、市街化調整区域であり、需要者は農業従事者を中心に地縁性の強い居住者にほぼ限定される。近隣周辺での取引事例は少ないが、需要の中心となる価格帯は概ね3000～4000㎡の土地で400万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内にある山手の農家集落でアパート経営が期待できない地域であるため、収益価格は求めなかった。一方、市内にあって農家の混在する住宅地域の取引事例を中心に比較検討して得た比準価格は、市場の実勢を反映しており信頼性がある。そこで、比準価格を妥当と認めてそのまま採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	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	円/㎡	[]	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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 11,800 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		価格変動状況	要因	要因	要因
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	
	変動率	年間 -2.5 %	半年間 %					
					(一般的)	新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、市内の不動産市況は一段と不調を強めている。		
					(地域)	臥龍梅で有名な普光寺の参道に面しており、例年、観梅目的の来訪者が多く見られる。		
					(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	大牟田3C - 303	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	西2.5 m道路 南西3.8 m 南0.8 m 三方路		1中専 (70,150)				
b	大牟田3K - 1206	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南西2.4 m市道		1住居 (60,160)				
c	みやま3C - 1303	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.3 m市道		「調区」 (70,200)				
d	大牟田3C - 1005	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.4 m市道 北2.4 m 南2.4 m 三方路		1住居 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,933	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	13,910	$\frac{100}{[118.0]}$	11,788	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,800			
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	13,159	$\frac{100}{[119.2]}$	11,039	画地 0.0 行政 0.0	11,000			
c	() 14,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,214	$\frac{100}{[129.9]}$	10,942	その他 0.0	10,900			
d	() 12,579	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	15,347	$\frac{100}{[124.2]}$	12,357	その他 0.0	12,400			
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +13.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	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 +13.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +13.0	画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0	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	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,500 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		農家集落であり、適切な造成事例がないため。					
(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、賃貸住宅の想定が現実的ではないため。					

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 3 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
大牟田(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	5,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 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 3 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	大牟田市大字歴木字平野山 1 8 0 7 番 9 8 3				地積 (m ²)	225	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 市道	水道、下水	新栄町 2.6 km	(その他) 居住誘導区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 50 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 14 m、奥行 約 16 m、			規模	220 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 新栄町駅南東方 2.6 km	法令 1 中専 (60,150)	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	22,500 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の戸建住宅を中心とした住宅地域である。主な市場参加者は、地縁の選好性を持ち、市内及び近隣市町村へ通勤するサラリーマン層を中心とした個人であり、市外からの転入は少ない。市中心部近くの住宅地の取得需要はやや回復傾向にあるが、近隣地域が存する郊外の住宅地は不動産の取得需要は弱く、二極化傾向が進んでいる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格との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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	大牟田(県) - 14	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [112.9]	[100.0] 100	22,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 +14.0 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 23,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		地域経済の停滞等により、人口減少や高齢化が進んでおり、郊外の不動産需要は弱含みである。		
	- 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〕		画地整然とした戸建住宅団地が複数存する既成の住宅地域であり、居住環境が比較的良好な地域である。		
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。		

(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3C - 711	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		2 中専 (60,160)		
b	大牟田3C - 408	大牟田市		建付地	()	長方形	東5 m市道 北3.2 m 角地		2 中専 (60,200)		
c	大牟田3C - 708	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 中専 (60,150)		
d	大牟田3C - 1101	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1 住居 (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	() 20,364	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,364	100 [89.2]	22,830	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	22,800	
b	() 20,140	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,918	100 [91.1]	21,864	環境 0.0	21,900	
c	() 19,660	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,463	100 [85.5]	22,764	画地 0.0	22,800	
d	() 24,130	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,287	100 [103.7]	22,456	行政 0.0 その他 0.0	22,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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 -8.0	画地 0.0	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 +4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,500 円/㎡〕				

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

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	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	大牟田市宮坂町20番4				地積 (㎡)	230	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	台形 1:1	住宅 W1	中規模一般住宅、神社等が混在する既成住宅地域	東7.5m 市道	水道、下水	大牟田1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 100m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模		225㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 7.5m市道	交通 大牟田駅南東方1.3km	法令 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	大規模工場背後地の既成住宅地域であり、特段地域要因の変動はない。不動産需要が弱く、地価は下落傾向にあり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。不動産需要が依然として弱く、対象基準地の周辺地域における不動産取引も少ない状態にあり、地価は下落傾向が継続している。中心となる価格帯は土地が500万円前後、新築戸建物件が2000万円前後と思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円/㎡		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 8	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	29,600 円/㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	21,200			0.0
	円/㎡		100	[100.0]	[138.8]	100				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 21,500 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/㎡	変動率	年間 -0.9 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 大牟田市は人口減少、高齢化等の影響から不動産市況は低迷しており、総じて不動産需要は弱い状況にある。</p> <p>(地域要因) 特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要が弱く、地価は下落傾向が続いている。</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	大牟田3C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西4 m 角地		近商 (100,200) 居住誘導地区		
b	大牟田3C - 808	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西3.8 m市道		1住居 (60,160)		
c	大牟田3C - 1107	大牟田市		建付地	()	不整形	西6 m市道		1中専 (60,150) 居住誘導区域		
d	大牟田3C - 802	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	東4.8 m市道 北4.8 m 準角地		2低専 (70,100)		
e	大牟田3K - 203	大牟田市		建付地	()	台形	北東8 m市道		1住居 (60,200)		
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	() 22,388	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,773	$\frac{100}{[101.7]}$	21,409	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	21,400	
b	() 21,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,152	$\frac{100}{[97.9]}$	21,606	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,600	
c	() 16,155	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	18,968	$\frac{100}{[90.2]}$	21,029	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,000	
d	() 18,227	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,902	$\frac{100}{[82.0]}$	21,832	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	21,800	
e	() 17,267	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	17,197	$\frac{100}{[81.3]}$	21,153	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	21,200	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	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 -7.0	画地 -15.0	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 -12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,300 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			% / 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 戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大牟田(県) - 13	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	20,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率	35,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	大牟田市正山町 6 6 番 1				地積 (m ²)	465	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び都心に近い閑静な住宅地域	東 8 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 30 m、規模 450 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	東 8 . 0 m 市道	交通施設	大牟田駅 南方 1.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的規模の大きい住宅が建ち並び大牟田市内でも名声の高い住宅地域で今後も特に大きな地域要因の変化はないものと判断される。新型コロナウイルスによる影響が今後の懸念材料である。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	44,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	32,200 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	同一需給圏は大牟田市内に存する住宅地域であり、需要者の中心は市内在住の 1 次取得者である。全般的に需要は弱いものの、市内でも有数の優良住宅地域であることから富裕層を中心とした需要は底堅い。土地は規模にもよるが 1 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 0 0 0 万円程度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	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で、信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性はやや低い。本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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
	大牟田(県) - 8	[99.3]	100	100	[100.0]	44,000		
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]	44,000		
	29,600 円 / m ²	100	[100.0]	[66.8]	100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		44,700 円 / m ²		価格変動状況要因の	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、一部を除き持ち直しの動きが続いている。		
	- 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	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
	標準地番号	[]	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	100	[]			
	変動率	年間 +0.2 %	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	大牟田 3 C - 603	大牟田市		建付地	()	長方形	西5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
b	大牟田 3 K - 405	大牟田市		建付地	()	長方形	北西3.6 m市道		1 住居 (60,160)		
c	大牟田 3 C - 807	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南6 m市道 東6 m 角地		1 住居 (70,200)		
d	大牟田 3 K - 202	大牟田市		更地	()	不整形	南東8 m市道		1 住居 (60,200)		
e	大牟田 3 C - 1311	大牟田市		建付地	()	長方形	南3.7 m市道		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	() 43,353	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,440	100 [97.0]	44,784	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	44,800	
b	() 41,570	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,113	100 [93.1]	44,160	環境 0.0	44,200	
c	() 41,726	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	40,662	100 [91.0]	44,684	画地 0.0	44,700	
d	() 39,705	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [98.0]	40,353	100 [91.5]	44,102	行政 0.0	44,100	
e	() 40,202	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	40,122	100 [89.2]	44,980	その他 0.0 [100.0] 100	45,000	
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 +0.02	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 +2.0	環境 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -12.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,800 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)	
	9,434,949	1,892,650	7,542,299	6,912,200	630,099	(0.9753) 614,536	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	14,988,683 円 (32,200 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	250.00	L S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	465㎡	16.0 m x 32.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階～3階 共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(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～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,085	271,250	2.0	542,500		
2～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,095	273,750	2.0	547,500		
3～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,125	281,250	2.0	562,500		
～										
～										
計		750.00	100.0	750.00		826,250		1,652,500		
年額支払賃料					826,250 円 x 12ヶ月 = 9,915,000 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 (%))					9,915,000 円 x 5.0 % 円 x % = 495,750 円					
以上計 + a+ - -					9,419,250 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,652,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,699 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 + + +					9,434,949 円 (20,290 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	大牟田3C(賃) - 403	1,081 (1,037)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,081	対象基準階の月額実質賃料 1,097 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 804	1,075 (1,075)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,108	月額支払賃料 (1,095 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	428,000 円	107,000,000 x	0.4 %
維持管理費	297,450 円	9,915,000 x	3.0 %
公租公課	土地 43,700 円	査定額	
	建物 909,500 円	107,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,892,650 円 (	4,070 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	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	107,000,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 750.00 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	6,912,200 円 (14,865 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,434,949 円
総費用			1,892,650 円
純収益 -			7,542,299 円
建物等に帰属する純収益			6,912,200 円
土地に帰属する純収益 -			630,099 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			614,536 円 (1,322 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,988,683 円 (		32,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 大牟田（県） - 14, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,860,000 円 | 1㎡当たりの価格, 25,300 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

(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3C - 1301	大牟田市		更地	()	長方形	南14.5 m市道		1住居 (60,200)					
b	大牟田3C - 1303	大牟田市		建付地	()	長方形	西11.5 m市道 北8 m 角地		1住居 (70,200)					
c	大牟田3C - 402	大牟田市		更地	()	長方形	北東5.5 m市道		1住居 (60,200)					
d	大牟田3C - 1308	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,471	$\frac{100}{[94.0]}$	24,969	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	25,000				
b	() 23,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	23,615	$\frac{100}{[93.0]}$	25,392	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	25,400				
c	() 30,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,296	$\frac{100}{[118.0]}$	25,675	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	25,700				
d	() 24,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,249	$\frac{100}{[95.4]}$	25,418	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	25,400				
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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0
b	正常	% / 月 -0.11	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 -12.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +7.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0
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： 25,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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 当該地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
大牟田(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28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	大牟田市小浜町36番8				地積(㎡)	279	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域	南6.7m 市道	水道、ガス、下水	大牟田700m	(その他) 居住誘導区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 30m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 16m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.7m市道	交通施設	大牟田700m	法令 1住居(60,200) 規制 居住誘導区域
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円/㎡					
	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、大牟田駅に比較的近接する住宅地域一円で、需要者の中心は、当該エリアに地縁を有する個人である。大牟田市における人口の減少傾向などもあって、大牟田市内の住宅地並びに戸建物件に対する需要は全般的に弱含みの状況にあるが、大牟田駅から徒歩圏内の住宅地域における需給は比較的安定的である。需要の中心となる価格帯については、土地のみで1,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域で、近隣地域等において住宅に係る賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、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 標準化補正 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	大牟田(県) - 8	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	[100.0] 100	31,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	大牟田市では人口減少並びに高齢化の傾向が進んでいるものの、市中心部に近接する住宅地域の地価は、概ね横ばい傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、地価水準については概ね横ばいから若干の上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(個別的要因)	変動要因は特にない			

(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3C - 402	大牟田市		更地	()	長方形	北東5.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田3C - 1103	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
c	大牟田3C - 601	大牟田市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 南西4 m 南東3.5 m 三方路		商業 (100,400)		
d	大牟田3C - 808	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西3.8 m市道		1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,236	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,296	100 [94.1]	32,196	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	32,200	
b	() 39,040	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,040	100 [111.8]	34,919	環境 0.0	34,900	
c	() 35,631	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	33,052	100 [104.0]	31,781	画地 0.0	31,800	
d	() 21,237	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,152	100 [73.2]	28,896	行政 0.0 その他 0.0	28,900	
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 +0.02	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.29	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 +5.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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		戸建住宅の中に共同住宅も点在しているが、賃貸市場自体が未成熟であり、賃料水準の把握が困難であるため。					

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 3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 i L a n d
大牟田(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平 印

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	大牟田市新勝立町4丁目7番11				地積(㎡)	245	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現況	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低専(40,60)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	北5m市道	水道、ガス	大牟田3.8km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 60m、南 100m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m市道	交通施設	大牟田駅南東方3.8km 法令 1低専(40,60) 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	18,600 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	同一需給圏は概ね大牟田市南部の戸建住宅地域。需要者の中心は、大牟田市南部に地縁的選好性を有する個人である。市中心部からやや離れており利便性が劣るため、人口減少・高齢化が進んでおり、需要は弱含んでいる。土地は250㎡程度で400~500万円程度、新築の戸建物件は2000万円程度が取引の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅地の事例から比準しており、市場の取引実態を反映している。以上より本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡を留意の上、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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 14	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	前年指定基準地の価格	25,500 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [138.9]	[100.0] 100	18,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +9.0 +30.0 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 19,300 円/㎡		価格変動状況要因の	変動率	年間	-3.6 %	半年間	%	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	大牟田市においては、人口・世帯数の減少、高齢化の進行により、新設住宅着工数も減少傾向にあり、需給動向は弱含んでいる。 大きな変動要因はないが、郊外の既成住宅地域であり利便性も劣ることから需要は弱含みで推移している。 個別的要因に変動はない
	- 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/㎡									

(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3C - 802	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	東4.8m市道 北4.8m 準角地		2低専 (70,100)		
b	大牟田3C - 403	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.4m県道 北2m 角地		1住居 (70,176)		
c	大牟田3C - 1302	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田3C - 408	大牟田市		建付地	()	長方形	東5m市道 北3.2m 角地		2中専 (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	() 18,227	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,902	100 [97.0]	18,456	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,500	
b	() 18,909	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	19,487	100 [102.0]	19,105	環境 0.0	19,100	
c	() 23,475	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,287	100 [125.5]	18,555	画地 0.0	18,600	
d	() 20,140	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,918	100 [105.0]	18,970	行政 0.0 その他 0.0	19,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -1.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +4.0	環境 +1.0	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： 18,600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	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、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 3 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, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 大牟田(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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, [令和 3年1月], 32,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and comparative analysis.

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	大牟田3C - 601	大牟田市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 南西4 m 南東3.5 m 三方路		商業 (100,400)		
b	大牟田3K - 6	大牟田市		更地	()	長方形	北東9 m県道		2住居 (60,200)		
c	大牟田3K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	長方形	北東25.1 m県道 南西3.6 m 二方路		商業 (100,400) 都市機能誘導区域		
d	-				()						
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	() 35,631	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	33,052	100 [82.1]	40,258	街路 0.0 交通・接近 0.0	40,300	
b	() 20,468	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,222	100 [51.8]	39,039	環境 0.0	39,000	
c	() 32,862	100 [70.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	45,565	100 [112.7]	40,430	画地 0.0 行政 0.0	40,400	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
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 -0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -17.0	画地 +5.0	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 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 40,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,474,106	1,430,040	5,044,066	4,862,430	181,636	(0.9764) 177,349	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	4,124,395 円 (27,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	118.00	R C 4 F		472.00		
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
商業 駐車付置義務 準防	90 %	400 %	400 %	148 ㎡	12.0 m x 12.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 4 F ファミリータイプの共同住宅各階 2 戸。			有効率の理由	90.0 %	R C 造の店舗付共同住宅として標準的

(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 ~ 1	店舗	118.00	75.0	88.50	1,800	159,300	5.0	796,500		
2 ~ 4	共同住宅	118.00	95.0	112.10	1,210	135,641	3.0	406,923		
~										
~										
計		472.00	90.0	424.80		566,223		2,017,269		
年額支払賃料						566,223 円 x 12ヶ月 =		6,794,676 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ため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,794,676 円 x 5.0 % 円 x % =		339,734 円		
以上計 + a+ - -								6,454,942 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,017,269 円 x 95.0 % x 1.00 % =		19,164 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						6,474,106 円 (43,744 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	大牟田 3 C (賃) - 403	1,081 (1,037)	<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]	1,081	対象基準階の 月額実質賃料 1,213 円/㎡
b	大牟田 3 C (賃) - 401	1,327 (1,273)	<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]	1,327	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 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	391,500 円	78,300,000 x	0.5 %
維持管理費	203,840 円	6,794,676 x	3.0 %
公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 665,500 円	78,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	78,300 円	78,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,300 円	78,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,430,040 円 (	9,662 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	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	0.9764
(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	78,300,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 472.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	4,862,430 円 (32,854 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,474,106 円
総費用			1,430,040 円
純収益 -			5,044,066 円
建物等に帰属する純収益			4,862,430 円
土地に帰属する純収益 -			181,636 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			177,349 円 (1,198 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	4,124,395 円 (		27,900 円 / m ²)

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

鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 30,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	大牟田市白金町 1 7 4 番			地積 (m ²)	546	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	長方形 1 : 2	事務所兼車庫 R C 2	事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域	北西 25 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田 1.2 km		
(3) 最有効使用の判定	範囲	東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 34 m、規模			540 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 2 5 m 国道	交通 大牟田駅 南西方 1.2 km	法令 商業 (80,400) 準防		
(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	36,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	28,100 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、大牟田市の路線商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人事業者や不動産業者等である。少子高齢化等の影響のほか、イオンモール大牟田オープンによって、対象基準地程度の規模の単独立地店舗に対する需要は買手不在の状況が続き、価格水準は周辺住宅地とほとんど変わらない水準になりつつあるが、景況感の改善により、売り急ぎではない店舗用地の取引が散見されるようになっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗や事業所が多い旧来からの路線商業地で、周辺には賃貸店舗も見られるが自己の事業の便益を重視する需要者が賃貸事業による投資採算性よりも、予算や周辺商業地及び住宅地との相関感を基に取引を行うケースが多い。したがって、本件ではこうした市場の実態を踏まえ、現実の市場を反映し、且つ実証性が高い標準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 所 他 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	大牟田(県) 5 - 5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +35.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 所 他 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m ²	[99.6]	100	100	[100.0]	36,500	
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %					
(10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,100 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 当市は、少子高齢化及び地場産業の衰退の結果、不動産市場が低迷し、住商ともに宅地に対する需要は近年弱含みで推移している。 (地域) 要因 区域内では、商業ポテンシャルの低下が進展しているが、相続税路線価を上回る商業地の取引も散見されている。 (個別的) 要因 特にない。			

(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3C - 601	大牟田市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 南西4 m 南東3.5 m 三方路		商業 (100,400)		
b	大牟田3K - 305	大牟田市		更地	()	長方形	北東45 m市道		商業 (90,400)		
c	大牟田3C - 707	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	南25 m県道 西6.5 m 角地		1住居 (70,200)		
d	大牟田3C - 4	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m市道 北東1.2 m 二方路		近商 (90,200)		
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	() 35,631	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,052	$\frac{100}{[86.0]}$	38,433	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	38,400	
b	() 29,892	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,743	$\frac{100}{[84.0]}$	35,408	0.0 0.0 0.0	35,400	
c	() 32,145	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,578	$\frac{100}{[86.5]}$	36,506	0.0	36,500	
d	() 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,800	$\frac{100}{[80.4]}$	37,065	0.0	37,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +2.0	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 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 +1.0	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： 36,900 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。				
(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)
	2,969,654	655,720	2,313,934	1,605,290	708,644	(0.9739) 690,148	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	15,336,622 円 (28,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S	1 F	160.00		
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
商業 準防	90 %	400 %	400 %	546 ㎡	17.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	コンビニエンスストア程度の一棟貸店舗。			有効率 の理由	100.0 %	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,620	259,200	6.0	1,555,200
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		259,200		1,555,200
年額支払賃料				259,200 円 x 12ヶ月 = 3,110,400 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸のため、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)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,110,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 155,520 円				
以上計 + a+ - -				2,954,880 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,555,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,774 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 + + +				2,969,654 円 (5,439 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	大牟田3C(賃) - 1002	1,542 (1,477)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,542	対象基準階の 月額実質賃料 1,628 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 803	1,665 (1,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,665	月額支払賃料 (1,620 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,500 円	22,900,000 x	0.5 %
維持管理費	155,520 円	3,110,400 x	5.0 %
公租公課	土地 145,300 円	査定額	
	建物 194,600 円	22,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	22,900 円	22,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,900 円	22,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	655,720 円 (	1,201 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	22,900,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,605,290 円 (2,940 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,969,654 円	
総費用		655,720 円	
純収益 -		2,313,934 円	
建物等に帰属する純収益		1,605,290 円	
土地に帰属する純収益 -		708,644 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		690,148 円 (1,264 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	15,336,622 円 (	28,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3 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
大牟田(県) 5 - 3	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	5,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字大水口 3 6 5 番 6				地積 (m ²)	185	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	近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 S 3	低層の小売店舗等が建ち並び、県道沿いの近隣商業地域	北 18 m 県道	水道、下水	新栄町 3.3 km	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、			規模	180 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1 8 m 県道	交通 新栄町駅北東方 3.3 km	法令 近商 (90,200) 準防	規制	
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	20,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の広幅員道路沿線で価格水準中位の商業地域である。近隣地域は金融機関なども立地するバス通り沿いの既成商業地域で、地縁のある小規模事業者が需要の中心である。車両の通行量は少なくないが、人通りは疎らで繁華性に乏しく出店需要は弱い。需要の中心的な価格帯は、規模や利用目的等により取引価格にバラつきがあって把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、特に昨今の経済環境を考慮した場合、事業計画が不安定であり精度に懸念が残る。比準価格は、商況に類似性のある複数事例を比較検討した結果であり、実証的で信頼性がある。そこで、説得力に優る比準価格を中心に収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 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 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,200 円 / m ²		価格変動要因	形状	形成	要因	の	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間 -1.4 %	半年間 %	(一般的) 新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、事業者等の既存商業地への投資需要は一段と冷え込んでいる。 (地域) バスが運行する準幹線道路であるが、車両通行量が少なく、沿道サービス施設はほとんど見られない。 (個別的) 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	大牟田3K - 305	大牟田市		更地	()	長方形	北東45 m市道		商業 (90,400)		
b	大牟田3C - 502	大牟田市		底地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)		
c	大牟田3K - 406	大牟田市		建付地	()	正方形	北西25 m国道 南西2.9 m 角地		商業 (100,400)		
d	大牟田3C - 707	大牟田市		貸家 建付地	()	不整形	南25 m県道 西6.5 m 角地		1住居 (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	() 29,892	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,743	100 [114.1]	26,067	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,100	
b	() 19,494 38,988	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [85.0]	45,593	100 [131.9]	34,566	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,600	
c	() 29,177	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,319	100 [111.4]	25,421	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	25,400	
d	() 32,145	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	31,578	100 [106.7]	29,595	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 -9.0	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 +1.0	交通・接近 +11.0	環境 +11.0	画地 -15.0	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 +2.0	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 -4.0	環境 +10.0	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： 29,000 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)	
	2,251,088	487,820	1,763,268	1,593,840	169,428	(0.9746) 165,125	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	3,840,116 円 (20,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S 2 F		160.00		
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
近商準防	90 %	200 %	200 %	185 ㎡	10.4 m x 18.0 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2階共同住宅（平均40㎡程度、1LDK、2戸）を想定。			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 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	3.0	288,000		
2 ~	住宅	80.00	100.0	80.00	1,140	91,200	1.0	91,200	1.0	91,200
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		187,200		379,200		91,200
年額支払賃料						187,200 円 x 12ヶ月 = 2,246,400 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						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)						4,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 96,000 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 (%))						2,246,400 円 x 5.0 % + 96,000 円 x 5.0 % = 117,120 円				
以上計 + a+ - -						2,225,280 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						379,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,602 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 %) 91,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 22,206 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 + + +						2,251,088 円 (12,168 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	大牟田3C(賃) - 301	1,776 (1,739)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,480	対象基準階の月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 802	1,232 (1,232)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [80.0]	1,185	月額支払賃料 (1,200 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	116,000 円	23,200,000 x	0.5 %
維持管理費	117,120 円	2,342,400 x	5.0 %
公租公課	土地 11,100 円	査定額	
	建物 197,200 円	23,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,200 円	23,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,200 円	23,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	487,820 円 (	2,637 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	23,200,000 円	設計監理料率 141,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,593,840 円 (8,615 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,251,088 円	
総費用		487,820 円	
純収益 -		1,763,268 円	
建物等に帰属する純収益		1,593,840 円	
土地に帰属する純収益 -		169,428 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		165,125 円 (893 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,840,116 円 (	20,800 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	4,470,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 6日	(6) [令和 3年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市上町2丁目4番11			地積 (㎡)	100	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)						
	長方形 1:1.5	事務所兼住宅 W 2	店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域	南西25 m 県道	水道、ガス、下水	大牟田700 m							
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	3階建程度の店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模			100㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし	街 2.5 m 県道	交通 大牟田駅南東方700 m	法令 商業 (80,400) 準防								
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの路線商業地域であるが、特段地域要因の変動はない。不動産需要が弱く、地価は下落傾向にあり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(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	45,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	36,500 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の商業地域及び住商混在地域と判定した。近隣地域は店舗や住宅が混在する商業地域であるため、典型的需要者は自用の店舗併用住宅として取得しようとする個人事業者が中心である。大牟田市の人口減少に伴い、商業地の需要は低迷しており、また新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は下落傾向が継続している。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を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、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格	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 街路 交通 環境 画地 行政 其他					
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補 正					
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		其他					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) 5 - 5	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 交通 環境 画地 行政 其他					
	前年指定基準地の価格	51,500 円/㎡	[99.6]	100	100	[100.0]	44,100	補 正					
	前年標準価格	45,200 円/㎡	100	[100.0]	[116.3]	100		其他					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,200 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/㎡	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %	変 動 状 況 要 因
	<p>(一般的要因) 大牟田市は人口減少、高齢化等の影響から不動産市場は低迷しており、総じて不動産需要は弱い状況にある。</p> <p>(地域要因) 特に価格形成要因の変動はないが、不動産需要が弱く、地価は下落傾向が続いている。</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	大牟田3K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	長方形	北東25.1 m県道 南西3.6 m 二方路		商業 (100,400) 都市機能誘導区域					
b	大牟田3C - 502	大牟田市		底地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)					
c	大牟田3C - 713	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		商業 (90,300)					
d	大牟田3C - 501	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道		1住居 (60,200)					
e	大牟田3C - 601	大牟田市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 南西4 m 南東3.5 m 三方路		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 32,862	$\frac{100}{[70.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	45,565	$\frac{100}{[100.0]}$	45,565	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 38,988	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	45,593	$\frac{100}{[100.0]}$	45,593		45,600				
c	() 45,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,341	$\frac{100}{[99.9]}$	45,386		45,600				
d	() 39,954	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,714	$\frac{100}{[89.4]}$	44,423		45,400				
e	() 35,631	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	33,052	$\frac{100}{[74.5]}$	44,365	[100.0] 100	44,400				
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	売急ぎ	% / 月 -0.09	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -15.0	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	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	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	-13.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+16.0 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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.29	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,100 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)
	1,957,940	415,620	1,542,320	1,381,490	160,830	(0.9746) 156,745	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	3,645,233 円 (36,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	49.00	L S 3 F		147.00		
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
商業準防	90 %	400 %	400 %	100 ㎡	8.0 m x 12.5 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～3 F：共同住宅（50㎡程度、2DK）			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)
1～1	店舗	49.00	100.0	49.00	1,300	63,700	3.0	191,100
2～3	居宅	49.00	100.0	49.00	1,100	53,900	1.0	53,900
～								
～								
～								
計		147.00	100.0	147.00		171,500		298,900
年額支払賃料					171,500 円 x 12ヶ月 = 2,058,000 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おり計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,058,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 102,900 円			
以上計 + a+ - -					1,955,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					298,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,840 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 + + +					1,957,940 円 (19,579 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	大牟田 3 K (賃) - 203	1,515 (1,483)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,329	対象基準階の 月額実質賃料 1,303 円/㎡
b	大牟田 3 K (賃) - 1001	1,522 (1,518)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,282	月額支払賃料 (1,300 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	104,500 円	20,900,000 x	0.5 %
維持管理費	82,320 円	2,058,000 x	4.0 %
公租公課	土地 9,400 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	415,620 円 (	4,156 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	20,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 147.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,381,490 円 (13,815 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,957,940 円	
総費用		415,620 円	
純収益 -		1,542,320 円	
建物等に帰属する純収益		1,381,490 円	
土地に帰属する純収益 -		160,830 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		156,745 円 (1,567 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	3,645,233 円 (	36,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,300 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, [令和 3年1月], 41,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 大牟田市不知火町2丁目7番5, 形状 1:2, 事務所 R C 4F 1B. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 30m, 南 100m, 北 100m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼共同住宅地. (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 51,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、市街地内の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域の圏域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏は大牟田市内の市街地で、取引件数自体は未だ多くはないものの、類似地域等において信頼性ある取引事例を収集しえた。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 -0.4%

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	大牟田3C - 713	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		商業 (90,300)		
b	大牟田3C - 501	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道		1住居 (60,200)		
c	大牟田3C - 601	大牟田市		建付地	()	長方形	北西7 m市道 南西4 m 南東3.5 m 三方路		商業 (100,400)		
d	大牟田3K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	長方形	北東25.1 m県道 南西3.6 m 二方路		商業 (100,400) 都市機能誘導区域		
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	() 45,477	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,341	100 [88.5]	51,233	街路 0.0 交通・接近 0.0	51,200	
b	() 39,954	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,714	100 [77.8]	51,046	環境 0.0	51,000	
c	() 35,631	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	33,052	100 [63.6]	51,969	画地 0.0	52,000	
d	() 32,862	100 [70.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	45,565	100 [90.0]	50,628	行政 0.0 その他 0.0	50,600	
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -19.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -25.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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： 51,600 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)	
	10,386,834	2,459,020	7,927,814	7,576,200	351,614	(0.9534) 335,229	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	7,796,023 円 (40,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
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
商業 駐車付置義務 準防	80 %	400 %	400 %	191 ㎡	9.5 m x 20.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は共同住宅約50㎡、2LDK			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(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	150.00	70.0	105.00	1,760	184,800	4.0	739,200		
2 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,270	180,975	3.0	542,925		
~										
~										
計		750.00	90.0	675.00		908,700		2,910,900		
年額支払賃料					908,700 円 x 12ヶ月 = 10,904,400 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,904,400 円 x 5.0 % + 円 x % = 545,220 円					
以上計 + a+ - -					10,359,180 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,910,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,654 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 + + +					10,386,834 円 (54,381 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	大牟田3C(賃) - 1002	1,542 (1,477)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	1,374	対象基準階の 月額実質賃料 1,273 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 1001	1,058 (1,014)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [104.0]	1,272	月額支払賃料 (1,270 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 3 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	610,000 円	122,000,000 x	0.5 %
維持管理費	545,220 円	10,904,400 x	5.0 %
公租公課	土地 22,800 円	査定額	
	建物 1,037,000 円	122,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	122,000 円	122,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,459,020 円 (	12,874 円 / m ²)	(経費率 23.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	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	0.9534
(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	122,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,576,200 円 (39,666 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,386,834 円	
総費用		2,459,020 円	
純収益 -		7,927,814 円	
建物等に帰属する純収益		7,576,200 円	
土地に帰属する純収益 -		351,614 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		335,229 円 (1,755 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	7,796,023 円 (	40,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和3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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 大牟田(県) 5-6, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,700 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. Values include dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月10日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows. (1) 所在地: 大牟田市岩本新町1丁目5番4外. (2) 近隣地域: 東400m, 西180m, 南0m, 北0m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は大牟田市全域及び周辺市の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上記のとおり二試算価格が得られた. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 大牟田(県) 5-5, 前年指定基準地の価格, 51,500 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, 41,500 円/㎡, 代表標準地標準地番号, 公示価格, 変動率.

(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3K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	長方形	北東25.1 m県道 南西3.6 m 二方路		商業 (100,400) 都市機能誘導区域		
b	大牟田3C - 713	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		商業 (90,300)		
c	大牟田3C - 301	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東27 m県道 無道路地		1住居 (60,200)		
d	大牟田3C - 501	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,862	$\frac{100}{[70.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	45,565	$\frac{100}{[110.0]}$	41,423	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	
b	() 45,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,341	$\frac{100}{[108.6]}$	41,750		42,300	
c	() 34,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	42,532	$\frac{100}{[103.4]}$	41,133		42,600	
d	() 39,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,714	$\frac{100}{[97.8]}$	40,607		42,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			41,400	
									[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	売急ぎ	% / 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 -3.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	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： 41,700 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			% / 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)
	2,713,058	577,360	2,135,698	1,507,150	628,548	(0.9739) 612,143	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	13,603,178 円 (30,400 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	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居地区計画等	70 %	200 %	200 %	447 ㎡	22.0 m x 18.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	1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)	
~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,580	237,000	5.0	1,185,000	
~									
~									
~									
~									
計		150.00	100.0	150.00		237,000		1,185,000	
年額支払賃料				237,000 円 x 12ヶ月 =				2,844,000 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 (%))				2,844,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =				142,200 円	
以上計 + a+ - -								2,701,800 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,185,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				11,258 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 + + +				2,713,058 円 (6,069 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 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	大牟田 3 K (賃) - 1001	1,522 (1,518)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,554	対象基準階の 月額実質賃料 1,587 円/㎡
b	大牟田 3 K (賃) - 203	1,515 (1,483)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,643	月額支払賃料 (1,580 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	113,760 円	2,844,000 x	4.0 %
公租公課	土地 130,400 円	査定額	
	建物 182,700 円	21,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	577,360 円 (	1,292 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,507,150 円 (3,372 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,713,058 円	
総費用		577,360 円	
純収益 -		2,135,698 円	
建物等に帰属する純収益		1,507,150 円	
土地に帰属する純収益 -		628,548 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		612,143 円 (1,369 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	13,603,178 円 (	30,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3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 i L a n d
大牟田(県) 5 - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平 印

鑑定評価額	56,600,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	大牟田市大字手鎌字南角平968番1				地積(㎡)	2,134	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	準工(60,200)		
	長方形 1.5:1	店舗 S 2	自動車関連営業所、工場、小売店舗等が見られる路線商業地域	東20 m 市道	水道、下水	新栄町1.9 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層事業所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 40 m、		規模	2,400 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 0 m市道	交通施設	新栄町北西方1.9 km 法令 準工(60,200) 規制		
(3)最有効使用の判定	低層事業所地				(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	26,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね大牟田市及びその周辺の路線商業地域及びその背後の商業地域。需要者の中心は、店舗出店を目的とする法人である。人口減少・少子高齢化により地域経済は衰退傾向にあり、需要は弱含んでいる。土地の取引件数が少なく、規模や取引動機も様々であることから、中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地であるが、自用の店舗や事業所等が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。各事例から求めた価格は比較的開差が小さく、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、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 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号	-							
(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 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[]	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		価格変動状況要因	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%	
	継続 新規	前年標準価格							27,000 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/㎡							
変動率		年間	-1.9 %						
半年間		変動率	%						
要因		(一般的要因) 大牟田市においては、人口・世帯数の減少、高齢化の進行により、地域経済は衰退傾向にあり、商業地の需要も弱含みで推移している。 (地域要因) 有明沿岸道路開通の影響により交通量の減少がみられ、今後も店舗集積の見込みが低いことから、市場性は低下している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田3K - 406	大牟田市		建付地	()	正方形	北西25 m国道 南西2.9 m 角地		商業 (100,400)		
b	柳川3C - 804	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南16 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	大牟田3C - 707	大牟田市		貸家 建付地	()	不整形	南25 m県道 西6.5 m 角地		1住居 (70,200)		
d	大牟田3C - 308	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西12 m県道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,177	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,319	100 [107.7]	26,294	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,300	
b	() 29,694	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,427	100 [108.0]	27,247	環境 0.0 画地 0.0	27,200	
c	() 32,145	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	31,578	100 [118.3]	26,693	行政 0.0	26,700	
d	() 25,466	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,313	100 [95.8]	26,423	その他 0.0	26,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 +2.0	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +16.0	画地 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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +22.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 26,500 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) () %
	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	近隣地域は自用の事業所を中心とする地域で、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

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

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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	大牟田市大字田隈字大坪 8 2 5 番 1				地積 (㎡)	647	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		準工 (60,200)
	台形 1:2	事務所兼作業所 S 2	店舗、営業所、病院等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	西 14 m 国道、背面道	水道、下水	銀水 700 m		(その他) 居住誘導区域
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 27 m、規模			650 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 4 m 国道	交通 施設	銀水駅北東方 700 m		法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	車両通行量の多い国道沿いの商業地域である。地域経済の停滞を受けて、地価は下落基調である。店舗の進出が一部見受けられるが、撤退する店舗もあり、当面は現状程度で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状		0.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,800 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格		27,700 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の幹線道路沿いとその後方に形成された商業地域である。主な市場参加者は、店舗出店を企図する事業者が中心と考えられる。近隣地域は、国道沿いにスーパーやディスカウントショップ等集客力のある店舗が建ち並び、地域の中核病院も存する地域であるが、空き店舗も見受けられるなど地域の経済情勢を反映しており、地価は下落傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内に存する複数の取引事例を比較検討し求められた、客観的かつ実証的な価格である。一方、収益価格は、計算過程に想定要素を多く含むことから客観性に欠け、説得力が低位である。よって、本件では、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にするともに、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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 / ㎡	[]	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	大牟田(県) 5 - 5							
	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[100.0]	39,200		
	51,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[130.7]	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 40,100 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的 要因)	地域経済の停滞等により、人口減少や高齢化が進んでおり、不動産需要はやや弱含みである。			
	- 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)	国道沿いにスーパー等の開業もみられるが、一方で閉鎖店舗も散見され、商況は依然厳しい状況である。			
	変動率	年間 -1.7 %	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3C - 707	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	南25 m県道 西6.5 m 角地		1住居 (70,200)					
b	大牟田3C - 502	大牟田市		底地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)					
c	大牟田3C - 713	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		商業 (90,300)					
d	大牟田3C - 501	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道		1住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 32,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,578	$\frac{100}{[79.0]}$	39,972	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 19,494 38,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	45,593	$\frac{100}{[118.3]}$	38,540		40,000 38,500				
c	() 45,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,341	$\frac{100}{[112.9]}$	40,160		40,200				
d	() 39,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,714	$\frac{100}{[100.9]}$	39,360		39,400				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.04	街路 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	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-20.0 +10.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 +10.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0 +30.0
c	正常	% / 月 -0.09	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	-12.0 +5.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+30.0 +4.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+4.0 +4.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,800 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)
	5,091,848	1,052,028	4,039,820	3,210,580	829,240	(0.9739) 807,597	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	17,946,600 円 (27,700 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	320.00	S	1 F	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
準工 居住誘導区域	60 %	200 %	200 %	647 ㎡	24.0 m x 41.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線商業地であることを考慮して店舗の一棟貸しとした。			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)
1 ~	店舗	320.00	100.0	320.00	1,390	444,800	5.0	2,224,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		444,800		2,224,000
年額支払賃料				444,800 円 x 12ヶ月 = 5,337,600 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 (%))				5,337,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 266,880 円				
以上計 + a+ - -				5,070,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,224,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,128 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,091,848 円 (7,870 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	大牟田3C(賃) - 301	1,776 (1,739)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[142.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,471	対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡
b	大牟田3C(賃) - 1201	689 (660)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,319	月額支払賃料 (1,390 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	229,000 円	45,800,000 x	0.5 %
維持管理費	160,128 円	5,337,600 x	3.0 %
公租公課	土地	182,000 円	査定額
	建物	389,300 円	45,800,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,800 円	45,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,800 円	45,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,052,028 円 (	1,626 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	45,800,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % + 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,210,580 円 (4,962 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,091,848 円	
総費用		1,052,028 円	
純収益 -		4,039,820 円	
建物等に帰属する純収益		3,210,580 円	
土地に帰属する純収益 -		829,240 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		807,597 円 (1,248 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	17,946,600 円 (	27,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

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

鑑定評価額	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	大牟田市四山町80番79				地積(㎡)	3,305	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	工専(60,200)	
	長方形 1:1.5	営業所 S 1	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域	北西15m 市道、背面道	水道	荒尾3.6 km	(その他) 臨港地区	
(2)近隣地域	範囲	東 260m、西 260m、南 120m、北 60m			標準的使用	流通業務地		
	標準的画地の形状等	間口 約 46m、奥行 約 71m、			規模	3,300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	交通	荒尾駅 北西方3.6 km	法令 工専(60,200) 臨港地区	
	地域要因の将来予測	工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップは依然として大きい。企業の設備投資意欲が上向き始めており、価格水準は国内外の情勢等の不確定要因の中にも、将来に対する強含みの動きも散見される。						
(3)最有効使用の判定	流通業務地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市及びその周辺市区町の工業地域一円である。需要者の中心は、工業・流通業務系の法人等である。対象基準地のように比較的小規模である場合、需要者のすそ野が広く、また今後は有明沿岸道路の開発の進展で佐賀から熊本までのアクセスも一層向上するため、相応の需要が期待できる。同一需給圏では土地は1㎡当り、7,000円~12,000円が需給の中心であり、これまでの極端に低い価格での取引は少ない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の物流施設、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域で、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では、賃貸事業での収益性はほとんど考慮せず、自社の投資効率性のみに着目して周辺相場との比較で取引を行っている実態を考慮し、実証的な比準価格を標準とし、さらに、今後の同一需給圏の工場の需給動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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 9,100 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。	
	- 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 +1.1 %	半年間 %				工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップを完全に解消する状況にないものの、一部積極的な用地取得の動きも散見される。	
							特にない。	

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	大牟田3C - 1008	大牟田市		建付地	()	長方形	南10 m市道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)		
b	大牟田3K - 707	大牟田市		更地	()	不整形	北6 m市道		準工 (60,200)		
c	大牟田3C - 1205	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南5.6 m市道		近商 (80,200)		
d	-				()						
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	() 13,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	12,962	100 [136.7]	9,482	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,480	
b	() 10,148	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,768	100 [120.3]	8,951	環境 0.0 画地 0.0	8,950	
c	() 9,970	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [90.3]	10,964	100 [119.6]	9,167	行政 0.0 その他 0.0	9,170	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 +32.0	画地 +1.0	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 -9.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 -5.0	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 -11.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 9,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。							
(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	標準地の存する地域は、自己使用の倉庫・工場、営業所等が建ち並ぶ臨海工業地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ