

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
大川(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	7,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字郷原字西田 3 9 9 番 1				地積 (m ²)	426	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	住宅の中に木工所等が混在する既成住宅地域	南4 m 市道、西側道	水道	八丁牟田4.9 km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模	400 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m市道	交通 八丁牟田駅西方4.9 km	法令 (都) 1 住居 (60,160)		
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。郊外ではミニ開発等が見られるが、近隣地域周辺では不動産取引の動きが弱く、今後も地価は下落傾向が継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の住宅地域である。主な需要者は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。近年、大川市郊外でハウスメーカー等によるミニ開発が散見されるが、近隣地域は街路条件が劣る等の理由から不動産取引数が少なく、依然として地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は土地が 7 0 0 万円前後、新築戸建物件が 2 5 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。本件の典型的な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、市場性を反映した標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 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
	大川(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	18,100		
	20,500 円 / m ²	100	[100.0]	[115.3]	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 18,500 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	大川市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は弱含みである。	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
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大川4C - 1217	大川市		更地	()	台形	北西6.8 m市道 東3 m 角地		(都)準工 (60,200) 特別用途地区				
b	大川4K - 1208	大川市		更地	()	長方形	南西4 m市道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区				
c	大川4C - 1203	大川市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.6 m市道		(都) (70,200)				
d	大川4C - 313	大川市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m道路 北4.5 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,233	$\frac{100}{[96.6]}$	17,840	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	() 18,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	22,194	$\frac{100}{[123.4]}$	17,985		18,200 18,300			
c	() 11,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,419	$\frac{100}{[78.8]}$	18,298		18,700			
d	() 16,436	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,957	$\frac{100}{[89.3]}$	17,869		18,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +21.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,400 円/㎡〕					

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

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

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大川4K - 305	大川市		更地	()	ほぼ正方形	西4.5 m県道		(都) (70,200)	
b	柳川4C - 1010	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北東2.9 m市道 北西2.7 m 角地		(都) (80,200)	
c	大川4C - 1214	大川市		建付地	()	台形	北西3.2 m市道		(都) (70,200)	
d	大川4C - 312	大川市		建付地	()	不整形	南東5 m市道		(都) 準工 (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	() 10,951	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [80.0]	13,538	100 [90.0]	15,042	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,000
b	() 15,059	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,850	100 [98.9]	15,015	画地 0.0 行政 0.0	15,200
c	() 14,477	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,477	100 [95.1]	15,223	その他 0.0	15,000
d	() 10,838	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [68.0]	15,890	100 [106.1]	14,976		
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 -0.11	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -32.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	15,100 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	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字上白垣字畑田 3 6 5 番 4				地積 (㎡)	371	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	長方形 1.2:1	住宅 L S 2	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	北東4.2 m 市道	水道	八丁牟田4.3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 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 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.2 m市道	交通施設	八丁牟田駅 北西方 4.3 km			
	地域要因の将来予測	戸建住宅と農家住宅が混在する地域で、地域要因に変動は認められない。市東部地域は国道 4 4 2 号バイパスにより利便性が向上し、長年の地価下落から値頃感も見られるため、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 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、市内の郊外部で、農家住宅も見られる旧来からの住宅地域である。国道 4 4 2 号の開通により市中心部や筑後市方面へのアクセスが向上したことで、市内南部の郊外部より地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の認められる市内の地元個人等が中心となり、取引の中心となる価格帯は土地総額で概ね 4 0 0 万 ~ 5 0 0 万円程度と史料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家或いは戸建住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を採用し、指定標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	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	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大川(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定標準地の価格	20,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	12,500			
			100	[100.0]	[164.5]	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 12,500 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/㎡	変動状況要因	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。 (地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。国道 4 4 2 号への利便性も高いため、地価の値頃感も感じられるようになっている。 (個別的要因) 特に変化は見られない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川4C - 312	大川市		建付地	()	不整形	南東5 m市道		(都)準工 (60,200)		
b	大川4C - 1203	大川市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.6 m市道		(都) (70,200)		
c	大川4K - 1207	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m未舗装私道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区		
d	大川4K - 303	大川市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道 東5 m 角地		(都)準工 (70,200)		
e	大川4C - 306	大川市		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道 南3 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,838	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	15,890	$\frac{100}{[120.4]}$	13,198	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,200	
b	() 11,535	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,419	$\frac{100}{[108.6]}$	13,277	画地 0.0 行政 0.0	13,300	
c	() 11,447	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,719	$\frac{100}{[100.0]}$	12,719	その他 0.0	12,700	
d	() 11,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,327	$\frac{100}{[102.0]}$	11,105	その他 0.0	11,100	
e	() 12,248	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,008	$\frac{100}{[100.0]}$	12,008	[100.0] 100	12,000	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 -32.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	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 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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： 12,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 一般住宅を中心とし、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。						

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	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	4,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	17,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字下九反割 1 7 6 1 番 3				地積 (m ²)	224	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)						
	長方形 1 : 2.5	住宅 L S 2	一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域	北4 m 市道	水道、下水	西鉄柳川7.7 km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 7.7 km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近接する大川小学校の敷地に統廃合による中学校が新設され、地域にやや活気も見られる。市中心部の住宅地域であり、長年の地価下落による値頃感を背景に、今後の地価は横ばい傾向で推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	13,600 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市の中心部に近い既成市街地を中心とする旧来からの住宅地域である。国道 2 0 8 号から近接する地域で、元々利便性はある程度認められたが、大川小学校の敷地に 2 0 2 0 年度に桐英中学校が新設され地域に活気も見られるようになった。需要者の中心は、市内に地縁性の認められる地元個人であり、取引の中心となる価格帯は土地総額で 4 5 0 万円前後と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な住宅地域で、周辺に一部でアパートも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量、さらに市場の動向を加味して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	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	-	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	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 20,500 円 / m ²		価格変動状況要因	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(一般的)	円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。			
	- 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 / m ²								(地域)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。統廃合で新設された中学校の開校で、地域的に活発化している。			
								(個別的)	特に変化は見られない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川4C - 316	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) 準工 (60,200)		
b	大川4C - 1216	大川市		更地	()	台形	北西14.1 m国道 北東4.9 m 角地		(都) (80,200)		
c	大川4K - 1208	大川市		更地	()	長方形	南西4 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
d	大川4C - 303	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) (70,200)		
e	大川4C - 1205	大川市		建付地	()	ほぼ台形	南5.9 m市道		(都) 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	() 21,042	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,042	100 [106.4]	19,776	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,800	
b	() 20,428	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.9]	20,655	100 [103.7]	19,918	環境 0.0	19,900	
c	() 18,865	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	22,194	100 [111.6]	19,887	画地 0.0	19,900	
d	() 20,967	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	24,667	100 [103.3]	23,879	行政 0.0	23,900	
e	() 17,539	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.5]	20,045	100 [105.0]	19,090	その他 0.0 [100.0] 100	19,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +11.0	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 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 +1.0	画地 -1.1	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 +15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +11.0	画地 -15.0	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 -1.0	環境 +4.0	画地 -12.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)
	2,444,091	514,700	1,929,391	1,804,800	124,591	(0.9757) 121,563	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	3,039,075 円 (13,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	224 ㎡	9.5 m x 25.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K、平均 4 5 ㎡程度 (4 戸) の共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,100	99,000	1.0	99,000	1.0	99,000
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		198,000				198,000
年額支払賃料						198,000 円 x 12ヶ月 = 2,376,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,376,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 126,000 円				
以上計 + a+ - -						2,394,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						198,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,881 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 %) 198,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,210 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 + + +						2,444,091 円 (10,911 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	大川 4 K (賃) - 1201	1,141 (1,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	1,099	対象基準階の月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	大川 4 K (賃) - 301	1,488 (1,457)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [107.0]	1,464	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	112,800 円	28,200,000 x	0.4 %
維持管理費	126,000 円	2,520,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,000 円	査定額	
	建物 211,500 円	28,200,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	28,200 円	28,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,200 円	28,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	514,700 円 (2,298 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	28,200,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,804,800 円 (8,057 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,444,091 円
総費用			514,700 円
純収益 -			1,929,391 円
建物等に帰属する純収益			1,804,800 円
土地に帰属する純収益 -			124,591 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			121,563 円 (543 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,039,075 円 (13,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) [令和 4年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	大川市大字榎津字中曾利 1 4 9 番 6				地積 (㎡)	531	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防				
	台形 1:1.2	事務所 SRC 4	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	西 15 m 国道	水道、下水	西鉄柳川 6.7 km	(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 170 m、北 170 m		標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 6.7 km 法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	国道 2 0 8 号沿線の旧来からの商業地域で、地域要因に特に変動は無い。長年の地価下落により値頃感もあり、同沿線でも取引事例が見られるようになり、地価は今後は横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市および柳川市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域は、パチンコ店、飲食店などが建て込んでおり、背後には市役所、文化センター、地域交流プラザ等の公共施設が集まる中心市街地である。近年では同沿線に取引事例も散見され、地価の長年の下落により値頃感も感じられるようになった。商業地は規模による取引価格総額のばらつきが大きいいため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心路線沿線の商業地域であるが、テナント賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格は、元本と果実の相関関係が希薄なため、やや低めに求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,000 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		価格形成要因	変動状況	一般的要因	円安や軍事侵攻の影響で物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であり当市全体の土地需要はやや弱い。			
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				個別的要因	特に変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川4C - 301	大川市		更地	()	ほぼ整形	東15 m国道 西9 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
b	大川4C - 304	大川市		貸家 建付地	()	不整形	東15 m国道 西9 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
c	柳川4C - 915	柳川市		建付地	()	長方形	南25 m市道		(都)商業 (90,400)		
d	柳川4C - 202	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東14 m県道 北東5 m 角地		(都) (80,200)		
e	大川4C - 1218	大川市		貸家 建付地	()	不整形	北東13 m県道 東6.1 m 二方路		(都)工業 (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	() 43,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	42,701	$\frac{100}{[100.0]}$	42,701	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	42,700	
b	() 44,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	47,194	$\frac{100}{[100.0]}$	47,194	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	47,200	
c	() 37,594	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,706	$\frac{100}{[137.0]}$	39,201	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,200	
d	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,251	$\frac{100}{[70.0]}$	41,787	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	41,800	
e	() 31,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	33,701	$\frac{100}{[76.0]}$	44,343	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	44,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 +11.0	環境 +21.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,887,049	2,148,900	7,738,149	7,137,900	600,249	(0.9742) 584,763	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	13,290,068 円 (25,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	531 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所を想定。			有効率の理由	90.0 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	90.0	270.00	1,800	486,000	5.0	2,430,000
2 ~	事務所	300.00	90.0	270.00	1,400	378,000	4.0	1,512,000
~								
~								
~								
計		600.00	90.0	540.00		864,000		3,942,000
年額支払賃料				864,000 円 x 12ヶ月 = 10,368,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				10,368,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 518,400 円				
以上計 + a+ - -				9,849,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,942,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 37,449 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				9,887,049 円 (18,620 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川3C(賃) - 903	1,454 (1,450)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,616	対象基準階の 月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	柳川3C(賃) - 904	2,987 (2,972)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,298	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	515,000 円	103,000,000 x	0.5 %
維持管理費	518,400 円	10,368,000 x	5.0 %
公租公課	土地	137,000 円	査定額
	建物	772,500 円	103,000,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,148,900 円 (4,047 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	103,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	7,137,900 円 (13,442 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,887,049 円	
総費用		2,148,900 円	
純収益 -		7,738,149 円	
建物等に帰属する純収益		7,137,900 円	
土地に帰属する純収益 -		600,249 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		584,763 円 (1,101 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	13,290,068 円 (25,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 4 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
大川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	19,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	25,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	大川市大字向島字小屋ノ内1698番1外				地積 (m ²)	632	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	長方形 2:1	店舗兼住宅 S 3	店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域	南西15 m 国道	水道	西鉄柳川1.8 km	(その他) 特別工業地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 17 m、			規模	600 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1.5 m 国道	交通施設	西鉄柳川北西方8 km 法令 (都) 準工 (60,200) 特別工業地区	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,800 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	同一需給圏は大川市及び柳川市の商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。大川市は少子高齢化等の影響より商業地の需要が弱く、新たな店舗開発等も見られず、市況は低迷している。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 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 30,900 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	大川市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は弱含みである。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大川4C - 1207	大川市		底地	()	長方形	接面道路なし		(都) 準工 (60,200)	
b	大川4C - 316	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) 準工 (60,200)	
c	大川4C - 305	大川市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
d	柳川4C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(11,488) 14,766	100 [70.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [70.0]	29,863	100 [100.0]	29,863	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,900
b	() 21,042	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,042	100 [69.4]	30,320	環境 0.0	30,300
c	() 24,266	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	26,319	100 [84.6]	31,110	画地 0.0	31,100
d	() 20,520	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [85.9]	23,721	100 [78.0]	30,412	行政 0.0 その他 0.0	30,400
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	その他	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -22.0 その他 0.0	環境 -22.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0 その他 0.0	環境 -7.0	
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -22.0 その他 0.0	環境 -22.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,800 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)
	4,485,416	925,120	3,560,296	2,945,250	615,046	(0.9742) 599,178	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	13,617,682 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 (㎡)		
店舗	270.00	S 1 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	632 ㎡	33.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（一棟貸し）			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	270.00	100.0	270.00	1,450	391,500	6.0	2,349,000	
~									
~									
~									
計		270.00	100.0	270.00		391,500		2,349,000	
年額支払賃料						391,500 円 x 12ヶ月 = 4,698,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により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 (%))						4,698,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 234,900 円			
以上計 + a+ - -						4,463,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,349,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,316 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						4,485,416 円 (7,097 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実賃料 (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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大川4K(賃) - 1201	1,141 (1,141)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [95.0]	1,487	対象基準階の 月額実賃料 1,457 円/㎡
b	大川4K(賃) - 1202	1,143 (1,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	1,407	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	212,500 円	42,500,000 x	0.5 %
維持管理費	187,920 円	4,698,000 x	4.0 %
公租公課	土地 121,000 円	査定額	
	建物 318,700 円	42,500,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	42,500 円	42,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,500 円	42,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	925,120 円 (1,464 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	42,500,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 270.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,945,250 円 (4,660 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,485,416 円	
総費用		925,120 円	
純収益 -		3,560,296 円	
建物等に帰属する純収益		2,945,250 円	
土地に帰属する純収益 -		615,046 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		599,178 円 (948 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	13,617,682 円 (21,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字中古賀字下ノ割1064番16外				地積 (㎡)	1,524	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業 (60,200)				
	長方形 2.5:1	事務所兼倉庫 S 2	家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地	東10m 私道、三方路	水道	西鉄柳川9.8 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 330m、西 80m、南 170m、北 180m		標準的使用	倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 25m、		規模	1,500㎡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	10m私道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 9.8 km	法令 (都) 工業 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動は無い。倉庫地が建ち並び流通業務地域であり、国内需要回復に伴い当市でも需要は底堅い。地価は今後は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,900 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、筑後地区全域と広域である。当該地域は市北部の工業団地であり、高速道路との連続性がやや劣る点から、当該工業団地の競争力はあまり強くない。しかし、近年では県内全域的に流通業務地の需要が高まるなど、市内でも工業地の取引事例が多く見られるようになり、当地域も需要は回復傾向にある。需要者は市内又は周辺市町の地元法人等であり、需要の中心価格は、規模や立地条件によって異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場が中心であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用出来なかった。比準価格は実証的に市場性が反映されており、信頼性が高い価格である。したがって、比準価格を採用して、類似する市内に設定されている標準地とのバランスを踏まえ、さらに広域的な工場地の地価動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,800 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		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間	%	(一般的要因)	円安や軍事侵攻で全国的に流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大川市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。					
					(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。有明海沿岸道路の大川市大野島までの延伸により佐賀方面へのアクセスが向上している。					
					(個別的要因)	特に変化は見られない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大川4C - 311	大川市		建付地	()	不整形	南5 m道路		(都)準工 (60,200)				
b	大川4K - 1205	大川市		建付地	()	台形	南西6.8 m市道 東4 m 角地		(都)工業 (70,200)				
c	柳川4C - 1013	柳川市		建付地	()	長方形	南東5.9 m市道		(都) (70,200)				
d	大牟田4C - 405	大牟田市		建付地	()	長方形	東12 m市道		工専 (60,200) 臨港地区				
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	() 8,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	10,531	$\frac{100}{[123.5]}$	8,527	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,610			
b	() 5,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,632	$\frac{100}{[106.7]}$	9,027	画地 +1.0 行政 0.0	9,120			
c	() 11,770	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,770	$\frac{100}{[128.3]}$	9,174	その他 0.0	9,270			
d	() 7,770	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,324	$\frac{100}{[110.0]}$	8,476	その他 0.0	8,560			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.28	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,900 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		自用の工場を中心とする工業団地で、賃貸市場自体が成立していないため、採用することが出来なかった。					

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	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) 9 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	87,400,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 7日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1外				地積(㎡)	5,567	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	長方形 1:3.5	工場、倉庫兼事務所 S 2	中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域	南11 m 県道、三方路	水道	蒲池3 km	(その他)(80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 300 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 38 m、奥行 約 131.5 m、		規模	5,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 m 県道	交通施設	蒲池駅西方3 km 法令(都)(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域であり、特段地域要因の変動は見られない。近年、物流施設の需要が強く、また有明海沿岸道路による利便性の向上もあり、今後、地価は上昇傾向にあると予測する。							
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び周辺市町村の工業地域及び家内工業地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする法人事業者が中心である。近年、物流施設の需要が大変強いことから、大川市内の工業地の需要は強く、また有明海沿岸道路による利便性の向上から工業地の地価は上昇傾向にある。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	近隣地域及びその類似地域は、自用の工場や事業所等が中心であり、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己の業務用として取得しようとする法人事業者と考えられ、業務の利便性や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、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	大川市は依然として人口減少、高齢化等の影響から不動産需要が弱く、全体的に地価は弱含みである。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	有明海沿岸道路による利便性の向上及び昨今の物流施設の需要の高まりから、工業地の需要が強く、地価は上昇に転じている。		
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川4C - 1215	大川市		更地	()	ほぼ台形	北6.6 m国道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
b	大川4C - 317	大川市		更地	()	長方形	北16 m県道		(都) (70,200)		
c	大川4C - 1209	大川市		建付地	()	不整形	北西6.4 m市道		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
d	柳川4C - 1014	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m市道 南西1.5 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,390	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,232	100 [103.5]	15,683	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,800	
b	() 12,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,039	100 [82.4]	15,824	画地 +1.0 行政 0.0	16,000	
c	() 8,940	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [72.7]	12,371	100 [80.2]	15,425	その他 0.0	15,600	
d	() 12,074	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	11,837	100 [77.4]	15,293		15,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 -5.0	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 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	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： 15,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の工場や事業所等が中心であり、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