

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	4,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市立石字新堀 9 1 9 番 6				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		(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域		北東4.2 m 私道	水道	蒲池250 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 4 . 2 m私道		交通施設	蒲池駅南東方250 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか、農地や空地等も見受けられる住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,300 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	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域北部の一角が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあり、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値圏内に転じたものと考えられる。土地総額では、2 0 0 ㎡程度で4 0 0 ~ 4 5 0 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、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 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因 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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因 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 20,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。				
	- 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 基準地番号				〔 地域要因 〕	柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 1306	柳川市		建付地	()	不整形	南17 m県道		(都) (70,200)	
b	柳川7C - 1002	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	北西2.5 m市道		(都) (70,200)	
c	柳川7C - 606	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道		(都) (70,200)	
d	柳川7C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南7.5 m県道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,571	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,492	$\frac{100}{[106.1]}$	16,486	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	16,500
b	() 5,743	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,762	$\frac{100}{[86.5]}$	14,754		14,800
c	() 17,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,022	$\frac{100}{[84.0]}$	20,264		20,300
d	() 21,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,166	$\frac{100}{[103.9]}$	20,372		20,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	売急ぎ	% / 月 0.00	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 20,300 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから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

4 不動産 I D

柳川(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市立石字新堀 9 1 9 番 6	2906000089225-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	5,410,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,800 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市上宮永町字西本田 9 7 番 2 3 外				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		西5 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 2.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 ㎡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	西鉄柳川駅南西方2.8 km		法令	(都) 1 住居 (60,200)		
		事項		路	施設			規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 32,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 19,600 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、一部で宅地分譲開発等が見られ、地価の上昇が見られる。一方、利便性の劣る郊外や農家住宅地域では人口減少、高齢化により、いまだ地価は下落している。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 6 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	標準地番号	-						標準 交通 0.0	域 交通 +6.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[] 100	100	100	[] 100	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	要 環境 +10.0		
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	その他 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	柳川(県) - 10								標準 交通 0.0	域 交通 +6.0	
	前年指定基準地の価格		[104.3] 100	100	100	[100.0] 100			補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	35,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[111.9]	100			正 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 32,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的要因 〉	柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、郊外、農家住宅地域ではいまだ下落と二極化が見られる。					
	- 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 -					〈 地域要因 〉	柳川市中心部の既成の住宅地域である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地の地価は、上昇基調である。				
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的要因 〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.9 %	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	柳川7K - 1010	柳川市		建付地	()	長方形	南4 m市道 西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
b	柳川7C - 603	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	柳川7C - 1004	柳川市		更地	()	長方形	南3.5 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	柳川7K - 1009	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
e	柳川7C - 1006	柳川市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) 1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,913	$\frac{100}{[99.0]}$	33,245	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	33,200
b	() 30,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,075	$\frac{100}{[96.0]}$	32,370		32,400
c	() 27,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	27,705	$\frac{100}{[84.4]}$	32,826		32,800
d	() 30,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,227	$\frac{100}{[92.6]}$	32,643		32,600
e	() 22,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,703	$\frac{100}{[73.4]}$	30,931	$\frac{[100.0]}{100}$	30,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -28.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,800 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,573,044	540,768	2,032,276	1,920,140	112,136	(0.9788) 109,759	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,228,206 円 (19,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		85.00		L S 2 F		170.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	12.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		住戸各階 2 戸 (1 戸 4 2 . 5 ㎡ の 2 D K) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	85.00	100.0	85.00	1,200	102,000	2.0	204,000		
2 ~ 2	住宅	85.00	100.0	85.00	1,310	111,350	2.0	222,700		
~										
~										
~										
計		170.00	100.0	170.00		213,350		426,700		
年額支払賃料				213,350 円 × 12ヶ月 = 2,560,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域的慣行、建物の規模、構造等を勘案して計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,560,200 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 135,210 円						
以上計 + a+ - -				2,568,990 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				426,700 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,054 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 × % × = 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,573,044 円 (15,594 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,312 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,310 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	130,400 円		32,600,000 × 0.4 %	
維持管理費	108,168 円		2,704,200 × 4.0 %	
公租公課	土地	8,800 円	査定額	
	建物	228,200 円	32,600,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000	
損害保険料	32,600 円		32,600,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	32,600 円		32,600,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	540,768 円 (3,277 円 / m ²) (経費率 21.0 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.8 %	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	45 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788	
(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	32,600,000 円		設計監理料率 186,000 円 / m ² × 170.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,920,140 円 (11,637 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		2,573,044 円		
総費用		540,768 円		
純収益 -		2,032,276 円		
建物等に帰属する純収益		1,920,140 円		
土地に帰属する純収益 -		112,136 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		109,759 円 (665 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
3,228,206 円 (19,600 円 / m ²)				

4 不動産 I D

柳川(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市上宮永町字西本田 9 7 番 2 3	2906000273268-0000
2	柳川市上宮永町字西本田 9 8 番 2 3	2906000273273-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	4,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路 線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市田脇字村中東 8 8 8 番 1				地積 (㎡)	308 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)			
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		北4.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.9 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 4 . 5 m市道		交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 3.9 km		法令規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	柳川市中心部からやや離れた郊外の住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状程度で推移すると見込まれる。地価の下落幅の縮小は認められるが、総じて下落基調であり、今後も同様に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 16,100 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	同一需給圏の範囲を、柳川市郊外に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域と判定した。主たる需要者は、市内等に通勤する勤労世帯又は地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。地域経済は停滞しており、土地の取得については慎重な姿勢が続いている。なお、市内の一部地域においては、地価が反転している地域もみられるが、郊外においては地価の下落幅の縮小は認められるものの、依然として回復の程度は弱い状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、実需が殆どの住宅地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号	-						準 交通 0.0	域 交通 +11.0			
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格	[]	100	100	[]	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 環境 0.0	要 環境 +14.0			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			正 画地 0.0	因 行政 0.0			
								他 行政 0.0	その他 0.0			
(10)対年々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 16,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	不動産の取得需要は未だ弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					(地 域 要 因)	市内の郊外において、地価の下落幅の縮小は認められるが、依然として回復の程度は弱い状況にある。					
	公示価格 円 / ㎡						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.6 %					半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 606	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道		(都) (70,200)	
b	柳川7C - 708	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m未舗装市道		(都) (70,200)	
c	柳川7C - 1006	柳川市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)	
d	柳川7C - 702	柳川市		更地	()	長方形	東9 m私道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 17,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,022	$\frac{100}{[106.0]}$	16,058	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	16,100
b	() 15,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,055	$\frac{100}{[92.7]}$	16,241		16,200
c	() 22,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,703	$\frac{100}{[132.6]}$	17,121		17,100
d	() 20,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,492	$\frac{100}{[127.3]}$	16,097		16,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.0	交通・接近 +6.0	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			
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 +5.0	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			
c	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 +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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0		
			画地 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			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 16,100 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、実需中心の市場が形成されてい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

4 不動産 I D

柳川(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市田脇字村中東 8 8 8 番 1	2906000049759-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	7,470,000 円	1 ㎡当たりの価格	21,100 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 1 外					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		(都) (70,200)			
	長方形 1 : 2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南3.8 m 市道	水道	西鉄柳川1.9 km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 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 12 m、奥行 約 30 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 . 8 m市道		交通施設	西鉄柳川駅東方1.9 km		法令規制 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 21,100 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、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、一部で宅地分譲開発等が見られ、地価の上昇が見られる。一方、利便性の劣る郊外や農家住宅地域では人口減少、高齢化により、いまだ地価は下落している。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は7 6 0 万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□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	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	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	
	柳川(県) - 1									0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 20,300 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	20,900			0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準換価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動要因の	柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、郊外、農家住宅地域ではいまだ下落と二極化が見られる。							
	■継続 □新規 前年標準価格 21,100 円 / ㎡				中規模一般住宅が建ち並ぶ柳川市中心部外縁の既存の住宅地域である。中心部外縁の住宅地については、地価の下げ止まりが見られる。							
	- 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				個別的要因に変動はない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号											
		公示価格 円 / ㎡										
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 605	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南7.5 m県道		(都) (70,200)	
b	柳川7C - 606	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.7 m市道		(都) (70,200)	
c	柳川7C - 712	柳川市		建付地	()	長方形	南6.6 m市道		(都) (70,200)	
d	柳川7K - 105	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	西2 m市道		(都) (70,200)	
e	柳川7K - 106	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	北6 m私道 南4 m 二方路		(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	() 21,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,166	$\frac{100}{[100.7]}$	21,019	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	21,000
b	() 17,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,022	$\frac{100}{[84.8]}$	20,073		20,100
c	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,000	$\frac{100}{[96.8]}$	20,661		20,700
d	() 18,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,335	$\frac{100}{[91.3]}$	20,082		20,100
e	() 22,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,235	$\frac{100}{[97.9]}$	22,712	$\frac{[100.0]}{100}$	22,700
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 0.00	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 -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 0.00	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 -16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	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			
d	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 -3.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 -5.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,100 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。						

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

4 不動産 I D

柳川(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 1	2906000144006-0000
2	柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 2	2906001110254-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	7,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市筑紫町字成町 7 0 番 1 5 「筑紫町 7 0 - 1 5」				地積 (㎡)	236 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 中専 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	区画が比較的整然とした 一般住宅が建ち並ぶ住宅 地域		北4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	西鉄柳川2 km		(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 90 m、南 10 m、北 35 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 220 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 4 . 5 m市道		交通	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方		法令 (都) 1 中専 (60,200)
			事項		路		施設	2 km		規制
	地域要因の将来予測		一般住宅を主とした既成の住宅地域であり、閑静な居住環境を形成している。今のところ、特段の地域的な変動要因はないが、戸建分譲用地の取得需要の高まりがみられ始めている。							
(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 30,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 22,400 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏を、柳川市中心部及びその周辺に形成された、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる需要者は、柳川市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。戸建住宅に対する需要は、緩やかながらも回復傾向にある。特に利便性が良好な地域は、一部の地域において、地価は上昇に転じるなど、戸建分譲用地の取得需要が高くなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格のため規範性が高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したものであるが、想定事項が多いため、手法の信頼性としてはやや劣る。以上から、対象基準地が存する地域の住宅地価格は、収益性よりも快適性や利便性が重視されると判断し、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、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	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 要 補 画地 因 正 行政 行政 その他 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 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	柳川(県) - 10									
	前年指定基準地の価格 35,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[100.0] 100	29,900			
(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 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	不動産の取得需要は未だ弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地 域 要 因)	柳川市中心部に比較的近い、既成の戸建住宅地域である。不動産取引もやや回復傾向にあり、地価は反転の動きがみられる。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	%		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 904	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 東6.8 m 北4.6 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
b	柳川7C - 1001	柳川市		建付地	()	長方形	北18 m県道		1 住居 (60,200)	
c	柳川7C - 603	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	柳川7C - 1303	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	西21 m国道		(都) 2 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	() 30,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,272	$\frac{100}{[99.0]}$	29,568	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	29,600
b	() 27,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,743	$\frac{100}{[93.4]}$	29,703		29,700
c	() 30,890	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,075	$\frac{100}{[98.0]}$	31,709		31,700
d	() 32,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,919	$\frac{100}{[125.7]}$	30,166		30,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +11.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.08	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +14.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,000 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 %/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)
	3,652,691	777,436	2,875,255	2,691,730	183,525	(0.9788) 179,634	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,283,353 円 (22,400 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 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 中専	60 %	200 %	180 %	236 ㎡	15.5 m × 15.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	2 L D K タイプ、平均面積約 60 ㎡の住戸を 4 戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住居	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	2.0	307,200	1.0	153,600
2 ~ 2	住居	120.00	100.0	120.00	1,330	159,600	2.0	319,200	1.0	159,600
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		313,200		626,400		313,200
年額支払賃料				313,200 円 × 12ヶ月 = 3,758,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,758,400 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 187,920 円						
以上計 + a+ - -				3,570,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				626,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,951 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 %) 313,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 76,260 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,652,691 円 (15,478 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,361 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	182,800 円		45,700,000 × 0.4 %	
維持管理費	150,336 円		3,758,400 × 4.0 %	
公租公課	土地	33,000 円	査定額	
	建物	319,900 円	45,700,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000	
損害保険料	45,700 円		45,700,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	45,700 円		45,700,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	777,436 円 (3,294 円 / m ²) (経費率 21.3 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.8 %	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	45 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788	
(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	45,700,000 円		設計監理料率 185,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,691,730 円 (11,406 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,652,691 円		
総費用		777,436 円		
純収益 -		2,875,255 円		
建物等に帰属する純収益		2,691,730 円		
土地に帰属する純収益 -		183,525 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		179,634 円 (761 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
		5,283,353 円 (22,400 円 / m ²)		

4 不動産 I D

柳川(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市筑紫町字成町 7 0 番 1 5	2906000006046-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	7,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市大和町鷹ノ尾字小対米 1 1 7 8 番 5 外				地積 (㎡)	442 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		南西5 m 市道、南東側道		水道	西鉄中島500 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 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 25 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街 5.0 m市道路		交通施設	西鉄中島駅北方500 m		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域南部の一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあり、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値圏内に転じたものと考えられる。土地については、400㎡程度で700万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地価格との検討結果も勘案して、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 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	柳川(県) - 1											
	前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.1]	[100.0] 100	17,200					
(10) 対年ら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 17,000 円/㎡			価格変動要因の	〈一般的要因〉	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。						
	- 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〉	柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。					
							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 710	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東12 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)	
b	柳川7C - 601	柳川市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		(都) (70,200)	
c	柳川7C - 709	柳川市		更地	()	不整形	南5.4 m市道		(都) 1 住居 (70,200)	
d	柳川7C - 712	柳川市		建付地	()	長方形	南6.6 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	23,308	$\frac{100}{[118.5]}$	19,669	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	19,700
b	() 14,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,774	$\frac{100}{[94.7]}$	16,657		16,700
c	() 19,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,273	$\frac{100}{[118.3]}$	17,137		17,100
d	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,000	$\frac{100}{[114.3]}$	17,498		17,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -10.0	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 -9.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +22.0		
d	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +23.0		
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： 17,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから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

4 不動産 I D

柳川(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米 1 1 7 8 番 5	2906000113183-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字小対米 1 1 7 8 番 6	2906000113184-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市大和町徳益字神の前 9 4 番				地積 (㎡)	(684)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域		東 4.5 m 市道、北側道	水道	徳益350 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 4 . 5 m市道		交通施設	徳益駅西方350 m		法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 2,870 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にあるものの、相対的に農家集落地の色彩が強い住宅地の地価は緩やかながら下落傾向にあるものと判断される。土地については、6 0 0 ㎡程度で 1 , 3 0 0 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、一部賃貸住宅等が見られることから取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、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	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	柳川(県) - 1		100	100	100	[100.0]				
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	19,100				
	20,300 円 / ㎡	100	[100.0]	[106.1]	100					
(10) 対年象標の基準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因) 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。					
	- 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				(地 域 要 因) 柳川市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個 別 的 要 因) 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 1005	柳川市		底地	()	ほぼ整形	北東18 m国道 南東3 m 角地		(都) (80,200)	
b	柳川7C - 710	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東12 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)	
c	柳川7C - 702	柳川市		更地	()	長方形	東9 m私道		(都) (70,200)	
d	柳川7C - 1006	柳川市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(21,153) 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,841	$\frac{100}{[133.8]}$	22,303	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	22,300
b	() 24,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	23,308	$\frac{100}{[108.8]}$	21,423		21,400
c	() 20,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,492	$\frac{100}{[108.5]}$	18,887		18,900
d	() 22,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,703	$\frac{100}{[118.5]}$	19,159		19,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +21.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,000 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,988,319	1,493,100	5,495,219	5,426,940	68,279	(0.9777) 66,756	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,963,412 円 (2,870 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		W 2 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都)	70 %	200 %	200 %	684 ㎡	25.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住居	250.00	100.0	250.00	1,200	300,000	1.0	300,000		
~ 2	住居	250.00	100.0	250.00	1,250	312,500	1.0	312,500		
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		612,500		612,500		
年額支払賃料				612,500 円 × 12ヶ月 = 7,350,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されている。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,350,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 367,500 円						
以上計 + a+ - -				6,982,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				612,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,819 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				6,988,319 円 (10,217 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,251 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	362,400 円	90,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	294,000 円	7,350,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 634,200 円	90,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	90,600 円	90,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	90,600 円	90,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,493,100 円 (2,183 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(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	90,600,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,426,940 円 (7,934 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,988,319 円	
総費用		1,493,100 円	
純収益 -		5,495,219 円	
建物等に帰属する純収益		5,426,940 円	
土地に帰属する純収益 -		68,279 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		66,756 円 (98 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	1,963,412 円 (	2,870 円 / m ²)	

4 不動産 I D

柳川(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市大和町徳益字神の前 9 4 番	2906000089630-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一
鑑定評価額	6,870,000 円		1 m ² 当たりの価格	10,200 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市大和町塩塚字明官 1 1 4 8 番 1 外				地積 (㎡)	(674)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 1	農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域		南5.5 m 市道	水道	塩塚1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 5 . 5 m市道		交通施設	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南西方 1.8 km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		柳川市郊外に位置し、主として農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の変動要因はないが、人口減少等の影響により不動産の取得需要は依然として弱含みの状態にあり、地価水準は下落基調を継続すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,200 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	同一需給圏を、柳川市郊外に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つ勤労世帯が中心と考えられる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、以前より、市内外からの転入は殆どなく、少子高齢化による人口減少が顕著となっている。これに伴い、不動産の取引自体も少ない地域である。このような状況を反映して、地価は依然として下落基調にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、実需が殆どの住宅地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	地域要因	街路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	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	地域要因	街路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) 対年々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 10,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	不動産の取得需要は未だ弱い、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや回復傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	柳川市郊外に存する既存の農家住宅地域であり、不動産需要は依然として弱く、地価も昨年に引き続き下落傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.0 %		半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	柳川7C - 703	柳川市				建付地	()	長方形	北4.7 m市道		(都) (70,200)
b	柳川7C - 903	柳川市				建付地	()	長方形	東4.7 m市道		(都) (70,200)
c	柳川7C - 906	柳川市				建付地	()	不整形	南10 m国道		(都) (70,200)
d	柳川7C - 604	柳川市				更地	()	ほぼ長方形	南18 m市道		(都) (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		12,633	$\frac{100}{[121.3]}$	10,415	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	10,400
b	() 12,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		12,746	$\frac{100}{[124.1]}$	10,271		10,300
c	() 12,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		13,291	$\frac{100}{[130.6]}$	10,177		10,200
d	() 13,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		13,491	$\frac{100}{[132.4]}$	10,190		10,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	% / 月 -0.04	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +14.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +27.0			
d	正常	% / 月 -0.07	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 -3.0 その他 0.0	環境 +23.0			
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： 10,200 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 %/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) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした農家住宅と漁家住宅が混在する住宅地域に存し、市場は実需が殆どであるため、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

4 不動産 I D

柳川(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市大和町塩塚字明官 1 1 4 8 番 1	2906000095697-0000
2	柳川市大和町塩塚字明官 1 1 4 9 番	2906000095700-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	7,130,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市三橋町木元字中ノ天神 2 4 0 番				地積 (㎡)	540 ()	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 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域		南6.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.6 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 28 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6.5 m市道		交通施設	西鉄柳川駅北東方3.6 km		法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,200 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、柳川市外縁部の農家住宅地域を含む住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅、農家住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、需要は限定的である。人口減少、高齢化の進行により、利便性の劣る郊外の住宅地域、農家住宅地域の需要は総じて弱く、地価はいまだ下落基調にある。農家住宅地域を含む当該圏域の取引価格の水準は、地域、立地条件、画地規模、取引形態等により様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地、農家住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	標準 街路 0.0	地 街路 -5.0		
	標準地番号	-						標準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格	[] 100	100	100	[] 100		内 訳	標準 環境 0.0	要 環境 +54.0		
	円/㎡	100	[]	[]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	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/㎡)		標準 街路 0.0	地 街路 -5.0		
	柳川(県) - 1							標準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	13,200	補 行政 0.0	因 行政 0.0		
	20,300 円/㎡		100	[100.0]	[153.6]	100		正 その他 0.0	その他 0.0		
	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡		価格変動状況要因の	一般的要因		柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、郊外、農家住宅地域ではいまだ下落と二極化が見られる。					
	- 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 -			地域要因		柳川市外縁部の農家住宅地を含む住宅地域である。周辺に農地が残る地域的特性から需要は限定的であり、地価はいまだ下落基調である。					
	公示価格 円/㎡			個別的要因		個別的要因に変動はない。					
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %											

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	柳川7C - 601	柳川市				建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		(都) (70,200)			
b	柳川7C - 604	柳川市				更地	()	ほぼ長方形	南18 m市道		(都) (70,200)			
c	柳川7C - 903	柳川市				建付地	()	長方形	東4.7 m市道		(都) (70,200)			
d	柳川7C - 1304	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	南西4.2 m未舗装私道		(都) (70,200)			
e	柳川7K - 108	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.2 m市道		(都) (70,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,774	$\frac{100}{[120.1]}$	13,134	街路	0.0	13,100			
b	() 13,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,491	$\frac{100}{[104.0]}$	12,972	交通・接近	0.0				
c	() 12,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,746	$\frac{100}{[96.8]}$	13,167	環境	0.0				
d	() 13,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,745	$\frac{100}{[102.4]}$	13,423	画地	0.0				
e	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,940	$\frac{100}{[74.7]}$	13,307	行政	0.0				
									その他	0.0	13,400			
									[100.0] 100		13,300			
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 -0.08	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	+25.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.07	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.04	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-2.0	環境	+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 -0.09	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	-23.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 13,200 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

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

4 不動産 I D

柳川(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町木元字中ノ天神 2 4 0 番	2906000125567-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次
鑑定評価額	12,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	36,500 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3				地積 (㎡)	338	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	空地	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域		南3.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川400 m		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 m、		規模 340 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 . 5 m市道		交通施設	西鉄柳川駅北西方400 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ西鉄柳川駅に近い既成の住宅地域である。掘割を駅前広場まで引き込む西鉄柳川駅周辺整備事業の進捗（令和 8 年度秋頃完成予定）により、西鉄柳川駅周辺の住宅地、商業地の地価上昇が期待される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 36,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 30,500 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、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、一部で宅地分譲開発等が見られ、地価の上昇が見られる。一方、利便性の劣る郊外や農家住宅地域では人口減少、高齢化により、いまだ地価は下落している。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 1 , 2 5 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考にとり、周辺の基準地との均衡にも留意し、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 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	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		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 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年象標の基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 35,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、郊外、農家住宅地域ではいまだ下落と二極化が見られる。				
	- 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 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	柳川市中心部の既成の住宅地域である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地の地価は、上昇基調である。				
					〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 904	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 東6.8 m 北4.6 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
b	柳川7K - 1010	柳川市		建付地	()	長方形	南4 m市道 西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
c	柳川7K - 1009	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
d	柳川7C - 1301	柳川市		貸家建付地	()	長方形	南西7 m市道		(都) (70,200)	
e	柳川7C - 608	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m未舗装道路		(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	() 30,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,272	$\frac{100}{[85.1]}$	34,397	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	34,400
b	() 33,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,913	$\frac{100}{[87.2]}$	37,744		37,700
c	() 30,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,227	$\frac{100}{[80.8]}$	37,410		37,400
d	() 27,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,335	$\frac{100}{[75.0]}$	36,447		36,400
e	() 21,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,561	$\frac{100}{[66.6]}$	35,377	$\frac{[100.0]}{100}$	35,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -24.0		
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -32.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,500 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,709,996	965,600	3,744,396	3,386,750	357,646	(0.9788) 350,064	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	10,296,000 円 (30,500 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		150.00		L S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	160 %	338 ㎡	17.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		住戸各階 3 戸 (1 戸 5 0 ㎡ の 2 L D K) を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	150.00	100.0	150.00	1,290	193,500	2.0	387,000		
2 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,340	201,000	2.0	402,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		394,500		789,000		
年額支払賃料				394,500 円 × 12ヶ月 = 4,734,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域的慣行、建物の規模、構造等を勘案して計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 216,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,734,000 円 × 5.0 % + 216,000 円 × 5.0 % = 247,500 円						
以上計 + a+ - -				4,702,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				789,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,496 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 × % × = 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,709,996 円 (13,935 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,342 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	230,000 円	57,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	198,000 円	4,950,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 20,100 円	査定額	
	建物 402,500 円	57,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,500 円	57,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	965,600 円 (2,857 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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	45 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(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	57,500,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,386,750 円 (10,020 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,709,996 円	
総費用		965,600 円	
純収益 -		3,744,396 円	
建物等に帰属する純収益		3,386,750 円	
土地に帰属する純収益 -		357,646 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		350,064 円 (1,036 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	10,296,000 円 (	30,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

柳川(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3	2906000136012-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市三橋町下百町 2 2 0 番 4 外				地積 (㎡)	293 ()	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)			
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川290 m		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 25 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	6 . 0 m市道		交通施設	西鉄柳川駅南東方290 m 法令 対象基準地と同じ 規制		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は見当たらず静態的に推移するものと予測される。需給動向を勘案すると地価は横這い乃至緩やかながら上昇基調にあるものと把握される。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 42,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 18,800 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地に近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。全般的な市域の住宅地に係る不動産市況は緩やかな上昇基調にある中、中心部に近い住宅地域は利便性が高いことから、需給動向は堅調に推移している。土地については、3 0 0 ㎡程度で1 , 3 0 0 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見受けられるため、取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、近時の建築費高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳 標準 街路 0.0 地 街路 -4.0					
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -4.0			
	柳川(県) - 10						内 訳 標準 街路 0.0 地 街路 -2.0					
	前年指定基準地の価格 35,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0] 100	42,200 内 訳 標準 街路 0.0 地 街路 -2.0					
(10) 対年ら象標の基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 40,800 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要 因)	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。						
	- 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					(地 域 要 因)	中心市街地に近く利便性の高い住宅地域であり、需給動向は堅調であり、市内において価格水準は相対的に高いと把握される。					
	公示価格 円 / ㎡						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.9 %	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	柳川7K - 1011	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		(都)商業 (90,400)
b	柳川7C - 1303	柳川市				建付地	()	ほぼ台形	西21 m国道		(都)2住居 (60,200)
c	柳川7K - 1009	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 角地		(都)1住居 (70,160)
d	柳川7K - 1010	柳川市				建付地	()	長方形	南4 m市道 西4 m 角地		(都)1住居 (70,160)
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	() 61,010	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		41,039	$\frac{100}{[97.8]}$	41,962	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	42,000
b	() 32,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$		37,919	$\frac{100}{[94.8]}$	39,999		40,000
c	() 30,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		30,227	$\frac{100}{[72.2]}$	41,866		41,900
d	() 33,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		32,913	$\frac{100}{[77.6]}$	42,414		42,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	買込み	% / 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 -4.0	環境 -2.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.02	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 -6.0			
			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 +0.16	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 -24.0			
			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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -10.0	環境 -12.0			
			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				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,654,905	1,024,100	3,630,805	3,439,760	191,045	(0.9788) 186,995	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,499,853 円 (18,800 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 (㎡)				
共同住宅		150.00		L S 2 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居 地区計画等	60 %	200 %	200 %	293 ㎡	12.0 m × 23.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段				
(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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
~ 1	住居	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000		
~ 2	住居	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		390,000		390,000		
年額支払賃料				390,000 円 × 12ヶ月 = 4,680,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため、非計上						
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 216,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されている。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,680,000 円 × 5.0 % + 216,000 円 × 5.0 % = 244,800 円						
以上計 + a+ - -				4,651,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				390,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,705 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,654,905 円 (15,887 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,301 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	233,600 円	58,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	244,800 円	4,896,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 20,100 円	査定額	
	建物 408,800 円	58,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	58,400 円	58,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	58,400 円	58,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,024,100 円 (3,495 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	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	45 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(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	58,400,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,439,760 円 (11,740 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,654,905 円		
総費用	1,024,100 円		
純収益 -	3,630,805 円		
建物等に帰属する純収益	3,439,760 円		
土地に帰属する純収益 -	191,045 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	186,995 円 (638 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	5,499,853 円 (18,800 円 / m ²)		

4 不動産 I D

柳川(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町下百町 2 2 0 番 4	2906000145083-0000
2	柳川市三橋町下百町 2 2 0 番 5	2906000145082-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	5,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		柳川市大和町中島字北浦 5 6 0 番				地積 (㎡)	315 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1 : 3	店舗兼住宅 W 2	低層店舗併用住宅のほかに 一般住宅が見られる近 隣商業地域		南西5.3 m 市道、 北西側道	水道	西鉄中島320 m		(その他) (90,200)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 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 30 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街 路	5 . 3 m市道	交通施設	西鉄中島駅北西方320 m		法令 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が建ち並び近隣商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 18,900 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		同一需給圏は柳川市の商業地域と把握され、需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にあるほか、ショッピングモール等との競合により商業環境は厳しく、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及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		比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含めて求めたものであり、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規 価示 標準 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 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 19,000 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 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。				
	(地 域 要 因)				柳川市の小規模店舗地には空店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は穏やかな下落基調で推移していると把握される。					
	(個別 的 要 因)				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.5 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	柳川7C - 1306	柳川市		建付地	()	不整形	南17 m県道		(都) (70,200)	
b	柳川7C - 1005	柳川市		底地	()	ほぼ整形	北東18 m国道 南東3 m 角地		(都) (80,200)	
c	柳川7C - 906	柳川市		建付地	()	不整形	南10 m国道		(都) (70,200)	
d	柳川7C - 607	柳川市		更地	()	不整形	西8 m国道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,571	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,492	$\frac{100}{[99.1]}$	17,651	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	17,700
b	(21,153) 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,841	$\frac{100}{[127.0]}$	23,497		23,500
c	() 12,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,291	$\frac{100}{[70.2]}$	18,933		18,900
d	() 24,812	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,794	$\frac{100}{[135.6]}$	19,022		19,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0		
			画地 +1.0	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 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 -31.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	限定価格	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +33.0		
			画地 -20.0	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： 18,900 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		近隣地域に係る主な需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから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

4 不動産 I D

柳川(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市大和町中島字北浦 5 6 0 番	2906000115433-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺島不動産鑑定事務所
柳川(県)5-2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市三橋町下百町字小坪 9 番 1				地積 (㎡)	520	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 1.2 : 1	事務所 R C 3	営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西23 m 国道	水道、ガス、下水	西鉄柳川300 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模 500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2 3 m国道	交通	西鉄柳川駅北西方300 m		法令 対象基準地と同じ	
		事項		路	施設	規制			
	地域要因の将来予測	新型コロナの 5 類感染症移行後の外国人を含む観光客の増加、掘割を駅前広場まで引き込む西鉄柳川駅周辺整備事業の進捗 (令和 8 年度秋頃完成予定) により、西鉄柳川駅周辺の住宅地、商業地の地価上昇が期待される。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,100 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 42,700 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市中心部及び周辺の商業地域、県南の各市町の商業地域と判定した。需要者は、自用の店舗、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等を取得する事業会社、個人等が中心である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域、立地条件、画地規模等によって様々である。柳川市の主産業のひとつが観光業であるが、新型コロナの 5 類感染症移行後は観光客が増加しており、今後の観光業の回復、飲食、サービス業等の消費の回復、新規出店等が期待される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格であるが、店舗、事務所等の賃貸需要が少なく、比準価格と比較して低位に試算された。主な需要者は自用の事業会社、個人等であり、取引では市場性を重視すると判断されることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 53,900 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕	柳川市の主産業の観光業は、新型コロナの 5 類感染症移行後、観光客の回復が見られる。円安等により特に外国人観光客の増加が大きい。			
	- 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 -				〔 地 域 〕	西鉄柳川駅西口の国道沿い商業地域である。新型コロナの 5 類感染症移行後の観光客の増加、飲食業等の消費の回復が期待される。			
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 〕	個別的要因に変動はない。			
	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	柳川7C - 905	柳川市				更地	()	不整形	西18 m国道		(都)商業 (90,400)
b	柳川7C - 1303	柳川市				建付地	()	ほぼ台形	西21 m国道		(都)2住居 (60,200)
c	大牟田7C - 1209	大牟田市				更地	()	台形	南西7.6 m市道		商業 (80,400)
d	大牟田7K - 1205	大牟田市				更地	()	不整形	南東40 m国道 北東30 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務
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	() 34,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,904	$\frac{100}{[71.5]}$	54,411	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	54,400	
b	() 32,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,919	$\frac{100}{[68.2]}$	55,600		55,600	
c	() 35,973	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,081	$\frac{100}{[65.8]}$	54,834		54,800	
d	() 63,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	63,591	$\frac{100}{[114.0]}$	55,782		55,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 画地 -10.0	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 -1.0 その他 0.0	環境 -27.0			
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -15.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -29.0			
c	正常	% / 月 +0.08	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +14.0			
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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,100 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				既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,951,700	5,423,556	18,528,144	17,646,200	881,944	(0.9571) 844,109	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	22,213,395 円 (42,700 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 (㎡)				
店舗兼事務所		330.00		S 4 F		1,320.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	520 ㎡	25.5 m × 20.5 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 F ~ 4 F 事務所			有効率 の理由	77.5 %	同様の建物として標準的であるため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	330.00	70.0	231.00	2,340	540,540	6.0	3,243,240		
2 ~ 2	事務所	330.00	80.0	264.00	1,910	504,240	6.0	3,025,440		
3 ~ 3	事務所	330.00	80.0	264.00	1,910	504,240	6.0	3,025,440		
4 ~ 4	事務所	330.00	80.0	264.00	1,910	504,240	6.0	3,025,440		
~										
計		1,320.00	77.5	1,023.00		2,053,260		12,319,560		
年額支払賃料				2,053,260 円 × 12ヶ月 = 24,639,120 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域的慣行を勘案して計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				7,500 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 450,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,639,120 円 × 5.0 % + 450,000 円 × 5.0 % = 1,254,456 円						
以上計 + a+ - -				23,834,664 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				12,319,560 円 × 95.0 % × 1.00 % = 117,036 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 × % × = 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				23,951,700 円 (46,061 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,920 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,910 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,430,000 円	286,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,254,456 円	25,089,120 ×	5.0 %
公租公課	土地 165,100 円	査定額	
	建物 2,002,000 円	286,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	286,000 円	286,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	286,000 円	286,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,423,556 円 (10,430 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(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	286,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² × 1,320.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0617	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	17,646,200 円 (33,935 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	23,951,700 円		
総費用	5,423,556 円		
純収益 -	18,528,144 円		
建物等に帰属する純収益	17,646,200 円		
土地に帰属する純収益 -	881,944 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	844,109 円 (1,623 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.8 %		
	22,213,395 円 (	42,700 円 / m ²)	

4 不動産 I D

柳川(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町下百町字小坪 9 番 1	2906000144645-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
柳川(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	11,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	44,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市本町 4 0 番 1 3				地積 (㎡)	249 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 S 3	低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域		北20 m 県道	水道、ガス、下水	西鉄柳川2 km		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 2 0 m県道		交通施設	西鉄柳川駅南西方2 km 法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 44,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 32,900 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市の商業地域と把握される。需要者は地縁の選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。ショッピングモール等との競合により中心市街地の商業環境は依然として厳しい状況にはあるが、中心市街地の地価動向を勘案すると、地価は底値圏内にあると把握される。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及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	基準価格は市場参加者及び最有効使用が類似する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したもので、需要者を鑑みれば重視すべき価格であるが、近時の建築費の高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり、規範性は劣る。よって、近時の需給動向を反映した基準価格を重視し、中心市街地の地価動向にも留意の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 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 44,800 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的 要因 〉	柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。					
	- 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 基準地番号					〈 地域 要因 〉	幹線道路沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値圏内にあると把握される。				
	公示価格 円 / ㎡						〈 個別的 要因 〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	柳川7K - 1011	柳川市				建付地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		(都)商業 (90,400)
b	柳川7C - 1005	柳川市				底地	()	ほぼ整形	北東18 m国道 南東3 m 角地		(都) (80,200)
c	柳川7C - 905	柳川市				更地	()	不整形	西18 m国道		(都)商業 (90,400)
d	柳川7C - 1303	柳川市				建付地	()	ほぼ台形	西21 m国道		(都)2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	() 61,010	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,039	$\frac{100}{[89.3]}$	45,956	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	$\frac{[100.0]}{100}$	46,000
b	() 21,153 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,841	$\frac{100}{[77.0]}$	38,755			38,800
c	() 34,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,904	$\frac{100}{[88.8]}$	43,811			43,800
d	() 32,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	37,919	$\frac{100}{[83.5]}$	45,412			45,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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	買込み	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -28.0			
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -10.0	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 +7.0 その他 0.0	環境 -17.0			
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -15.0	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 +7.0 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： 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					既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,773,833	1,210,275	4,563,558	4,244,960	318,598	(0.9783) 311,684	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	8,202,211 円 (32,900 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 (㎡)				
店舗兼事務所		125.00		S 2 F		250.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	249 ㎡	12.0 m× 20.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所フロア。			有効率 の理由	82.5 %	低層店舗兼事務所として平均的				
(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	125.00	80.0	100.00	2,600	260,000	5.0	1,300,000		
2 ~ 2	事務所	125.00	85.0	106.25	2,300	244,375	5.0	1,221,875		
~										
~										
~										
計		250.00	82.5	206.25		504,375		2,521,875		
年額支払賃料				504,375 円 × 12ヶ月 = 6,052,500 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,052,500 円 × 5.0 % + 円 × % = 302,625 円						
以上計 + a+ - -				5,749,875 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,521,875 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,958 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,773,833 円 (23,188 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,611 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	344,000 円	68,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	181,575 円	6,052,500 ×	3.0 %
公租公課	土地 65,500 円	査定額	
	建物 481,600 円	68,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	68,800 円	68,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	68,800 円	68,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,210,275 円 (4,861 円 / m ²) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9783
(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	68,800,000 円	設計監理料率 267,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0617	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,244,960 円 (17,048 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,773,833 円		
総費用	1,210,275 円		
純収益 -	4,563,558 円		
建物等に帰属する純収益	4,244,960 円		
土地に帰属する純収益 -	318,598 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	311,684 円 (1,252 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.8 %		
	8,202,211 円 (	32,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

柳川(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市本町 4 0 番 1 3	2906000027675-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	11,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	22,400 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		柳川市大和町鷹ノ尾字神田町 1 4 1 番 2 外				地積 (㎡)	525 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	台形 1 : 2.5	店舗 S 2	低層の店舗、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域		北東15 m 国道	水道	塩塚1.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 170 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、		規模 450 ㎡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	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南方 1.5 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		国道沿いに店舗のほか、一部に戸建住宅等も混在する商業地域である。繁華性の衰退傾向により、総じて地価は下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感が認められる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 22,400 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 17,300 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を、柳川市内に形成された商業地域と判定した。典型的需要者は、市内および近隣市町の法人事業者が中心となるほか、全国展開する店舗事業者も考えられる。近隣地域は、国道沿いに形成された商業地域ではあるが、有明海沿岸道路の開通により車両通行量が少なくなっており、繁華性はやや衰退傾向にある。なお、地価は依然として下落基調にはあるが、周辺地価の底打ち感もあるため、下落幅が横這い又は僅かに下落へ転じている模様である。											
(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、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種の想定項目が多いため、比準価格と比較して相対的に規範性はやや劣る。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格											
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形成要因の	物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じてやや弱含みである。							
	■ 継続 ☐ 新規				(一般的) 要因							
	前年標準価格 22,500 円 / ㎡				(地 域) 要因							
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				(個別的) 要因							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号		-		地域経済の低迷で、地域は衰退傾向にある。地価は未だ下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感がある。							
	公示価格		円 / ㎡		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	柳川7C - 607	柳川市				更地	()	不整形	西8 m国道		(都) (70,200)
b	柳川7C - 1005	柳川市				底地	()	ほぼ整形	北東18 m国道 南東3 m 角地		(都) (80,200)
c	大牟田7C - 208	大牟田市				更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)
d	八女7C - 507	八女市				更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都)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	() 24,812	$\frac{100}{[120.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,794	$\frac{100}{[115.6]}$	22,313	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	22,300	
b	() 21,153 30,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,841	$\frac{100}{[132.6]}$	22,505		22,500	
c	() 13,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	19,733	$\frac{100}{[86.9]}$	22,708		22,700	
d	() 16,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,709	$\frac{100}{[75.9]}$	22,014		22,000	
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	限定価格	% / 月 -0.03	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +17.0			
b	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -12.0			
d	正常	% / 月 +0.29	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 -12.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -2.0			
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： 22,400 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)
	4,124,520	933,100	3,191,420	2,858,220	333,200	(0.9790) 326,203	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	9,061,194 円 (17,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 1 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	525 ㎡	14.5 m × 36.2 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平家建店舗の一棟貸			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,800	360,000	6.0	2,160,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		360,000		2,160,000		
年額支払賃料				360,000 円 × 12ヶ月 = 4,320,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,320,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 216,000 円						
以上計 + a+ - -				4,104,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,160,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,520 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,124,520 円 (7,856 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,806 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	237,000 円	47,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	129,600 円	4,320,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 139,900 円	査定額	
	建物 331,800 円	47,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	47,400 円	47,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,400 円	47,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	933,100 円 (1,777 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(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	47,400,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,858,220 円 (5,444 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,124,520 円		
総費用	933,100 円		
純収益 -	3,191,420 円		
建物等に帰属する純収益	2,858,220 円		
土地に帰属する純収益 -	333,200 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	326,203 円 (621 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	9,061,194 円 (	17,300 円 / m ²)	

4 不動産 I D

柳川(県) 5 - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町 1 4 1 番 2	2906000111383-0000
2	柳川市大和町鷹ノ尾字神田町 2 0 9 7 番 5	2906000113717-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
柳川(県)9-1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月17日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		柳川市三橋町柳河字小坪 9 1 4 番 1				地積 (㎡)	2,975 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 準工 (60,200)	
	台形 2:1	工場兼倉庫 S 2	中小規模の工場、倉庫等 が混在する工業地域		南8 m 県道、 東側道	水道	西鉄柳川2.4 km		(その他) (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	中小工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 40 m、		規模 3,200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m県道		交通	西鉄天神大牟田線「柳川」駅 北西方 2.4 km		法令 (都) 準工	
		事項		路		施設		規制		
	地域要因の将来予測	県道沿いに中小規模の工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。周辺市内の工業地の需要は高まっていることから、地価は今後上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	中小工場地					(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 17,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏を、柳川市内に形成された内陸型の工業地域と判定した。電子商取引の拡大により、工業地の需要は高まっている。主たる需要者は、自用の工場、事業所、倉庫等を取得する事業会社と考えられる。なお、工業地については、街路の幅員や系統連続性、インターチェンジへのアクセス等の交通接近条件、画地規模等によって、取引価格の水準は其々であり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、実需が殆どの工業地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を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	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街 準 路 化 交 補 通 正 環 画 境 地 画 政 地 正 政 其 其 他 他	地 街 域 路 要 交 因 通 環 環 境 境 行 行 政 政 其 其 他 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 訳	標 街 準 路 化 交 補 通 正 環 画 境 地 画 政 地 正 政 其 其 他 他	地 街 域 路 要 交 因 通 環 環 境 境 行 行 政 政 其 其 他 他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,200 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 の	{ 一般的 要 因 }	福岡県下において、電子商取引の拡大により、工業地の需要は活況を呈しており、地価は総じて上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	+3.5 %							半年間
					{ 地域 要 因 }	幹線道路、有明沿道路などへの連続性は概ね良好であり、交通利便性に優位性が認められる。地価の上昇率も、やや拡大傾向にある。				
										{ 個別的 要 因 }

(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 7 C - 501	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西15.2 m市道 北6 m 角地		工専 (70,200)	
b	筑後 7 C - 1212	筑後市		建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都)工業 (60,200)	
c	筑後 7 C - 1211	筑後市		建付地	()	ほぼ台形	西5.4 m市道 南西3.7 m 角地		(都)準工 (70,200)	
d	筑後 7 C - 102	筑後市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,882	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	15,073	$\frac{100}{[84.1]}$	17,923	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	17,900
b	() 14,541	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,803	$\frac{100}{[81.6]}$	18,141		18,100
c	() 19,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,478	$\frac{100}{[107.6]}$	18,102		18,100
d	() 11,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,064	$\frac{100}{[69.3]}$	17,408		17,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.63	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.18	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 -1.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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： 17,800 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 %/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) (-) %
						()	(-) %
	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	当該地域の工業地は実需が殆どであり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難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

4 不動産 I D

柳川(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	柳川市三橋町柳河字小坪 9 1 4 番 1	2906000122757-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		