

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 大牟田(県) - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 8日, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 28日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 大牟田市大字岬字江端1番, 地積 (㎡) (215), 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m, 標準的使用, 戸建住宅地. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,900 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、大牟田市郊外の戸建住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり. (8) 公規価示準格: 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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 大牟田(県) - 17, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 19,200 円/㎡, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 -1.6 %, 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	大牟田 3 1 K - 806	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 中専 (60,150)					
b	大牟田 3 1 K - 1106	大牟田市		建付地	()	不整形	北2.5 m市道		「調区」 (60,200)					
c	大牟田 1 C - 1004	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	東4.6 m市道 北6 m 角地		工業 (70,200)					
d	大牟田 1 C - 107	大牟田市		建付地	()	長方形	北東4.5 m市道		1 住居 (60,180)					
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	() 26,668	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,561	100 [133.7]	19,866	街路 交通・ 接近	0.0	19,900			
b	() 10,044	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	10,959	100 [59.9]	18,295	環境 画地	0.0	18,300			
c	() 25,156	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	24,116	100 [125.9]	19,155	行政	0.0	19,200			
d	() 20,254	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,234	100 [108.9]	18,580	その他	0.0	18,600			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	+35.0
			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 -0.15	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-14.0	交通・接近	0.0	環境	-13.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-20.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+10.0	環境	+18.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+9.0	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		% / 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、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堤不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 2, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 大牟田市宮原町2丁目6番38. (2) 近隣地域: 東 150m, 西 75m, 南 200m, 北 90m. (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 26,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、大牟田市内の従来からの戸建住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住用としての不動産取引がほとんどの旧来からの戸建住宅地域である. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準地地討: 大牟田(県) - 17, 前年指定標準地の価格 29,900 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 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	大牟田 3 1 K - 806	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 中専 (60,150)		
b	大牟田 1 C - 1004	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	東4.6 m市道 北6 m 角地		工業 (70,200)		
c	大牟田 3 1 K - 712	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南3.4 m市道		2 低専 (60,100)		
d	大牟田 3 1 K - 203	大牟田市		更地	()	長方形	北東8 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,668	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,561	$\frac{100}{[94.0]}$	28,256	街路 交通・ 0.0	28,300	
b	() 25,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	24,116	$\frac{100}{[98.9]}$	24,384	接近 環境 0.0	24,400	
c	() 25,124	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	25,823	$\frac{100}{[96.0]}$	26,899	画地 行政 0.0	26,900	
d	() 26,305	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,130	$\frac{100}{[98.9]}$	25,410	その他 0.0	25,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔 比準価格 : 26,300 円 / ㎡ 〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象不動産を含む近隣地域は、自己所有を主とした戸建住宅地域であり、賃貸住宅等はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	4,680,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市神田町143番1				地積(㎡)	280	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	東4m市道	水道	大牟田3.7km	(その他) (60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 16m、		規模	280㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	大牟田駅南東方3.7km 法令 1住居(60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び既成住宅地域であるが、人口減少・高齢化等の影響により地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は暫く下落傾向にて推移していくものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市南部郊外に所在する一般住宅地域の圏域である。需要者の中心は、当市内外に通勤する第一次取得者、地縁的選好性を有する個人世帯等となっている。地域経済の低迷、人口減少・高齢化の影響から、一帯での宅地開発等は稀となっており、中古物件の動きも多くはないことから、需給は継続して弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額500万円前後、新築戸建では2,000万円程度(土地・建物)となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引を中心として、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の一般住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	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	標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	16,600			
	代表標準地	標準地	100	[100.0]	[179.4]	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 17,300 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。				
	- 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		要因		(地域要因)	交通利便性の劣る郊外の既成住宅地であるため、動きは少なく市場は静的に推移、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-	要因							
	公示価格	円/㎡	要因							
	変動率	年間	-3.5 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 1 C - 106	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m道路		1 住居 (60,160)		
b	大牟田 1 C - 309	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北東7 m市道 北西7 m 南西3 m 三方路		1 低専 (50,60)		
c	大牟田 3 1 K - 7	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東2.8 m市道		2 低専 (50,100)		
d	大牟田 3 1 K - 306	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	南3 m市道 東4 m 角地		1 住居 (60,160)		
e	大牟田 3 1 K - 201	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路		1 住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,125	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	15,778	100 [93.8]	16,821	街路 交通・ 0.0	16,800	
b	() 15,335	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,944	100 [89.9]	16,623	接近 環境 0.0	16,600	
c	() 12,398	100 [100.0]	[97.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,088	100 [71.4]	16,930	画地 行政 0.0	16,900	
d	() 17,457	100 [100.0]	[98.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,125	100 [103.7]	16,514	その他 0.0	16,500	
e	() 14,457	100 [100.0]	[97.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,110	100 [90.9]	15,523	[100.0] 100	15,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 4, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes location (大牟田市大字手鎌字高柳 1 2 8 9 番 1), area (276 ㎡), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 収益還元法.

(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1C - 412	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1住居 (60,160) 都市機能誘導区域				
b	大牟田1C - 1212	大牟田市		更地	()	不整形	南8.1 m市道		1住居 (60,200)				
c	大牟田1C - 306	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m県道 東6 m 角地		工業 (70,200)				
d	大牟田1C - 803	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北4.2 m市道		1住居 (60,168)				
e	大牟田1C - 1004	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	東4.6 m市道 北6 m 角地		工業 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 23,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,811	$\frac{100}{[101.8]}$	24,372	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	24,400			
b	() 24,735	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,011	$\frac{100}{[112.4]}$	23,141	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	23,100			
c	() 28,921	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,994	$\frac{100}{[109.2]}$	25,636	0.0 0.0	25,600			
d	() 28,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,001	$\frac{100}{[116.3]}$	24,077	0.0	24,100			
e	() 25,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	24,116	$\frac{100}{[101.8]}$	23,690	0.0	23,700			
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 -0.03	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 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 +4.0	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： 23,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	4,550,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	19,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市天領町3丁目7番19				地積(㎡)	196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	大牟田2.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 150m、南 120m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 16m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	大牟田駅南西方2.5km	法令規制 1住居(60,200)
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域内及びその周辺では需給バランスの改善が見られるものの、不動産需要には未だ弱さが見られ、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市南部の郊外住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の低迷、人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、取引が活発化しているとは言えず、不動産市場は静的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額400～500万円程度、新築戸建では2,000万円前後(土地・建物)となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引を中心として、天領町地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	大牟田(県) - 17	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [128.5]	[100.0] 100	23,200	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 +30.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。		
	- 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 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は微減で推移している。		
	変動率	年間 -0.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田 1 C - 813	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)					
b	大牟田 1 C - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		2 住居 (60,200)					
c	大牟田 1 C - 802	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南10 m市道 東8 m 角地		商業 (90,400)					
d	大牟田 3 1 K - 105	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)					
e	大牟田 3 1 K - 604	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 23,587	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,563	100 [101.0]	23,330	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	23,300			
b	() 22,906	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,723	100 [99.0]	22,953			23,000			
c	() 20,900	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,408	100 [90.1]	22,650			22,700			
d	() 22,790	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,790	100 [104.0]	21,913			21,900			
e	() 22,449	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	24,869	100 [104.0]	23,913		[100.0] 100	23,900			
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 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+2.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-2.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-15.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+3.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -10.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+3.0 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,200 円/㎡〕							

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 6, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 金山 哲也 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

(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1C - 304	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南10.5 m市道		2低専 (60,100)		
b	大牟田1C - 402	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		1住居 (60,200) 居住誘導区域		
c	大牟田1C - 401	大牟田市		更地	()	不整形	北6 m市道		1中専 (60,150) 居住誘導区域		
d	大牟田31K - 509	大牟田市		建付地	()	正方形	北東6 m私道		1住居 (60,200)		
e	大牟田31K - 712	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南3.4 m市道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,116	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,068	$\frac{100}{[96.0]}$	25,071	街路 交通・ 0.0	25,100	
b	() 18,966	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,928	$\frac{100}{[74.4]}$	25,441	接近 環境 0.0	25,400	
c	() 19,404	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	21,517	$\frac{100}{[79.7]}$	26,997	画地 行政 0.0	27,000	
d	() 19,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,019	$\frac{100}{[78.1]}$	24,352	その他 0.0	24,400	
e	() 25,124	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	25,823	$\frac{100}{[95.9]}$	26,927	[100.0] 100	26,900	
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 -0.03	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 -2.0	画地 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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字東内畑 2 8 4 番 3				地積 (㎡)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,150)	
	1:1	空地	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北5.8 m 市道	水道	新栄町3.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模		225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 5.8 m市道	交通 施設	新栄町北東方3.1 km	法令 1 中専 (60,150)	規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。地域への流入が少なく、不動産需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続いている。土地は500万円~600万円程度、新築戸建物件は2000万円程度が需要の中心となっている							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、指定基準地の比準価格との均衡を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	大牟田(県) - 17	[99.7]	100	100	[100.0]	21,500	0.0 地 街路 交通 環境 行政 補正 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 21,900 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡				個別的な要因	人口減少や高齢化等の要因から住宅需要が依然として弱く、地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.4 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 1 C - 1214	大牟田市		建付地	()	台形	北西6.1 m市道 南西6 m 角地		1 中専 (70,150) 居住誘導区域 居住誘導区域	
b	大牟田 3 1 K - 509	大牟田市		建付地	()	正方形	北東6 m私道		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 1 C - 401	大牟田市		更地	()	不整形	北6 m市道		1 中専 (60,150) 居住誘導区域	
d	大牟田 1 C - 1002	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北4.5 m道路 西4.5 m 角地		1 住居 (70,180)	
e	大牟田 1 C - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,202	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,680	100 [99.0]	21,899	街路 交通・ 0.0	21,900
b	() 19,231	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,019	100 [90.1]	21,109	接近 環境 0.0	21,100
c	() 19,404	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	21,517	100 [98.9]	21,756	画地 行政 0.0	21,800
d	() 21,015	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,541	100 [102.4]	20,060	その他 0.0	20,100
e	() 19,659	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,541	100 [89.4]	21,858	[100.0] 100	21,900
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +1.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	21,600 円 / ㎡]	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用しない。						

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

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

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字白川字瀬萩12番26				地積 (㎡)	301	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東5.5m 市道	水道、下水	新栄町2.2km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 70m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、規模		300㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 5.5m市道	交通 新栄町駅 北東方2.2km	法令 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	地域内には、格別の変動要因もないことから、既存住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の住宅地域において下げ止まり傾向が見られ、今後は横ばいに近づいていくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。イオンモール大牟田周辺の新規分譲住宅地では高値取引が見られており、人気の小中学校区内や旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られている。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で600～700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住用としての不動産取引がほとんどの旧来からの住宅地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースはほとんどなく、居住の快適性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、規範性の観点から、収益還元法は適用しなかった。よって、本件評価では、現実の市場を反映し且つ実証的な価格である比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	31,700	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,200 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因		(地域要因)	区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市内でも比較的良好な住宅地では地価に下げ止まりの傾向が見られる。		
	代表標準地 標準地		価格形成要因		(個別的要因)	特にない。		
	変動率	年間 -0.3 %	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	大牟田1C - 410	大牟田市		更地	()	長方形	北西4 m市道		1住居 (60,160) 居住誘導区域		
b	大牟田31K - 507	大牟田市		建付地	()	長方形	西5 m市道		1中専 (60,150)		
c	大牟田1C - 901	大牟田市		更地	()	長方形	東5 m市道		商業 (80,300)		
d	大牟田1C - 1202	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.9 m私道		2住居 (60,100) 居住誘導区域		
e	大牟田31K - 103	大牟田市		建付地	()	台形	北西5 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,809	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,745	$\frac{100}{[94.9]}$	33,451	街路 交通・ 0.0	33,500	
b	() 31,862	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,766	$\frac{100}{[99.0]}$	32,087	接近 環境 0.0	32,100	
c	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,008	$\frac{100}{[98.8]}$	30,372	画地 行政 0.0	30,400	
d	() 30,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,965	$\frac{100}{[92.2]}$	32,500	その他 0.0	32,500	
e	() 30,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,971	$\frac{100}{[93.6]}$	32,020	[100.0] 100	32,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地の存する地域は、既存の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 22,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市中白川町3丁目260番2				地積(㎡)	214	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	新栄町1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 80m、南 30m、北 100m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m市道	交通施設	新栄町駅 北東方1.8km	法令規制	1住居(60,200)
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で600~700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、収益還元法を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	27,600	標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他
(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		価格変動形状要因	変動要因	大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。		
	前年標準価格		27,900 円/㎡						
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地	標準地						
		公示価格	円/㎡						
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	大牟田 1 C - 803	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北4.2 m市道		1 住居 (60,168)		
b	大牟田 3 1 K - 806	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 中専 (60,150)		
c	大牟田 3 1 K - 104	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		2 低専 (60,160)		
d	大牟田 1 C - 806	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m道路		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,085	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,001	100 [100.0]	28,001	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,000	
b	() 26,668	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,561	100 [94.0]	28,256	環境 0.0	28,300	
c	() 29,126	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,543	100 [102.9]	27,739	画地 0.0	27,700	
d	() 28,682	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,596	100 [105.0]	27,234	行政 0.0 その他 0.0	27,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,800 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,525,699	548,100	1,977,599	1,795,880	181,719	(0.9753) 177,231	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,322,707 円 (20,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	214㎡	12.0 m × 19.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸50㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	3.0	330,000		
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,110	111,000	3.0	333,000		
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		221,000				663,000
年額支払賃料					221,000円 × 12ヶ月 = 2,652,000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)					敷金により十分担保されており計上しない 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,652,000円 × 5.0% 円 × % = 132,600円					
以上計 + a+ - -					2,519,400円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					663,000円 × 95.0% × 1.00% = 6,299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 + + +					2,525,699円 (11,802円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田1C(賃) - 802	1,160 (1,160)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,105	対象基準階の 月額実質賃料 1,103円/㎡
b	大牟田31K(賃) - 801	1,133 (1,109)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	1,079	月額支払賃料 (1,100円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	132,600 円	2,652,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 12,400 円	査定額	
	建物 236,300 円	27,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	548,100 円 (	2,561 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,795,880 円 (8,392 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,525,699 円
総費用			548,100 円
純収益 -			1,977,599 円
建物等に帰属する純収益			1,795,880 円
土地に帰属する純収益 -			181,719 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			177,231 円 (828 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,322,707 円 (		20,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 1日提出
大牟田(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字今山字南本村2 6 8 8 番			地積 (㎡)	354	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)		
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	北東4 m 市道	水道	新栄町4.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 120 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 25 m、		規模	330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通 新栄町駅東方4.4 km	法令 「調区」(60,200)	規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	三池山の山麓にあって、観梅観光スポットに近い農家集落で、住宅の建て替えがみられるほかに地域要因の変化は特になく、現状維持が続くことから、需要は低調なままであり、地価の下落はまだ続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市郊外の農家住宅地域であるが、その範囲は市全域にわたって広域である。近隣地域は、当市観光地の一つである普光寺を擁する山麓の集落であるが、市街化調整区域であり、需要者は農業従事者を中心とする地縁性の強い居住者にはほぼ限定される。近隣周辺での取引事例は少ないが、需要の中心となる価格帯は概ね3000~4000㎡の土地で400万円前後と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、市街化調整区域内の農家集落でアパート経営が期待できない地域であるため、収益価格は求めなかった。一方、大牟田市内で農家の混在する住宅地域の取引事例から得た比準価格は、市場の実勢を反映しており信頼性がある。そこで、比準価格を妥当と認めてそのまま採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因) 人口減少、高齢化の進行、地元産業の衰退化等が相俟って、市内の不動産市況は低調に推移している。	(地域要因) 臥龍梅で有名な普光寺の参道に面しており、梅の時期には観梅目的の来訪者が多く見られる。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	-2.4 %	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	大牟田31K-7	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東2.8 m市道		2低専 (50,100)		
b	大牟田31K-1106	大牟田市		建付地	()	不整形	北2.5 m市道		「調区」 (60,200)		
c	大牟田31K-805	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,150)		
d	大牟田1C-106	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北2 m道路		1住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,398	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,088	$\frac{100}{[103.4]}$	11,691	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,700	
b	() 10,044	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,959	$\frac{100}{[85.4]}$	12,833	画地 0.0 行政 0.0	12,800	
c	() 10,101	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,061	$\frac{100}{[96.1]}$	10,469	その他 0.0	10,500	
d	() 15,125	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,778	$\frac{100}{[129.3]}$	12,203	その他 0.0	12,200	
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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.29	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 +20.0	画地 -5.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,100 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		農家集落であり、適切な造成事例がないため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅がほとんどで、賃貸住宅の想定が現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字平野山1807番983				地積(㎡)	225	法令上の規制等	
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5m市道	水道、下水	新栄町2.6 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 30m、南 50m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、規模 220㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 5m市道	交通 新栄町駅南東方2.6 km	法令 1 中専 (60,150)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした既成の戸建住宅地域である。閑静な住環境に変化はなく、当分は現状維持が続くと見られ、当市の低調な住宅需要を反映して、地価水準は依然下落傾向で推移すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内で価格水準中位の戸建住宅地域である。近隣から駅への距離はやや遠いが、連続性の良い広幅員街路のすぐ背後にあるため、車両アクセス上の不便は少ない。地域内は区画整然としているが、需要者の多くが地縁のある市内在住者もしくは周辺市町の居住者で、遠方からの転入が少ないことから、当該住宅地の需要はさほど強くはない。需要の中心となる価格帯は、土地が500万円前後、新築戸建住宅で2000万円程度のものである。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅のほとんど見られない戸建住宅団地で、賃貸市場も未成熟であるため、収益価格は求めなかったが、地域的な類似性のある複数事例との比較検討を行って得た比準価格は実証的で信頼性がある。そこで、指定基準地との均衡に留意しながら説得力のある比準価格をそのまま採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(8)公称価示準格	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	23,200	0.0	-2.0
			100	[100.0]	[128.4]	100		0.0	+4.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	人口減少、高齢化の進行、地元産業の衰退等が相俟って、市内の不動産市況は低調に推移している。			
	前年標準価格		23,500 円/㎡						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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		価格変動形状要因	西側に中層の県営共同住宅が建ち並ぶ住宅団地が隣接し、その北側には、バス通りをはさんで5階建てのマンションも見られる。			
	標準地番号		-						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格		円/㎡		価格変動形状要因	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	大牟田 1 C - 803	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北4.2 m市道		1 住居 (60,168)		
b	大牟田 3 1 K - 105	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	大牟田 1 C - 405	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東5 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区		
d	大牟田 1 C - 304	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南10.5 m市道		2 低専 (60,100)		
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	() 28,085	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,001	100 [115.0]	24,349	街路 交通・ 0.0	24,300	
b	() 22,790	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,790	100 [108.0]	21,102	接近 環境 0.0	21,100	
c	() 30,703	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	29,749	100 [123.2]	24,147	画地 行政 0.0	24,100	
d	() 24,116	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,068	100 [101.4]	23,736	その他 0.0	23,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅がほとんどで、賃貸住宅の想定が現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鑑定補償向野研究所
大牟田(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市宮坂町20番4				地積 (㎡)	230	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W1	中規模一般住宅、神社等が混在する既成住宅地域	東7.5m 市道	水道、下水	大牟田1.3km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 60m、南 100m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模		225㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 7.5m市道	交通 大牟田駅南東方1.3km	法令 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	大規模工場背後地の既成住宅地域であり、特段地域要因の変動はない。地価は下落傾向であり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。人口減少及び高齢化等の影響により新たな住宅開発等は見受けられず、地価は依然として下落傾向にある。土地は500万円~700万円程度、新築戸建物件は2000万円程度が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、指定基準地の比準価格との均衡を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	[100.0]	[100.0]	21,300	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			変動状況要因の
	変動率	年間 -0.9%	半年間	%	(一般的要因)	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市況は依然として弱い。		
					(地域要因)	人口減少や高齢化等の要因から住宅需要が依然として弱く、地価は下落傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大牟田1C - 1113	大牟田市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)				
b	大牟田1C - 203	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 北6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	大牟田31K - 306	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	南3 m市道 東4 m 角地		1住居 (60,160)				
d	大牟田31K - 105	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
e	大牟田1C - 412	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東4 m市道		1住居 (60,160) 都市機能誘導区域				
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	() 17,429	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,412	$\frac{100}{[79.8]}$	21,820	街路 交通・ 0.0	21,800			
b	() 24,392	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	23,468	$\frac{100}{[111.2]}$	21,104	接近 環境 0.0	21,100			
c	() 17,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,125	$\frac{100}{[76.7]}$	22,327	画地 行政 0.0	22,300			
d	() 22,790	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,790	$\frac{100}{[103.0]}$	22,126	その他 0.0	22,100			
e	() 23,594	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,811	$\frac{100}{[110.6]}$	22,433	[100.0] 100	22,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用しない。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市正山町6番1				地積(㎡)	465	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)								
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び都心に近い閑静な住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	大牟田1.2km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 30m、規模 450㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	東8.0m市道	交通施設	大牟田駅 南方1.2km	法令 1住居(60,200)							
	地域要因の将来予測	当該地域は比較的規模の大きい住宅が建ち並び大牟田市内でも名声の高い住宅地域であるが、価格形成に影響を与える様な変動要因は特段見受けられず、当面現状を維持しつつ推移していくものと予測する。													
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	ない									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,600 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	32,400 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内に存する住宅地域であり、需要者の中心は市内在住の1次取得者である。全般的に需要は弱いものの、市内でも有数の優良住宅地域であることから富裕層を中心とした需要は底堅い。土地は規模にもよるが1,000万円~2,000万円程度の物件が需要の中心となる。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で、信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性はやや低い。本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公称価額と格しをた	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	-6.0	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			内訳	標準		交通	0.0		域	交通	-4.0
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		補正	環境	0.0	要	環境	-25.0		
								行政	画地	0.0	因	行政	0.0		
								その他	行政	0.0	その他	その他	0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 17	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	-6.0	
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	44,000		内訳	標準		交通	0.0		域	交通	-4.0
								補正	環境	0.0	要	環境	-25.0		
								行政	画地	0.0	因	行政	0.0		
								その他	行政	0.0	その他	その他	0.0		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%	〔一般的要因〕	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	前年標準価格		44,000 円/㎡									〔地域要因〕	市の中心部に比較的近く利便性が認められ、優良住宅地の需要は回復傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。		
	- 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		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。									
	標準地番号		-												
	公示価格		円/㎡												

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 1 C - 1209	大牟田市		建付地	()	正方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域		
b	大牟田 1 C - 1102	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	大牟田 3 1 K - 714	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 1 C - 301	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北15 m市道		1 住居 (60,200)		
e	大牟田 1 C - 411	大牟田市		更地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (80,400) 都市機能誘導区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,778	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	45,861	100 [102.8]	44,612	街路 交通・ 0.0	44,600	
b	() 44,330	100 [100.0]	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,576	100 [96.9]	44,970	接近 環境 0.0	45,000	
c	() 40,705	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	40,705	100 [92.2]	44,149	画地 行政 0.0	44,100	
d	() 34,212	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [92.0]	37,113	100 [85.0]	43,662	その他 0.0	43,700	
e	() 36,913	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,839	100 [84.9]	43,391	[100.0] 100	43,400	
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 0.00	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 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.29	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,192,295	1,841,200	7,351,095	6,718,400	632,695	(0.9753) 617,067	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,050,415 円 (32,400 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	250.00	L S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	465㎡	16.0 m × 30.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階～3階 共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,050	262,500	2.0	525,000
2～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,080	270,000	2.0	540,000
3～	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,090	272,500	2.0	545,000
～								
～								
計		750.00	100.0	750.00		805,000		1,610,000
年額支払賃料					805,000円 × 12ヶ月 = 9,660,000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)					敷金充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					9,660,000円 × 5.0% 円 × % = 483,000円			
以上計 + a+ - -					9,177,000円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,610,000円 × 95.0% × 1.00% = 15,295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 + + +					9,192,295円 (19,768円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田1C(賃) - 102	1,082 (1,034)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,061	対象基準階の 月額実質賃料 1,082円/㎡
b	大牟田31K(賃) - 101	1,370 (1,314)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,135	月額支払賃料 (1,080円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	416,000 円	104,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	289,800 円	9,660,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 43,400 円	査定額	
	建物 884,000 円	104,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,841,200 円 (	3,960 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	104,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,718,400 円 (14,448 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,192,295 円	
総費用		1,841,200 円	
純収益 -		7,351,095 円	
建物等に帰属する純収益		6,718,400 円	
土地に帰属する純収益 -		632,695 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		617,067 円 (1,327 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,050,415 円 (	32,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
大牟田（県） - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
大牟田（県） - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	6,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価又は倍率	[平成31年1月] 21,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市諏訪町 2 丁目 1 2 3 番				地積 (m ²)	271	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田 2.1 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 21 m、規模		270 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	大牟田駅 南西方 2.1 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市中心部に比較的近い戸建住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に居住する 1 次取得者が大半を占め、市外からの転入は少ない。人口の減少、高齢化が進む中、最近開発された住宅団地については販売は好調であったが、既存の住宅地の需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続いている。需要の中心価格帯は、土地は総額 4 0 0 万円～7 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 , 0 0 0 万円台前半程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	大牟田（県） - 17							
	前年指定基準地の価格	[99.7]	100	100	[100.0]	25,400		
	29,900 円 / m ²	100	[100.0]	[117.2]	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 25,900 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	当市においては人口減少、高齢化の進行等により、土地需要は依然弱含みであるが、利便性の高い地域では地価はほぼ下げ止まっている。	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格							円 / m^{2}
	変動率	年間 -0.8 %	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	大牟田31K - 203	大牟田市		更地	()	長方形	北東8 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	大牟田31K - 604	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
c	大牟田1C - 813	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田31K - 607	大牟田市		建付地	()	長方形	北5 m市道 南4 m 二方路		1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,305	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,130	$\frac{100}{[102.7]}$	24,469	街路 交通・ 0.0	24,500	
b	() 22,449	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	24,869	$\frac{100}{[100.7]}$	24,696	接近 環境 0.0	24,700	
c	() 23,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,563	$\frac{100}{[88.4]}$	26,655	画地 行政 0.0	26,700	
d	() 33,434	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,877	$\frac{100}{[122.2]}$	26,904	その他 0.0	26,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 +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
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大牟田(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	8,930,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市小浜町36番8				地積(㎡)	279	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.2:1	住宅W2	一般住宅、大型店舗等が混在する商住地域	南6.7m市道	水道、ガス、下水	大牟田700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 30m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 16m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南6.7m市道	交通施設	JR大牟田西方700m 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、大牟田駅に近く戸建住宅のほか古い共同住宅も見られる住宅地域である。利便性の良い地域であるため、市内では平均以上の需要が予測される地域。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 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	同一需給圏は大牟田市南部の住宅地域。需要者の中心は市内在住の30代～40代前半の1次取得者。大型ショッピングセンター等が出店し、発展傾向にある住宅地域で、一定の需要は見込めることから地価は緩やかな上昇傾向にある。土地は800～1000万円、新築の戸建住宅は2,500万円程度の物件が需要の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は戸建住宅を中心に店舗等が混在する住宅地域であり、自用の建物及びその敷地の取引が中心であり、元本価格に見合った賃料が形成されていないので収益還元法は適用できず、原価法も適用できなかったため、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を採用して、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	100	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	大牟田(県) - 17	[99.7]	100	100	[100.0]	31,700	100	
	前年指定基準地の価格	29,900 円/㎡	[99.7]	100	[100.0]	31,700	100	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,700 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 } 要因	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	- 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/㎡			{ 地域 } 要因	周辺の大規模分譲地の販売動向を受けて地価は緩やかな上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	{ 個別的 } 要因	個別的要因の変動は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 1 C - 1008	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,150)		
b	大牟田 3 1 K - 607	大牟田市		建付地	()	長方形	北5 m市道 南4 m 二方路		1 住居 (70,200)		
c	大牟田 3 1 K - 507	大牟田市		建付地	()	長方形	西5 m市道		1 中専 (60,150)		
d	大牟田 1 C - 901	大牟田市		更地	()	長方形	東5 m市道		商業 (80,300)		
e	大牟田 1 C - 204	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東13 m市道		商業 (80,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,301	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [106.1]	34,146	100 [105.5]	32,366	街路 交通・ 0.0	32,400	
b	() 33,434	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	32,877	100 [102.8]	31,982	接近 環境 0.0	32,000	
c	() 31,862	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,766	100 [100.3]	31,671	画地 行政 0.0	31,700	
d	() 30,250	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,008	100 [95.0]	31,587	その他 0.0	31,600	
e	() 34,673	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	34,396	100 [105.6]	32,572	[100.0] 100	32,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +11.0	画地 +6.1	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +10.0	画地 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 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、戸建住宅の中に共同住宅も存する地域である。最近は少子高齢化の影響から賃貸目的での住宅建設は少なく、賃貸市場が発達しているとは言い難い。従って、当地域での収益還元法の適用は困難。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
大牟田（県） - 16	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	4,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市新勝立町 4 丁目 7 番 1 1			地積 (m ²)	245	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス	大牟田 3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 5 m 市道	交通 大牟田駅南東方 3.8 km	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が立ち並ぶ古い分譲住宅団地であり、用途地域が 1 低専であることから、今後も戸建住宅地としての利用が継続し、特に大きな地域要因の変動はないものと思料する。						
(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	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	20,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は概ね大牟田市の範囲と思料される。当地域は駅から遠く交通はバス便に依存しており交通利便性に劣る。需要者は自宅の取得を目的とするエンドユーザーであると判断される。駅に近い一部地域では下げ止まり又は上昇地点もみられるが、当地域のように駅から遠い既存住宅地は需要が劣っており価格水準は弱含みが続いている。中心価格帯は土地建物で 2 0 0 0 万円程度まで、土地価格で 5 0 0 万円程度と思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、類似性が高い区画整然とした分譲地内の事例を採用し、各補修正や地域要因比較も妥当な範囲内で行われ標準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、当該地域は居住の快適性が重視される戸建住宅地域であり収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、標準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田（県） - 17	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	29,900 円 / m ²	[99.7]	100	100	[100.0]	21,600	0.0 地 街路 -2.0
			100	[100.0]	[137.9]	100		0.0 域 交通 +2.0
								0.0 要 環境 +38.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -2.9 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 当市は依然として人口減少が続いており大牟田駅に近い一部地域に市況の回復が見られるが、総じて需要は弱さが継続している。 (地域要因) 特に大きな変動はないが利便性が劣る地域であり価格は弱含んでいる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大牟田1C - 1010	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		1住居 (70,200)				
b	大牟田31K - 711	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,160)				
c	大牟田1C - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1低専 (40,60)				
d	大牟田1C - 1214	大牟田市		建付地	()	台形	北西6.1 m市道 南西6 m 角地		1中専 (70,150) 居住誘導区域 居住誘導区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 19,319	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	18,363	$\frac{100}{[91.8]}$	20,003	街路 交通・ 0.0	20,000			
b	() 24,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,242	$\frac{100}{[121.1]}$	20,018	接近 環境 0.0	20,000			
c	() 19,659	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,541	$\frac{100}{[95.0]}$	20,569	画地 行政 0.0	20,600			
d	() 22,202	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,680	$\frac{100}{[111.2]}$	19,496	その他 0.0	19,500			
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		1 低専内に所在する戸建住宅地域であり収益性よりも居住の快適性を重視する地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 17	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市長溝町23番14ほか1筆				地積(㎡)	253	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	新栄町1.8km	(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 13m、規模 250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4m市道	交通施設	新栄町駅 北東方1.8km	法令 1住居(60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	地域内には格別の変動要因もないことから、既成住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の住宅地域において下げ止まり傾向が見られ、今後は横ばいに近づくものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,800 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、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で600～700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台程度、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、収益還元法を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 補 正 画地 行政 その他		
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標 交通 準 環境 化 補 正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
(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 29,900 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 大牟田 - 19 公示価格 29,800 円/㎡				(地域要因)	区域内には格別の変動要因はない。当該区域内のように市内でも比較的良好な住宅地で地価に下げ止まりの傾向が見られる。			
	変動率	年間	-0.3%	半年間	0.0%	(個別的要因)	特にない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 1 C - 901	大牟田市		更地	()	長方形	東5 m市道		商業 (80,300)		
b	大牟田 3 1 K - 104	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		2 低専 (60,160)		
c	大牟田 3 1 K - 103	大牟田市		建付地	()	台形	北西5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 1 C - 405	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道 東5 m 角地		準工 (70,200) 特別用途地区		
e	大牟田 1 C - 806	大牟田市		建付地	()	長方形	南6 m道路		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	() 30,250	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,008	100 [109.2]	27,480	街路 交通・ 0.0	27,500	
b	() 29,126	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,543	100 [88.2]	32,362	接近 環境 0.0	32,400	
c	() 30,243	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,971	100 [98.5]	30,427	画地 行政 0.0	30,400	
d	() 30,703	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	29,749	100 [104.0]	28,605	その他 0.0	28,600	
e	() 28,682	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,596	100 [94.9]	30,133	[100.0] 100	30,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,800 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,082,609	667,638	2,414,971	2,183,480	231,491	(0.9753) 225,773	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	5,506,659 円 (21,800 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	121.50	L S 2 F		243.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	253㎡	19.0 m × 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸40㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,100	133,650	3.0		400,950	
2 ~ 2	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,120	136,080	3.0		408,240	
~										
~										
~										
計		243.00	100.0	243.00		269,730			809,190	
年額支払賃料						269,730 円 × 12ヶ月 =				3,236,760 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)						敷金により十分担保されており計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						3,236,760 円 × 5.0 % 円 × % =				161,838 円
以上計 + a+ - -										3,074,922 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						809,190 円 × 95.0 % × 1.00 % =				7,687 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 + + +						3,082,609 円 (12,184 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田1C(賃) - 802	1,160 (1,160)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	1,126	対象基準階の 月額実質賃料 1,103 円/㎡
b	大牟田31K(賃) - 801	1,133 (1,109)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	1,100	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	135,200 円	33,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	161,838 円	3,236,760 ×	5.0 %
公租公課	土地 15,700 円	査定額	
	建物 287,300 円	33,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,800 円	33,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,800 円	33,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	667,638 円 (	2,639 円 / m ²)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 243.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,183,480 円 (8,630 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,082,609 円	
総費用		667,638 円	
純収益 -		2,414,971 円	
建物等に帰属する純収益		2,183,480 円	
土地に帰属する純収益 -		231,491 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		225,773 円 (892 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	5,506,659 円 (	21,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 大牟田（県） 5 - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,500 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 元年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 令和 元年 7 月 8 日, (6)路線価, [平成31年1月] 34,000 円 / ㎡, 路線価又は倍率, 倍, (2)実地調査日, 令和 元年 6 月 28 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 大牟田市日出町 1 丁目 1 番 3. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 30m, 南 50m, 北 90m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 42,000 円 / ㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は大牟田市内の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は周辺類似地域に存する商業地の取引事例に基づき求めたものである... (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地番号: 大牟田（県） 5 - 5, 前年指定標準地の価格 51,700 円 / ㎡. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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, 変動率 年間 -1.4%, 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	大牟田31K-5	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.1m市道 北西5.5m 角地		商業 (90,400)		
b	大牟田1C-808	大牟田市		更地	()	長方形	北西21m県道		近商 (80,200)		
c	大牟田31K-1205	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	北西30m国道 北東8.1m 角地		商業 (90,400) 都市機能誘導区域		
d	大牟田31K-1003	大牟田市		建付地	()	長方形	北東25m県道 南西4m 二方路		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	34,900	$\frac{100}{[82.9]}$	42,099	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	42,100	
b	() 28,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,721	$\frac{100}{[67.7]}$	42,424	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	42,400	
c	() 52,299	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	51,833	$\frac{100}{[124.4]}$	41,666	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	41,700	
d	() 48,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,125	$\frac{100}{[112.7]}$	41,815	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	41,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -8.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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、再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,435,672	1,429,230	5,006,442	4,799,790	206,652	(0.9768) 201,858	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,806,143 円 (32,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	118.00	R C 4 F		472.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	148 ㎡	12.0 m × 12.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 4 F ファミリータイプの共同住宅各階 2 戸。			有効率の理由	90.0 %	R C 造の店舗付共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	118.00	75.0	88.50	1,800	159,300	5.0	796,500
2 ~ 4	共同住宅	118.00	95.0	112.10	1,200	134,520	3.0	403,560
~								
~								
~								
計		472.00	90.0	424.80		562,860		2,007,180
年額支払賃料				562,860 円 × 12ヶ月 = 6,754,320 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 (%))				6,754,320 円 × 5.0 % + 円 × % = 337,716 円				
以上計 + a+ - -				6,416,604 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,007,180 円 × 95.0 % × 1.00 % = 19,068 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 + + +				6,435,672 円 (43,484 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 1 C (賃) - 401	1,066 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,316	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	大牟田 1 C (賃) - 403	1,112 (1,066)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,171	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	391,500 円	78,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	202,630 円	6,754,320 ×	3.0 %
公租公課	土地 13,000 円	査定額	
	建物 665,500 円	78,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	78,300 円	78,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,300 円	78,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,429,230 円 (	9,657 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,300,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² × 472.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0482 × 40 % + 0.0594 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,799,790 円 (32,431 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,435,672 円	
総費用		1,429,230 円	
純収益 -		5,006,442 円	
建物等に帰属する純収益		4,799,790 円	
土地に帰属する純収益 -		206,652 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		201,858 円 (1,364 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,806,143 円 (	32,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堤不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 堤 弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 3 1 K - 5	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.1 m市道 北西5.5 m 角地		商業 (90,400)		
b	大牟田 1 C - 105	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東30 m県道 南西4 m 角地		商業 (90,400)		
c	大牟田 3 1 K - 804	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東15 m市道 北10 m 角地		近商 (90,200)		
d	大牟田 1 C - 1103	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西25.5 m県道		近商 (80,200)		
e	大牟田 1 C - 411	大牟田市		更地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (80,400) 都市機能誘導区域		
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	() 36,296	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	34,900	100 [94.9]	36,776	街路 交通・ 0.0	36,800	
b	() 40,288	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	39,036	100 [97.9]	39,873	接近 環境 0.0	39,900	
c	() 34,813	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	32,989	100 [86.6]	38,094	画地 行政 0.0	38,100	
d	() 33,318	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,251	100 [91.1]	36,499	その他 0.0	36,500	
e	() 36,913	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,839	100 [96.7]	38,096	[100.0] 100	38,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,969,654	656,920	2,312,734	1,586,970	725,764	(0.9742) 707,039	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	16,069,068 円 (29,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S 1 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	546 ㎡	16.7 m × 38.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	コンビニエンスストア程度の一棟貸店舗。			有効率の理由	100.0 %	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,620	259,200	6.0	1,555,200	
~									
~									
~									
計		160.00	100.0	160.00		259,200		1,555,200	
年額支払賃料					259,200 円 × 12ヶ月 = 3,110,400 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					一棟貸のため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					3,110,400 円 × 5.0 % 円 × % = 155,520 円				
以上計 + a+ - -					2,954,880 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,555,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 14,774 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +					2,969,654 円 (5,439 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田1C(賃) - 801	1,621 (1,587)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,621	対象基準階の 月額実質賃料 1,628 円/㎡
b	大牟田1C(賃) - 803	1,665 (1,630)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,665	月額支払賃料 (1,620 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,500 円	22,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	155,520 円	3,110,400 ×	5.0 %
公租公課	土地	146,500 円	査定額
	建物	194,600 円	22,900,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	22,900 円	22,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,900 円	22,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	656,920 円 (	1,203 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,900,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,586,970 円 (2,907 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,969,654 円	
総費用		656,920 円	
純収益 -		2,312,734 円	
建物等に帰属する純収益		1,586,970 円	
土地に帰属する純収益 -		725,764 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		707,039 円 (1,295 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	16,069,068 円 (	29,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
大牟田(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	5,480,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字大水口365番6				地積 (㎡)	185	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	1:2	店舗兼住宅 S3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの近隣商業地域	北18m 県道	水道	新栄町3.3km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 250m、南 30m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、		規模	180㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 18m県道	交通 新栄町駅北東方3.3km	法令 近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	銀行や小売店舗等が建ち並ぶ広幅員県道沿いの商業地域である。背後地の居住者減少等により空き店舗が増えるなど繁華性が徐々に薄れており、地価の下落は依然続いている。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	22,600 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	同一需給圏は大牟田市内で価格水準中位の商業地域である。金融機関なども立地するバス通り沿いの既成商業地域であるが、商況は衰退気味で、地縁のある小規模事業者が需要の中心と思われるが、繁華性の乏しい通り沿いであることから出店需要は弱い。需要の中心的な価格帯は、規模や利用目的等により取引価格にバラつきがあって、把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、建物規模や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素が多く流動的であることから、やや説得力に欠ける。比準価格は、商況に類似性のある複数事例を比較検討した結果であり、実証的で信頼性がある。そこで、説得力に優る比準価格を標準に収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 其 地 政 他 其 其 他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 其 其 他 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 其 地 政 他 其 其 他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 其 其 他 他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,900 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	人口減少、地元産業の衰退化、郊外大型店の進出等が相俟って、既存商業地への投資需要は概して低調である。		
	変動率	年間 -1.0%	半年間	%	(地域要因)	バスが運行する準幹線道路であるが、車両通行量が少なく、沿道サービス施設はほとんど見られない。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田1C - 808	大牟田市		更地	()	長方形	北西21 m県道		近商 (80,200)		
b	大牟田1C - 1103	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西25.5 m県道		近商 (80,200)		
c	大牟田1C - 501	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北20 m市道 東8 m 角地		1住居 (70,200)		
d	大牟田1C - 101	大牟田市		建付地	()	台形	北7 m市道		近商 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,779	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,721	$\frac{100}{[98.9]}$	29,040	街路 交通・ 0.0	29,000	
b	() 33,318	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,251	$\frac{100}{[107.2]}$	31,018	接近 環境 0.0	31,000	
c	() 16,448	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,660	$\frac{100}{[98.4]}$	25,061	画地 行政 0.0	25,100	
d	() 24,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,151	$\frac{100}{[76.4]}$	31,611	その他 0.0	31,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,260,411	491,800	1,768,611	1,588,860	179,751	(0.9750) 175,257	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,172,786 円 (22,600 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	185 ㎡	10.4 m × 18.0 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階共同住宅（平均 4 0 ㎡程度、1 L D K、2 戸）を想定。			有効率の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	3.0	288,000
2 ~	住宅	80.00	100.0	80.00	1,150	92,000	1.0	92,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		188,000		380,000 92,000
年額支払賃料				188,000 円 × 12ヶ月 = 2,256,000 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)				4,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,256,000 円 × 5.0 % + 96,000 円 × 5.0 % = 117,600 円				
以上計 + a+ - -				2,234,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				380,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,610 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 %) 92,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 22,401 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 + + +				2,260,411 円 (12,218 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 3 1 K (賃) - 303	1,085 (1,082)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,033	対象基準階の 月額実質賃料 1,203 円/㎡
b	大牟田 1 C (賃) - 401	1,066 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	1,287	月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	117,000 円	23,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	117,600 円	2,352,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 11,500 円	査定額	
	建物 198,900 円	23,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	491,800 円 (	2,658 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % + 0.0915 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,588,860 円 (8,588 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,260,411 円	
総費用		491,800 円	
純収益 -		1,768,611 円	
建物等に帰属する純収益		1,588,860 円	
土地に帰属する純収益 -		179,751 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		175,257 円 (947 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,172,786 円 (	22,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	45,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市上町2丁目4番11				地積(㎡)	100	法令上の規制等	商業(80,400)準防(その他)
(2)近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.5	事務所兼住宅 W 2	店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域	南西25 m 県道	水道、ガス、下水	大牟田700 m			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	3階建程度の店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、			規模	100㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 県道	交通 大牟田駅南東方700 m	法令 商業(80,400)	規制		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの路線商業地域であるが、特段地域要因の変動はない。地価は依然として下落傾向にあり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	3階建程度の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	36,400 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の商業地域と判定した。近隣地域は店舗や住宅が混在する商業地域であるため、典型的需要者は自用の店舗併用住宅として取得しようとする個人事業主が中心である。繁華性が低く、新規店舗開発等は見受けられず、地価は依然として下落傾向にある。中心となる価格帯は規模により取引額がさまざまであるため、価格帯を把握することが困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性に欠ける。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
(8)公称価示準格	公示価格	円/㎡	100	[]	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 街路 交通 環境 行政 補正 その他	
	大牟田(県) 5 - 5	[]	100	100	[]	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	45,200			
(9)指か定ら基の準検地討	51,700 円/㎡	100	[100.0]	[114.3]	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 45,800 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	新たな店舗開発等は無く、不動産需要は依然として弱く、地価は弱含みで推移している。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	-0.4 %	半年間	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 3 1 K - 1003	大牟田市		建付地	()	長方形	北東25 m県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)		
b	大牟田 1 C - 1103	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西25.5 m県道		近商 (80,200)		
c	大牟田 1 C - 105	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東30 m県道 南西4 m 角地		商業 (90,400)		
d	大牟田 1 C - 411	大牟田市		更地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (80,400) 都市機能誘導区域		
e	大牟田 3 1 K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	北西30 m国道 北東8.1 m 角地		商業 (90,400) 都市機能誘導区域		
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	() 48,212	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,125	100 [102.0]	46,201	街路 交通・ 0.0	46,200	
b	() 33,318	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,251	100 [76.8]	43,296	接近 環境 0.0	43,300	
c	() 40,288	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	39,036	100 [85.9]	45,444	画地 行政 0.0	45,400	
d	() 36,913	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	36,839	100 [77.0]	47,843	その他 0.0	47,800	
e	() 52,299	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	51,833	100 [114.3]	45,348	[100.0] 100	45,300	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +3.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,957,940	436,400	1,521,540	1,364,770	156,770	(0.9750) 152,851	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,639,310 円 (36,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅	49.00	L S 3 F			147.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	100 ㎡	8.0 m × 12.5 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～3 F：共同住宅（50 ㎡程度、2DK）			有効率の理由	100.0 %	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1	店舗	49.00	100.0	49.00	1,300	63,700	3.0	191,100
2～3	居宅	49.00	100.0	49.00	1,100	53,900	1.0	53,900
～								
～								
～								
計		147.00	100.0	147.00		171,500		298,900
年額支払賃料					171,500 円 × 12ヶ月 = 2,058,000 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)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					2,058,000 円 × 5.0 % 円 × % = 102,900 円			
以上計 + a+ - -					1,955,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					298,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,840 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 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 + + +					1,957,940 円 (19,579 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 3 1 K (賃) - 303	1,085 (1,082)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,269	対象基準階の月額実質賃料 1,303 円/㎡
b	大牟田 1 C (賃) - 1203	1,109 (1,086)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	1,339	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	104,500 円	20,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	102,900 円	2,058,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 9,600 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	436,400 円 (	4,364 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	20,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 147.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,364,770 円 (13,648 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,957,940 円
総費用			436,400 円
純収益 -			1,521,540 円
建物等に帰属する純収益			1,364,770 円
土地に帰属する純収益 -			156,770 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			152,851 円 (1,529 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,639,310 円 (		36,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
大牟田(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	51,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市不知火町2丁目7番5				地積(㎡)	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)		
	1:2	事務所 R C 4F 1B	店舗、事務所等が混在する国道沿いの商業地域	南東30 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田450 m			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	30 m 国道	交通	大牟田駅南方450 m 法令 商業(80,400) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線国道沿いに店舗、事務所ビル等が建ち並び商業地域である。市内中心部にあっても店舗・事務所用地等商業用途の引き合いは依然とし低調で、地価は横ばい傾向で推移している。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		52,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		41,600 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	同一需給圏の範囲は、同市市街地内の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、福岡県内外の法人・事業者、地場中小企業等が想定される。店舗・事務所の賃貸需要は弱く市況の回復感に乏しいものの、駅前一等地等については取引件数も増加傾向にあり、地価の下げ止まりが認められる。規模によりバラツキが大きく需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額1,000~5,000万円のものが多く見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は大牟田市内の市街地で、取引件数自体は未だ多くはないものの、近隣地域、類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺における店舗・事務所賃貸市場は活発化しているとは言え、元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 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		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 大牟田 5 - 5		公示価格 51,700 円/㎡	変動率	年間 0.0 % 半年間 0.0 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。</p> <p>(地域) 旧来型商業地については売り物件、空きテナントが目立ち需要の減退が顕著であるが、駅前等では一部地価の下げ止まりが見られる。</p> <p>(個別的) 個別的要因に変動はない。</p>		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田1C - 105	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東30 m 県道 南西4 m 角地		商業 (90,400)		
b	大牟田31K - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南東26 m 国道 北東5 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
c	大牟田31K - 5	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.1 m 市道 北西5.5 m 角地		商業 (90,400)		
d	大牟田31K - 1205	大牟田市		貸家 建付地	()	不整形	北西30 m 国道 北東8.1 m 角地		商業 (90,400) 都市機能誘導区域		
e	大牟田31K - 1003	大牟田市		建付地	()	長方形	北東25 m 県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 40,288	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,036	$\frac{100}{[75.2]}$	51,910	街路 交通・ 0.0	51,900	
b	() 34,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,991	$\frac{100}{[65.6]}$	50,291	接近 環境 0.0	50,300	
c	() 36,296	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	34,900	$\frac{100}{[65.9]}$	52,959	画地 行政 0.0	53,000	
d	() 52,299	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	51,833	$\frac{100}{[100.0]}$	51,833	その他 0.0	51,800	
e	() 48,212	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,125	$\frac{100}{[89.3]}$	52,772	[100.0] 100	52,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -19.0	画地 +3.0	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 -7.0	交通・接近 -8.0	環境 -23.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,282,344	2,453,640	7,828,704	7,478,600	350,104	(0.9542) 334,069	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,954,024 円 (41,600 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	191 ㎡	9.5 m × 20.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 5 0 ㎡、2 L D K			有効率の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	70.0	105.00	1,780	186,900	5.0	934,500
2 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	3.0	534,375
~								
~								
~								
計		750.00	90.0	675.00		899,400		3,072,000
年額支払賃料				899,400 円 × 12ヶ月 = 10,792,800 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)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,792,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 539,640 円				
以上計 + a+ - -				10,253,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,072,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,184 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 + + +				10,282,344 円 (53,834 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 1 C (賃) - 1001	1,203 (1,201)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,376	対象基準階の 月額実質賃料 1,253 円/㎡
b	大牟田 1 C (賃) - 1002	990 (988)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,134	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	610,000 円	122,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	539,640 円	10,792,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 1,037,000 円	122,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	122,000 円	122,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	122,000 円	122,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,453,640 円 (	12,846 円 / m ²)	(経費率 23.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	122,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,478,600 円 (39,155 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,282,344 円	
総費用		2,453,640 円	
純収益 -		7,828,704 円	
建物等に帰属する純収益		7,478,600 円	
土地に帰属する純収益 -		350,104 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		334,069 円 (1,749 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,954,024 円 (	41,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大牟田(県) 5 - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和 印

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 1.2倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市岩本新町1丁目5番4ほか2筆				地積(㎡)	447	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.2:1	店舗兼住宅 W2	店舗、店舗兼住宅等が増えつつある路線商業地域	南東27m 県道、背面道	水道	新大牟田250m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 180m、南 0m、北 0m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	新大牟田駅周辺土地区画整理事業地内	街路	2.7m県道	交通施設	新大牟田駅南西方250m	法令 1住居(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	新幹線駅の開業、土地区画整理事業等の影響により発展的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,300 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	同一需給圏の範囲は大牟田市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者等、収益性を追求する投資家、チェーン店舗事業者等である。長らく地域経済の景気低迷等により全般的に商業地の需給は弱含みであるが、新駅効果により地域の発展が期待される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証の価格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、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とおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,100 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	景気は、輸出や生産の弱さが続いているものの、緩やかに回復している。企業収益・雇用・所得環境は改善傾向にある。			
	- 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/㎡			(地域要因)	新駅近くの店舗が増えつつある路線商業地域で、今後の発展が期待される地域である。			
	変動率	年間 +0.5%	半年間 %	(個別的要因)	特筆すべき変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田 3 1 K - 1003	大牟田市		建付地	()	長方形	北東25 m 県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)					
b	大牟田 1 C - 105	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東30 m 県道 南西4 m 角地		商業 (90,400)					
c	大牟田 3 1 K - 4	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m 県道		商業 (80,400)					
d	大牟田 1 C - 805	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東3 m 市道		商業 (80,240)					
e	大牟田 3 1 K - 5	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.1 m 市道 北西5.5 m 角地		商業 (90,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 48,212	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,125	100 [116.1]	40,590	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	41,400			
b	() 40,288	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	39,036	100 [96.8]	40,326			41,100			
c	() 31,486	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	36,826	100 [93.7]	39,302			40,100			
d	() 36,280	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	37,960	100 [92.7]	40,949			41,800			
e	() 36,296	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [104.0]	34,900	100 [87.1]	40,069		[102.0] 100	40,900			
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 -0.03	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+14.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-4.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-8.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+4.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	2,713,058	607,200	2,105,858	1,489,950	615,908	(0.9742) 600,018	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	13,636,773 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	107,500 円	21,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	142,200 円	2,844,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	131,800 円	査定額
	建物	182,700 円	21,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	607,200 円 (	1,358 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 150.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,489,950 円 (3,333 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,713,058 円	
総費用		607,200 円	
純収益 -		2,105,858 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		615,908 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		600,018 円 (1,342 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	13,636,773 円 (	30,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
大牟田(県) 5 - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	58,500,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字手鎌字南角平9 6 8 番 1			地積 (㎡)	2,134	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)		
	1.5 : 1	店舗 S 2	自動車関連営業所、工場、小売店舗等が見られる路線商業地域	東20 m 市道	水道、下水	新栄町1.9 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層事業所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 40 m、		規模	2,400 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 20 m市道	交通 新栄町北西方1.9 km	法令 準工 (60,200)			
	地域要因の将来予測	県道沿いに自動車関連事業所等が存する地域である。空地もほとんどなく、特に大きな地域要因の変動はないものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね大牟田市及びその隣接市町と判断される。需要者は自己営業用の建物取得を目的とする法人が主であると思われる。人口減少及び少子高齢化等からくる相対的な顧客の購買力の弱まりにより、当市の商業地の価格は中心地の一部で下げ止まりが見られるが、いまだ多くの地域で下落傾向が続いている。土地価格は規模にもよるが2000㎡で5500から6000万円程度と思考される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、対象不動産同様幹線道路沿いに存するものであり類似性は高い。また、比準における地域格差はやや大きなものもあるが概ね妥当の範囲にあり比準価格は実証的で規範性が高いものと判断される。一方、商業地ではあるが自己所有の事業所が主で賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は見送った。したがって、本評価では比準価格を採用し上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
			[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	〔一般的要因〕 当市は依然として人口減少が続いており大牟田駅に近い一部地域に市況の回復が見られるが、総じて需要は弱さが継続している。		〔地域要因〕 有明海沿岸道路の開通後交通量が減少し、店舗集積の見込みも低く、価格水準は弱含みが継続している。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 3 1 K - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南東26 m国道 北東5 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
b	大牟田 3 1 K - 202	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東25 m国道 南10 m 角地		商業 (90,400)		
c	大牟田 1 C - 1103	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西25.5 m県道		近商 (80,200)		
d	大牟田 1 C - 602	大牟田市		建付地	()	長方形	北西15 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,991	$\frac{100}{[121.2]}$	27,220	街路 交通・ 0.0	27,200	
b	() 33,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	31,959	$\frac{100}{[116.5]}$	27,433	接近 環境 0.0	27,400	
c	() 33,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,251	$\frac{100}{[122.2]}$	27,210	画地 行政 0.0	27,200	
d	() 27,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,436	$\frac{100}{[108.9]}$	27,949	その他 0.0	27,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +11.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		地域内に存する事業所は自用のものが多く賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社筑紫不動産鑑定事務所
大牟田(県) 5 - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 松本 俊朗 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字田隈字大坪8 2 5番1				地積(㎡)	647	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1:2	事務所兼作業所 S 2	店舗、営業所、病院等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西14 m 国道、背面道	水道、下水	銀水700 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 27 m、			規模 650 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 4 m 国道	交通 銀水駅北東方700 m	法令 準工(60,200)		
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状 0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,800 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、大牟田市内で幹線道路沿いを中心とする比較的価格水準の高い商業地域である。近隣は、自動車販売店、ファミリーレストラン、食品スーパーなどの沿道サービスが利用の中心で、地域中核病院なども見られる。国道沿いで規模の大きい画地が多いことから、市内外の資本力のある事業者が用地需要者の中心であるが、需要の中心的な価格帯は利用目的や画地条件などによって区々であり、把握することは難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、建物規模や賃料収入をはじめ試算過程に想定要素が多く流動的なため、やや説得力に欠ける。比準価格は、商況の類似する複数事例を比較検討した結果であり、市場の実勢を反映し信頼性がある。そこで、説得力に優る比準価格を標準に収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口減少、地元産業の衰退化、郊外大型店の進出等が相俟って、既存商業地への投資需要は概して低調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	周辺には、総合病院や生鮮食品スーパーなど集客力の高い施設がいくつも開業している。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 3 1 K - 202	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	東25 m国道 南10 m 角地		商業 (90,400)		
b	大牟田 3 1 K - 1205	大牟田市		貸家建付地	()	不整形	北西30 m国道 北東8.1 m 角地		商業 (90,400) 都市機能誘導区域		
c	大牟田 3 1 K - 1003	大牟田市		建付地	()	長方形	北東25 m県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)		
d	大牟田 3 1 K - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南東26 m国道 北東5 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 33,695	100 [100.0]	[97.6] 100	100 [/]	100 [102.9]	31,959	100 [84.1]	38,001	街路 交通・ 0.0	38,000	
b	() 52,299	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	51,833	100 [128.5]	40,337	接近 環境 0.0	40,300	
c	() 48,212	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,125	100 [103.3]	45,620	画地 行政 0.0	45,600	
d	() 34,428	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [103.0]	32,991	100 [80.8]	40,830	その他 0.0	40,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	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 -19.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +9.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,200 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	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)
	5,128,480	1,063,780	4,064,700	3,194,730	869,970	(0.9742) 847,525	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	19,261,932 円 (29,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	320.00	S 1 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	647 ㎡	24.0 m × 41.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	路線商業地であることを考慮して店舗の一棟貸しとした。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	320.00	100.0	320.00	1,400	448,000	5.0	2,240,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		448,000		2,240,000
年額支払賃料						448,000 円 × 12ヶ月 = 5,376,000 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)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,376,000 円 × 5.0 % 円 × % = 268,800 円		
以上計 + a+ - -						5,107,200 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,240,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 21,280 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 + + +						5,128,480 円 (7,927 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 3 1 K (賃) - 301	1,450 (1,445)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,406 円/㎡
b	大牟田 1 C (賃) - 1201	1,345 (1,342)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,416	月額支払賃料 (1,400 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	230,500 円	46,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	161,280 円	5,376,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	188,000 円	査定額
	建物	391,800 円	46,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,100 円	46,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,063,780 円 (	1,644 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	46,100,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 320.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,194,730 円 (4,938 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,128,480 円	
総費用		1,063,780 円	
純収益 -		4,064,700 円	
建物等に帰属する純収益		3,194,730 円	
土地に帰属する純収益 -		869,970 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		847,525 円 (1,310 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	19,261,932 円 (	29,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
大牟田(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	9,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市四山町80番79				地積(㎡)	3,305	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)	
	1:1.5	営業所 S1	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域	北西15m市道、背面道	水道	荒尾3.6km	(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 260m、西 260m、南 120m、北 60m		標準的使用	流通業務地			
	標準的画地の形状等	間口 約 46m、奥行 約 71m、		規模	3,300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 路	15m市道	交通 施設	荒尾駅 北西方3.6km 法令 工専(60,200) 臨港地区 規制	
	地域要因の将来予測	工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップは依然として大きく、また企業の設備投資意欲が上向き始めているものの、今後価格水準は国内外の情勢等の不確定要因を含み、先行きは不透明である。						
(3) 最有効使用の判定	流通業務地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		9,100 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市及びその周辺市区町の工業地域一円である。需要者の中心は、工業・流通業務系の法人等である。対象基準地のように比較的小規模である場合、需要者のすそ野が広く、また今後は有明沿岸道路の開発の進展で佐賀から熊本までのアクセスも一層向上するため、相応の需要が期待できる。同一需給圏では土地は1㎡当り、7,000円～12,000円が需給の中心であり、これまでの極端に低い価格での取引は少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の物流施設、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域で、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では、賃貸事業での収益性はほとんど考慮せず、自社の投資効率性のみに着目して周辺相場との比較で行っている実態を考慮し、実証的な比準価格を標準とし、さらに、今後の同一需給圏の工場の需給動向も勘案の上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 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 9,100 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	大牟田市は高齢化率の上昇に歯止めをかけるべく、特区に指定されている区域で、資源リサイクル・環境関連産業拠点の構築を推進中。		
	変動率	年間 0.0%	半年間	%	(地域要因)	工業・流通業務系の土地に対する需給ギャップを完全に解消する状況にないものの、一部積極的な用地取得の動きも散見される。		
					(個別的要因)	特にない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田1C - 601	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南17 m市道		工専 (60,200)		
b	大牟田30C - 810	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北14 m道路 北東10 m 角地		工専 (70,200)		
c	大牟田1C - 1208	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北7.9 m市道 西5.7 m 南西1.2 m 三方路		1住居 (70,200) 居住誘導区域		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,200	$\frac{100}{[120.5]}$	9,295	街路 交通・ 0.0	9,300	
b	() 4,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[57.1]}$	8,582	$\frac{100}{[96.5]}$	8,893	接近 環境 0.0	8,890	
c	() 14,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,341	$\frac{100}{[132.0]}$	10,864	画地 行政 0.0	10,900	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	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 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 -42.9	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 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +38.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,100 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			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地の存する地域は、自己使用の倉庫・工場、営業所等が建ち並ぶ臨海工業地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ