

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)大建. Row 1: 柳川(県) - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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] 円/㎡, 1.1倍, 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 report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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) 公称価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

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	柳川3 1 K - 212	柳川市		更地	()	ほぼ整形	南8 m県道		(都) (70,200)		
b	柳川1 C - 202	柳川市		建付地	()	不整形	北西14 m市道 北4 m 東4 m 三方路		(都) (80,200)		
c	柳川3 1 K - 1013	柳川市		建付地	()	不整形	東4 m未舗装道路		(都) 1 住居 (60,160)		
d	柳川1 C - 602	柳川市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道 西3 m 角地		(都) (70,200)		
e	柳川1 C - 910	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道 西1.5 m 二方路		(都) 1 住居 (70,160)		
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	() 24,197	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,931	100 [107.0]	22,365	街路 交通・ 0.0	22,400	
b	() 20,434	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	20,684	100 [97.0]	21,324	接近 環境 0.0	21,300	
c	() 17,523	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [84.0]	20,652	100 [99.0]	20,861	画地 行政 0.0	20,900	
d	() 19,366	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	19,308	100 [97.0]	19,905	その他 0.0	19,900	
e	() 18,134	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,116	100 [97.0]	18,676	[100.0] 100	18,700	
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 -0.10	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 -16.0	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
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	画地 -0.1	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 -2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	5,300,000 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 8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	柳川市上宮永町字西本田 9 7 番 2 3 ほか 1 筆				地積 (㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄柳川 2.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模	180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 西鉄柳川駅南西方 2.8 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	21,600 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、市内の西鉄天神大牟田線沿線の住宅地については、隣接する市町からの需要も見込まれる。人口減少、高齢化の進行により、地価は全般的に未だ下落基調にあるが、西鉄柳川駅に近い利便性の高い一部の住宅地域においては地価の上昇が見られる。需要の中心価格帯としては、標準的画地規模の土地で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、周辺には低層共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性が重視されて価格形成がされる自用の住宅地であり、相対的な規範性はやや劣るものと見られる。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考にとり、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	柳川(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]			
	20,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[64.9]	100	31,700		
(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	変動状況	要因	人口減少、高齢化により総じて地価は下落基調だが、西鉄柳川駅東口土地区画整理事業の効果もあり、同駅周辺では上昇地点も見られる。	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	- 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 / ㎡							
	変動率	年間 -0.3 %	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	柳川31K - 214	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 南5 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
b	柳川1C - 214	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)		
c	柳川1C - 912	柳川市		建付地	()	ほぼ正方形	南5.2 m市道		(都) 1 中専 (60,200)		
d	柳川1C - 205	柳川市		更地	()	ほぼ整形	北5.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)		
e	柳川31K - 212	柳川市		更地	()	ほぼ整形	南8 m県道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 37,812	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,527	$\frac{100}{[112.3]}$	32,526	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,500	
b	() 35,696	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,066	$\frac{100}{[108.1]}$	32,438	画地 0.0 行政 0.0	32,400	
c	() 34,178	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,144	$\frac{100}{[109.1]}$	31,296	その他 0.0	31,300	
d	() 24,213	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,116	$\frac{100}{[77.2]}$	31,238	その他 0.0	31,200	
e	() 24,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,931	$\frac{100}{[72.8]}$	32,872	[100.0] 100	32,900	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -32.0	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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,223,461	549,100	1,674,361	1,524,560	149,801	(0.9753) 146,101	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	3,563,439 円 (21,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	165㎡	12.0 m × 14.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住戸各階2戸(1戸42.5㎡の2DK)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段を想定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
~ 1	住宅	85.00	100.0	85.00	1,000	85,000	2.0	170,000
~ 2	住宅	85.00	100.0	85.00	1,050	89,250	2.0	178,500
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		174,250		348,500
年額支払賃料				174,250円 × 12ヶ月 = 2,091,000円				
a共益費(管理費)				50円/㎡ × 170.00㎡ × 12ヶ月 = 102,000円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な共益費を参考に査定。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 144,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				2,193,000円 × 5.0% + 144,000円 × 5.0% = 116,850円				
以上計 + a+ - -				2,220,150円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				348,500円 × 95.0% × 1.00% = 3,311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 + + +				2,223,461円 (13,476円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 902	1,162 (1,161)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,097	対象基準階の 月額実質賃料 1,052円/㎡
b	柳川1C(賃) - 901	1,022 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,012	月額支払賃料 (1,050円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	94,400 円	23,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	233,700 円	2,337,000 ×	10.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 165,200 円	23,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	23,600 円	23,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,600 円	23,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	549,100 円 (	3,328 円 / m ²)	(経費率 24.7 %)
(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	23,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 170.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	1,524,560 円 (9,240 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,223,461 円	
総費用		549,100 円	
純収益 -		1,674,361 円	
建物等に帰属する純収益		1,524,560 円	
土地に帰属する純収益 -		149,801 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		146,101 円 (885 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	3,563,439 円 (	21,600 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)大建. Row 1: 柳川(県) - 3, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,700 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は柳川市郊外に存し、未利用地や農地等も介在する中規模一般住宅を中心とした住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象標準地の周辺に賃貸用建物は乏しく、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した. (8) 公称価額示準格と格しをた: 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, 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, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象標準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 16,800 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, 変動率, 年間 -0.6%, 半年間 %

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川1C - 611	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 準角地		(都) (80,200)		
b	柳川31K - 213	柳川市		更地	()	不整形	南2 m市道		(都) (70,200)		
c	柳川1C - 215	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		(都) (80,200)		
d	柳川1C - 616	柳川市		建付地	()	ほぼ整形	東3 m市道 南東3 m 準角地		(都) (70,200)		
e	柳川31K - 215	柳川市		更地	()	不整形	南東3 m市道 南西3 m 二方路		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,004	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	14,369	100 [91.0]	15,790	街路 交通・ 0.0	15,800	
b	() 16,397	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [89.2]	18,107	100 [99.0]	18,290	接近 環境 0.0	18,300	
c	() 18,076	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	17,668	100 [102.0]	17,322	画地 行政 0.0	17,300	
d	() 12,646	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [90.0]	100 [96.0]	14,622	100 [91.1]	16,050	その他 0.0	16,100	
e	() 14,345	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	14,596	100 [92.0]	15,865	[100.0] 100	15,900	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 +4.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	環境 -8.0	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： 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 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	7,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,600 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) [平成31年1月]	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	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	柳川市三橋町久未字頭無 8 3 8 番 1 ほか 1 筆				地積 (m ²)	354	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1 : 2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南3.8 m 市道	水道	西鉄柳川1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 30 m、		規模	360 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	3 . 8 m市道	交通 施設	西鉄柳川駅東方1.9 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳川市の住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏内の個人が中心であり、市内の西鉄天神大牟田線沿線の住宅地については、隣接する市町からの需要も見込まれる。人口減少、高齢化の進行により、地価は全般的に未だ下落基調にあるが、西鉄柳川駅に近い利便性の高い一部の住宅地域においては地価の上昇が見られる。需要の中心価格帯としては、標準的画地規模の土地で 7 5 0 ~ 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用を断念した。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街 路 標準 交通 交通 化 環 境 環 境 補 画 地 画 地 正 行政 行政 其他 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 街 路 標準 交通 交通 化 環 境 環 境 補 画 地 画 地 正 行政 行政 其他 其他	
	柳川(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]	21,500		
	20,700 円 / m ²	100	[100.0]	[95.9]	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 21,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %		価格形成要因	(一般的要因)	人口減少、高齢化により総じて地価は下落基調だが、西鉄柳川駅東口土地区画整理事業の効果もあり、同駅周辺では上昇地点も見られる。			
				(地域要因)	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であるが、需要が限定的であるため、地価は未だ下落基調である。			
				(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	柳川1C - 906	柳川市		更地	()	長方形	東3.4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	柳川31K - 210	柳川市		建付地	()	長方形	東4 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)		
c	柳川1C - 609	柳川市		更地	()	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川1C - 909	柳川市		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		(都) (70,200)		
e	柳川1C - 606	柳川市		更地	()	長方形	北6 m市道 東6 m 角地		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,043	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,905	$\frac{100}{[107.9]}$	21,228	街路 交通・ 0.0	21,200	
b	() 20,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	19,822	$\frac{100}{[91.8]}$	21,593	接近 環境 0.0	21,600	
c	() 21,176	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,049	$\frac{100}{[93.6]}$	22,488	画地 行政 0.0	22,500	
d	() 23,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,317	$\frac{100}{[109.2]}$	21,353	その他 0.0	21,400	
e	() 21,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,235	$\frac{100}{[98.8]}$	21,493	[100.0] 100	21,500	
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +5.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	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： 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

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)

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株)大建. Values: 柳川(県) - 5, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

Table with columns: 鑑定評価額, 5,320,000 円, 1 m²当たりの価格, 30,200 円 / m²

1 基本的事項

Table with 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] 24,000 円 / m² 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1) through (10) covering details like location, area, usage, and price determination factors.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川1C - 214	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 南西6 m 角地		(都)1中専 (70,200)		
b	柳川1C - 901	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.3 m市道 南3.4 m 角地		(都)1中専 (70,160)		
c	柳川1C - 903	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南5.8 m県道		(都)商業 (80,300)		
d	柳川1C - 612	柳川市		建付地	()	長方形	西4 m市道		(都) (70,200)		
e	柳川1C - 909	柳川市		建付地	()	長方形	西4.2 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,696	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	35,066	100 [104.0]	33,717	街路 交通・ 0.0	33,700	
b	() 30,583	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	30,830	100 [99.0]	31,141	接近 環境 0.0	31,100	
c	() 26,118	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,987	100 [90.9]	28,589	画地 行政 0.0	28,600	
d	() 23,767	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,672	100 [81.6]	29,010	その他 0.0	29,000	
e	() 23,340	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,317	100 [81.6]	28,575	[100.0] 100	28,600	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 +1.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	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： 31,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,495,772	454,840	2,040,932	1,834,640	206,292	(0.9753) 201,197	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	4,907,244 円 (27,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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
(都) 1中専	60%	200%	160%	176㎡	11.0 m × 16.0 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	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を4戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,070	107,000	2.0	214,000	1.0	107,000
2 ~	住居	100.00	100.0	100.00	1,070	107,000	2.0	214,000	1.0	107,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		214,000				428,000 214,000
年額支払賃料						214,000円 × 12ヶ月 =				2,568,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当				0円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,568,000円 × 5.0% + 円 × 5.0% =				128,400円
以上計 + a+ - -										2,439,600円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						428,000円 × 95.0% × 1.00% =				4,066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%) 214,000円 × 95.0% × 0.2563 =				52,106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 + + +						2,495,772円 (14,181円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 902	1,162 (1,161)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,162	対象基準階の月額実質賃料 1,095円/㎡
b	柳川1C(賃) - 604	1,069 (1,025)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,069	月額支払賃料 (1,070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	113,600 円	28,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	77,040 円	2,568,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,600 円	査定額	
	建物 198,800 円	28,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	28,400 円	28,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,400 円	28,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	454,840 円 (	2,584 円 / m ²)	(経費率 18.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,400,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 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 ×	1,834,640 円 (10,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,495,772 円
総費用			454,840 円
純収益 -			2,040,932 円
建物等に帰属する純収益			1,834,640 円
土地に帰属する純収益 -			206,292 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			201,197 円 (1,143 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,907,244 円 (		27,900 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, 大塚不動産鑑定士事務所. Row 1: 柳川(県) - 6, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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. 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 table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	柳川1C - 618	柳川市		建付地	()	ほぼ台形	南3 m市道 西2 m 角地		(都) (70,200)				
b	柳川1C - 213	柳川市		更地	()	不整形	南5 m県道		(都) (70,200)				
c	柳川1C - 205	柳川市		更地	()	ほぼ整形	北5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	柳川31K - 1008	柳川市		更地	()	袋地等	南4.8 m市道		(都) 1住居 (60,192)				
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	() 11,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	12,244	$\frac{100}{[72.9]}$	16,796	街路 交通・ 0.0	16,800			
b	() 20,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	24,349	$\frac{100}{[132.6]}$	18,363	接近 環境 0.0	18,400			
c	() 24,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,116	$\frac{100}{[133.9]}$	18,010	画地 行政 0.0	18,000			
d	() 6,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[58.5]}$	10,724	$\frac{100}{[63.1]}$	16,995	その他 0.0	17,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.09	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 -20.0	画地 -6.9	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 +30.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0	画地 -41.5	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： 17,600 円/㎡〕					

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

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

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, (株)大建. Row 1: 柳川(県) - 7, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,600 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] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.3 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 台形 1:1, 敷地の利用の現況, 住宅 W2, 周辺の土地の利用の状況, 農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域, 東4.5m市道, 北側道, 水道, 徳益350m, 地積 684㎡, 法令上の規制等 (都) (70,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 間口約24.5m, 奥行約24.5m, 規模600㎡程度, 形状正方形, 地域的特性, 特記特になし, 街路4.5m市道, 交通施設, 西鉄天神大牟田線「徳益」駅西方350m, 法令(都) (70,200) 規制. (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: 角地 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 20,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 17,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は柳川市郊外に存し、一般住宅、農家住宅等を中心として農地等も介在する住宅地域である。典型的な需要者は、市内等に通勤するサラリーマン層や柳川市に地縁的選好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。土地需要は依然として弱含みであるが、インフラの整備等による景気回復の兆しもあり、持ち直しの動きが見られる。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格500万～700万円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域及びその周辺には、戸建住宅のほか賃貸アパート等の収益建物も見られる。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 (8) 公規価示準格: 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, 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: - 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 19,700 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, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 -0.5%, 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	柳川1C - 213	柳川市		更地	()	不整形	南5 m県道		(都) (70,200)		
b	柳川1C - 205	柳川市		更地	()	ほぼ整形	北5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	柳川31K - 612	柳川市		更地	()	ほぼ整形	西10 m国道 南5 m 角地		(都) (80,200)		
d	柳川31K - 210	柳川市		建付地	()	長方形	東4 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)		
e	柳川1C - 601	柳川市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m私道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,902	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [85.5]	24,349	100 [120.0]	20,291	街路 交通・ 0.0	20,300	
b	() 24,213	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,116	100 [112.5]	21,436	接近 環境 0.0	21,400	
c	() 23,105	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,983	100 [108.2]	20,317	画地 行政 0.0	20,300	
d	() 20,561	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	19,822	100 [98.0]	20,227	その他 0.0	20,200	
e	() 17,190	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	18,004	100 [97.0]	18,561	[100.0] 100	18,600	
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 -0.10	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 +20.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +16.0	画地 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 -0.06	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	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： 20,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,223,355	1,142,300	5,081,055	4,593,060	487,995	(0.9753) 475,942	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	11,608,341 円 (17,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	250.00	L S 2 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	200%	200%	684㎡	25.7 m × 26.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を10戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住居	250.00	100.0	250.00	1,090	272,500	2.0	545,000
2 ~	住居	250.00	100.0	250.00	1,090	272,500	2.0	545,000
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		545,000		1,090,000
年額支払賃料					545,000円 × 12ヶ月 = 6,540,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					6,540,000円 × 5.0% + 円 × 5.0% = 327,000円			
以上計 + a+ - -					6,213,000円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,090,000円 × 95.0% × 1.00% = 10,355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 + + +					6,223,355円 (9,098円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 601	1,158 (1,134)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,158	対象基準階の月額実質賃料 1,092円/㎡
b	柳川1C(賃) - 602	1,038 (996)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,038	月額支払賃料 (1,090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	284,400 円	71,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	196,200 円	6,540,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 21,800 円	査定額	
	建物 497,700 円	71,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	71,100 円	71,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,100 円	71,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,142,300 円 (	1,670 円 / m ²)	(経費率 18.4 %)
(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	71,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 500.00 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 ×	4,593,060 円 (6,715 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,223,355 円
総費用			1,142,300 円
純収益 -			5,081,055 円
建物等に帰属する純収益			4,593,060 円
土地に帰属する純収益 -			487,995 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			475,942 円 (696 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	11,608,341 円 (		17,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	7,410,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 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) [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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市大和町塩塚字明官1148番1ほか1筆				地積 (㎡)	674	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)				
	台形 1.2:1	住宅 W1	農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域	南5.5m 市道	水道	塩塚1.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 100m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、規模		600㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	塩塚 南西方1.8km 法令 (都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を主とする住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準は当分の間、下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、おおむね柳川市及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は同市および周辺市町に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少に歯止めがかからない状態で、また利便性が劣る地域に存することから需要は弱含みである。取引される価格帯は一定しておらず、需要の中心となる価格帯は形成されていない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、自己所有の農家住宅を主とする地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の基準地等との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,200 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	地域経済の衰退、人口減のなか、有明海沿岸道路の建設の影響は少なく、需要は引き続き低調である。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡			(地域要因)	農家住宅を主とする地域で特に大きな変動要因はないが、需要は少なく、地価は下落傾向を示している。				
	変動率	年間	-1.8%	半年間		%	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

(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	柳川1C - 210	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 北5 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川1C - 208	柳川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m道路		(都) (70,200)		
c	柳川1C - 203	柳川市		貸家建付地	()	袋地等	南5 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川1C - 908	柳川市		更地	()	長方形	東5.4 m県道 南4.8 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,436	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,150	$\frac{100}{[100.0]}$	10,150	街路 交通・ 0.0	10,200	
b	() 10,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,869	$\frac{100}{[95.9]}$	11,334	接近 環境 0.0	11,300	
c	() 9,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,833	$\frac{100}{[104.0]}$	11,378	画地 行政 0.0	11,400	
d	() 12,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,309	$\frac{100}{[95.0]}$	12,957	その他 0.0	13,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 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 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
c	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 +1.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,000 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			既成の住宅地域のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした農家住宅と漁家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

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	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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 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	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	柳川市三橋町木元字中ノ天神2 4 0 番				地積 (㎡)	540	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	南6.5 m 市道	水道	西鉄柳川3.6 km		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅北東方3.6 km 法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳川市外延部の農家住宅地域を含む住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域に地縁を有する個人が中心であり、圏域外からの需要は少ないため、需要は限定的である。人口減少、高齢化の進行により、需要は総じて弱く、地価は総じて未だ下落基調にある。このような状況下において、農家住宅地域を含む当該圏域の画地規模、取引価格の水準は様々であるため、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用を断念した。以上により、本件では比準価格を標準とし、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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 13,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的要因〕	人口減少、高齢化により総じて地価は下落基調だが、西鉄柳川駅東口土地区画整理事業の効果もあり、同駅周辺では上昇地点も見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	柳川市外延部の農家住宅を含む住宅地域である。需要者が限定的であるため、地価は未だ下落基調である。		
変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川1C - 611	柳川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北4 m 準角地		(都) (80,200)		
b	柳川1C - 601	柳川市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m私道		(都) (70,200)		
c	柳川1C - 203	柳川市		貸家建付地	()	袋地等	南5 m市道		(都) (70,200)		
d	柳川31K - 215	柳川市		更地	()	不整形	南東3 m市道 南西3 m 二方路		(都) (80,200)		
e	柳川1C - 908	柳川市		更地	()	長方形	東5.4 m県道 南4.8 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,004	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	14,369	100 [103.8]	13,843	街路 交通・ 0.0	13,800	
b	() 17,190	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	18,004	100 [131.3]	13,712	接近 環境 0.0	13,700	
c	() 9,591	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	11,833	100 [85.8]	13,791	画地 行政 0.0	13,800	
d	() 14,345	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	14,596	100 [106.3]	13,731	その他 0.0	13,700	
e	() 12,421	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,309	100 [87.3]	14,100	[100.0] 100	14,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +2.0	環境 -15.0	画地 -20.0	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 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -2.0	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： 13,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
柳川(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	10,800,000 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 6 日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	25,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町高畑字前田 2 4 5 番 3				地積 (㎡)	338	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南 3.5 m 市道	水道、ガス、下水	西鉄柳川 400 m	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 20 m、		規模	340 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.5 m 市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 400 m 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	西鉄柳川駅に近く、近隣地域の周辺は商業用途利用が多く見られる。駅東の区画整理事業等の影響から土地需要は上昇傾向にあるが、当面は現状のまま推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	27,100 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳川市市街地に存し、戸建住宅を中心とした住宅地域である。典型的な需要者は、市内又は近郊市町村に通勤するサラリーマン層や柳川市に地縁的選好性をもつ個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。西鉄柳川駅周辺は区画整理事業や観光客増加等の影響により土地需要が伸びている。主な取引価格帯は、中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域及びその周辺には、戸建住宅のほか賃貸アパート等の収益建物も見られる。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	柳川(県) - 1						内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[100.0]	31,200	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	20,700 円 / ㎡	100	[100.0]	[66.0]	100		内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,600 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	西鉄柳川駅東口の土地区画整理事業や観光客増の影響により、近隣地域及びその周辺地域では土地需要は堅調である。		
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的要因)	特に変動要因は無い。		
	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	柳川1C - 216	柳川市		建付地	()	長方形	北5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	柳川1C - 610	柳川市		更地	()	長方形	北6 m市道		(都) 2中専 (60,200)		
c	柳川31K - 214	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 南5 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
d	柳川1C - 912	柳川市		建付地	()	ほぼ正方形	南5.2 m市道		(都) 1中専 (60,200)		
e	柳川31K - 613	柳川市		更地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 43,088	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,045	$\frac{100}{[125.4]}$	34,326	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	34,300	
b	() 39,196	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,078	$\frac{100}{[115.8]}$	33,746	画地 0.0 行政 0.0	33,700	
c	() 37,812	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,527	$\frac{100}{[110.9]}$	32,937	その他 0.0	32,900	
d	() 34,178	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,144	$\frac{100}{[102.9]}$	33,182	その他 0.0	33,200	
e	() 40,469	$\frac{100}{[130.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,974	$\frac{100}{[96.0]}$	32,265	[100.0] 100	32,300	
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 -0.05	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 +28.0	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 -2.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 +12.0	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 +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
e	買込み	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	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： 33,000 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)
	3,871,041	734,220	3,136,821	2,751,960	384,861	(0.9753) 375,355	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	9,155,000 円 (27,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	160%	338㎡	17.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDKタイプ、平均面積約50㎡の住戸を6戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(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)
1 ~ 1	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	2.0	339,000
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,130	169,500	2.0	339,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		339,000		678,000
年額支払賃料				339,000円 × 12ヶ月 = 4,068,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されている。 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				4,068,000円 × 5.0% + 円 × % = 203,400円				
以上計 + a+ - -				3,864,600円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				678,000円 × 95.0% × 1.00% = 6,441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 + + +				3,871,041円 (11,453円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川31K(賃) - 202	1,169 (1,167)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,169	対象基準階の 月額実質賃料 1,132円/㎡
b	柳川1C(賃) - 203	1,109 (1,109)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,109	月額支払賃料 (1,130円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	170,400 円	42,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	162,720 円	4,068,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 17,700 円	査定額	
	建物 298,200 円	42,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	734,220 円 (	2,172 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	42,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	2,751,960 円 (8,142 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,871,041 円
総費用			734,220 円
純収益 -			3,136,821 円
建物等に帰属する純収益			2,751,960 円
土地に帰属する純収益 -			384,861 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			375,355 円 (1,111 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,155,000 円 (		27,100 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	大塚不動産鑑定士事務所
柳川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	6,210,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 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 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	柳川市大和町中島字北浦560番				地積(㎡)	315	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		
	1:3	店舗兼住宅 W2	低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が見られる近隣商業地域	南西5.3m 市道、北西側道	水道	西鉄中島320m		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	西鉄中島 北西方320m	法令(都)近商(80,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	旧大和町中心部の既成の商住混在地域であり、郊外幹線道路沿いの量販店への顧客流出が顕著で、衰退傾向にある。地価は需要の回復が見られず下落傾向を示している。						
(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	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 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	同一需給圏は柳川市及びその周辺市町の旧来からの商業地域。需要者の中心は、市内及び周辺市町に居住する個人事業者で、外部からの転入者は少ない。郊外型量販店との競合により衰退傾向にあり需要は少なく、さらに地方の経済情勢を反映し、地価は下落傾向にある。取引される価格帯はまちまちであることから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗に一般住宅も見られる繁華性の低い近隣商業地域である。取引はほとんど見受けられず、周辺類似地域に存する取引事例を採用して比準価格を求めた。収益還元法の適用は、テナント需要は弱く、自営がほとんどで、賃貸借市場が未成熟であることから断念した。したがって、取引事例より求めた比準価格を標準に、周辺の地価公示地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。							
(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		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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		標準化補正行政その他	地域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 前年標準価格 20,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 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/㎡								変動率	年間 -1.5 % 半年間 %	個別的要因	個別的要因に変化はない。

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	柳川31K-1015	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	東17 m県道 西3 m 二方路		(都) (70,200)		
b	柳川1C-204	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北東10 m県道		(都) (60,200)		
c	柳川1C-903	柳川市		更地	()	ほぼ正方形	南5.8 m県道		(都)商業 (80,300)		
d	みやま1C-503	みやま市		更地	()	長方形	西8 m国道		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,946	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [69.8]	19,720	100 [101.3]	19,467	街路 交通・ 0.0	19,500	
b	() 18,182	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [95.0]	18,967	100 [99.2]	19,120	接近 環境 0.0	19,100	
c	() 26,118	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,987	100 [130.1]	19,975	画地 行政 0.0	20,000	
d	() 18,500	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,389	100 [90.8]	20,252	その他 0.0	20,300	
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 -0.13	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 +5.0	画地 -30.2	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 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	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： 19,700 円/㎡〕				

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

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

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	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	43,000 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	柳川市三橋町下百町字小坪9番1				地積(㎡)	520	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他)	
	1.2:1	事務所RC3	営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	西23m国道	水道、ガス、下水	西鉄柳川300m		
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 40m、南 70m、北 40m		標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m		規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	23m国道		交通 西鉄柳川駅北西方300m 法令 (都)商業(80,400)規制	
	地域要因の将来予測	西鉄柳川駅西口の国道沿道に店舗ビル、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ柳川市中心部の商業地域である。地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,400 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、柳川市中心部及び周辺の商業地域並びに隣接市町の商業地域と判定した。需要者としては、自用の店舗、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等の取得を目的とする事業者等が中心である。当該圏域の商業地については、商業立地に優れる地域では地価の上昇が見られるものの、全般的に需要は弱く、未だ下落基調にある。商業地については、立地条件、画地規模等によって、取引価格の水準は様々であるため、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格ではあるが、比準価格と比較して低位に試算された。店舗、事務所等の賃貸需要が低調であり、主な需要者は自用の事業者等であることから、取引では市場性を重視すると見られる。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格と比較考査して、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況要因の
	変動率	年間 +0.4 %	半年間	%	(一般的要因)	外国人観光客の増加、西鉄柳川駅東口の土地区画整理事業の効果もあり、同駅に近接する商業地の地価は僅かながら上昇が見られる。		
					(地域要因)	観光客の増加等を受けて西鉄柳川駅、川下りの乗船場周辺の商業地の地価は僅かな上昇が見られるが、店舗、事務所需要は低調である。		
					(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	柳川1C - 603	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北5.3 m市道		(都)商業 (80,318)		
b	柳川1C - 911	柳川市		建付地	()	長方形	南19 m県道		(都)商業 (80,400)		
c	柳川1C - 207	柳川市		建付地	()	不整形	南20 m県道		(都)商業 (80,400)		
d	柳川1C - 201	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		(都)2住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 44,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,258	$\frac{100}{[82.9]}$	54,593	街路 交通・ 0.0	54,600	
b	() 41,144	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,624	$\frac{100}{[81.6]}$	55,912	接近 環境 0.0	55,900	
c	() 41,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	45,481	$\frac{100}{[81.6]}$	55,737	画地 行政 0.0	55,700	
d	() 49,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,952	$\frac{100}{[78.3]}$	62,519	その他 0.0	62,500	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -4.0	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： 55,300 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	20,776,990	4,487,860	16,289,130	15,246,000	1,043,130	(0.9527) 993,790	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	22,586,136 円 (43,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	330.00	R C 4 F		1,320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	80 %	400 %	400 %	520 ㎡	25.5 m × 20.5 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 F ~ 4 F 事務所			有効率の理由	77.5 %	同様の建物として標準的であるため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	330.00	70.0	231.00	1,800	415,800	6.0	2,494,800
~ 2	事務所	330.00	80.0	264.00	1,700	448,800	6.0	2,692,800
~ 3	事務所	330.00	80.0	264.00	1,750	462,000	6.0	2,772,000
~ 4	事務所	330.00	80.0	264.00	1,750	462,000	6.0	2,772,000
~								
計		1,320.00	77.5	1,023.00		1,788,600		10,731,600
年額支払賃料				1,788,600 円 × 12ヶ月 = 21,463,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 300,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,463,200 円 × 5.0 % + 300,000 円 × 5.0 % = 1,088,160 円				
以上計 + a+ - -				20,675,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				10,731,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 101,950 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 + + +				20,776,990 円 (39,956 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 201	1,713 (1,707)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,785	対象基準階の 月額実質賃料 1,709 円/㎡
b	柳川1C(賃) - 904	1,340 (1,337)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,424	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,155,000 円	231,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,088,160 円	21,763,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 165,700 円	査定額	
	建物 1,617,000 円	231,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	231,000 円	231,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	231,000 円	231,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,487,860 円 (	8,631 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(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	231,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,320.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	15,246,000 円 (29,319 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,776,990 円	
総費用		4,487,860 円	
純収益 -		16,289,130 円	
建物等に帰属する純収益		15,246,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,043,130 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		993,790 円 (1,911 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	22,586,136 円 (	43,400 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	(株)大建
柳川(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	47,300 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 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 38,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市本町40番13				地積(㎡)	249	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業準防	
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S3	低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	北20m 県道	水道、ガス、下水	西鉄柳川12km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特になし	街路	20m 県道	交通施設	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 南西方 2km	法令(都)商業(80,400) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗、事務所ビル、併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,700 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	同一需給圏は、柳川市や周辺市町村に存する、繁華性や周辺状況等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗用地を要する企業や個人商店、賃貸ビルを企てる不動産事業者等である。郊外大型店舗等への顧客流出により厳しい状況が続く地価は弱含みであるが、柳川駅周辺のインフラ整備等の影響により下落率は縮小している。取引の中心となる価格帯は、土地規模や周辺状況により異なり一定の価格帯は形成されていない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の周辺には、店舗付住宅や事務所ビルが見られ賃貸市場は成熟している。土地残余法は当該地域で標準的な賃貸用建物を想定したが、保守的な想定により収益価格は低廉に求められた。比準価格は、繁華性が比較的類似した商業地域の事例から比準され、要因比較は適正に行われており、実証性が高く信頼し得る。したがって本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、公示標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(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	標準街路 0.0 地 街路 -3.0
(8)公称価示準格と格しをた	標準地番号 柳川 5 - 1	[99.9]	100	100	[100.0]	46,400	標準交通 0.0 域 交通 +3.0	
(8)公称価示準格と格しをた	公示価格 39,900 円/㎡	100	[100.0]	[85.9]	100		標準環境 0.0 要 環境 -14.0	
(8)公称価示準格と格しをた							補画地 0.0 因 行政 0.0	
(8)公称価示準格と格しをた							正行政 0.0 その他 0.0	
(8)公称価示準格と格しをた							その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 -3.0
(9)指か定ら基の準検地討	-	[]	100	100	[]		標準交通 0.0 域 交通 +3.0	
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	[]	100		標準環境 0.0 要 環境 -14.0	
(9)指か定ら基の準検地討							補画地 0.0 因 行政 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討							正行政 0.0 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 前年標準価格 47,800 円/㎡		価格変動形成要因の	(一般的要因)	西鉄柳川駅東側の土地区画整理事業により明るい兆しもあるが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価は弱含みである。			
(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			(地域要因)	県道沿いに小規模店舗等が多く見られる商業地域であり地価は弱含みだが、市の景気回復の影響で持ち直し傾向である。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	代表標準地 標準地	標準地番号		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格	円/㎡						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	柳川1C - 201	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		(都) 2住居 (60,200)		
b	柳川1C - 911	柳川市		建付地	()	長方形	南19 m県道		(都) 商業 (80,400)		
c	柳川1C - 207	柳川市		建付地	()	不整形	南20 m県道		(都) 商業 (80,400)		
d	柳川1C - 607	柳川市		更地	()	ほぼ台形	南西5 m市道 南6 m 角地		(都) 近商 (90,200)		
e	柳川1C - 603	柳川市		更地	()	ほぼ台形	北5.3 m市道		(都) 商業 (80,318)		
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	() 49,446	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,952	100 [97.0]	50,466	街路 交通・ 0.0	50,500	
b	() 41,144	100 [90.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,624	100 [95.0]	48,025	接近 環境 0.0	48,000	
c	() 41,221	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	45,481	100 [95.0]	47,875	画地 行政 0.0	47,900	
d	() 47,314	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [105.0]	45,331	100 [93.0]	48,743	その他 0.0	48,700	
e	() 44,988	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,258	100 [93.9]	48,198	[100.0] 100	48,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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 -5.0	画地 -10.0	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 +5.0	行政 -4.0	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -4.0	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： 48,700 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)
	4,544,540	861,453	3,683,087	3,215,520	467,567	(0.9742) 455,504	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	10,352,364 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 (㎡)		
店舗兼事務所	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	80 %	400 %	400 %	249 ㎡	12.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所フロア一貸し。使用容積率は、当該地域において標準的。			有効率の理由	82.5 %	低層店舗兼事務所として標準的

(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 ~	店舗	125.00	80.0	100.00	2,130	213,000	6.0	1,278,000		
2 ~	事務所	125.00	85.0	106.25	1,730	183,813	5.0	919,065		
~										
~										
計		250.00	82.5	206.25		396,813		2,197,065		
年額支払賃料						396,813 円 × 12ヶ月 = 4,761,756 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)						敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,761,756 円 × 5.0 % 円 × 5.0 % = 238,088 円				
以上計 + a+ - -						4,523,668 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,197,065 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,872 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						4,544,540 円 (18,251 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 201	1,713 (1,707)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,748	対象基準階の 月額実質賃料 1,737 円/㎡
b	柳川31K(賃) - 206	1,669 (1,667)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,669	月額支払賃料 (1,730 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	232,000 円	46,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	142,853 円	4,761,756 ×	3.0 %
公租公課	土地 69,000 円	査定額	
	建物 324,800 円	46,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	46,400 円	46,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	46,400 円	46,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	861,453 円 (	3,460 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	46,400,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 250.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,215,520 円 (12,914 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,544,540 円
総費用			861,453 円
純収益 -			3,683,087 円
建物等に帰属する純収益			3,215,520 円
土地に帰属する純収益 -			467,567 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			455,504 円 (1,829 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	10,352,364 円 (		41,600 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, 大塚不動産鑑定士事務所. Row 1: 柳川(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,200 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 multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (柳川市大和町鷹ノ尾), area (525㎡), 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	柳川31K - 612	柳川市		更地	()	ほぼ整形	西10 m国道 南5 m 角地		(都) (80,200)		
b	柳川31K - 1014	柳川市		更地	()	ほぼ台形	南10 m国道		(都) (70,200)		
c	柳川31K - 1012	柳川市		貸家 建付地	()	不整形	北18 m県道		(都) (70,200)		
d	柳川1C - 911	柳川市		建付地	()	長方形	南19 m県道		(都)商業 (80,400)		
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	() 23,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,983	$\frac{100}{[86.6]}$	25,385	街路 交通・ 0.0	25,400	
b	() 19,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,042	$\frac{100}{[76.4]}$	26,233	接近 環境 0.0	26,200	
c	() 33,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	38,555	$\frac{100}{[157.3]}$	24,510	画地 行政 0.0	24,500	
d	() 41,144	$\frac{100}{[90.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,624	$\frac{100}{[182.7]}$	24,972	その他 0.0	25,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.17	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 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 -3.0	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 +10.0	環境 +30.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 +15.0	その他 +10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,000 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)
	3,047,562	571,160	2,476,402	1,981,980	494,422	(0.9742) 481,666	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	10,946,955 円 (20,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	200.00	S	1 F	200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	525 ㎡	15.0 m × 35.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建店舗の一棟貸			有効率の理由	100.0 %	一棟貸のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	1,330	266,000	6.0	1,596,000
~								
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		266,000		1,596,000
年額支払賃料				266,000 円 × 12ヶ月 = 3,192,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,192,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 159,600 円				
以上計 + a+ - -				3,032,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,596,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,162 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 + + +				3,047,562 円 (5,805 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川1C(賃) - 202	937 (935)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,301	対象基準階の 月額実質賃料 1,337 円/㎡
b	柳川1C(賃) - 204	1,033 (1,033)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,417	月額支払賃料 (1,330 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	143,000 円	28,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	95,760 円	3,192,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 75,000 円	査定額	
	建物 200,200 円	28,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	571,160 円 (	1,088 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(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	28,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,981,980 円 (3,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,047,562 円
総費用			571,160 円
純収益 -			2,476,402 円
建物等に帰属する純収益			1,981,980 円
土地に帰属する純収益 -			494,422 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			481,666 円 (917 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	10,946,955 円 (		20,900 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	大和不動産鑑定株式会社
柳川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	51,500,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 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 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	柳川市三橋町柳河字小坪9 1 4番 1				地積 (㎡)	2,975	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)	
	台形 2:1	工場兼倉庫 S 2	中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域	南8 m 県道、東側道	水道	西鉄柳川2.4 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 400 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 40 m、			規模	3,200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 西鉄柳川駅北西方2.4 km	法令 (都) 準工 (60,200)		
	地域要因の将来予測	県道沿いに中小規模の工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳川市及び県南部の市町の中小規模工場、倉庫等が存する地域と判定した。需要者としては、自用の工場、倉庫等の取得を目的とする事業会社を中心であるが、物流拠点としての立地条件に優れる地域以外は、需要は限定的であるため、需要は総じて弱く、地価は未だ下落基調にある。このような状況下において、中小工場地については、立地条件、画地規模等によって、取引価格の水準は様々であるため、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の工業地であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用を断念した。以上により、本件では比準価格を標準として、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	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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,500 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	物流拠点としての立地条件に優れる工業地については需要が見られるものの、自用目的の中小工場地の新規需要は限定的である。		
	- 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				(地域 要因)	県道沿道の自用の中小工場地であり、新規需要は限定的であるため、地価は未だ下落基調である。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	円/㎡					
	変動率	年間	-1.1 %	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	八女1C - 906	八女市		建付地	()	不整形	南10 m市道 北6.3 m 二方路		(都) 準工 (70,200)		
b	大牟田1C - 502	大牟田市		更地	()	長方形	東20 m市道		準工 (60,200)		
c	八女1C - 1202	八女市		更地	()	ほぼ台形	南東4.7 m市道 南2.6 m 角地		(都) (70,200)		
d	八女1C - 1003	八女市		更地	()	不整形	北東11.5 m県道 北西5 m 東3 m 南3 m 角地		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,189	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	21,633	100 [124.4]	17,390	街路 交通・ 0.0	17,400	
b	() 17,313	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,140	100 [99.1]	17,296	接近 環境 0.0	17,300	
c	() 13,613	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,613	100 [78.3]	17,386	画地 行政 0.0	17,400	
d	() 15,889	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [/]	100 [96.9]	16,610	100 [95.9]	17,320	その他 0.0	17,300	
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 -0.08	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 +22.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	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 0.00	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
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -3.1	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： 17,300 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の工場、事業所、倉庫等を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。						

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