

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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 |
| 大川(県) - 1 | 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 | 8,050,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,900 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 値 | [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/㎡ 1.2 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 | | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 大川市大字郷原西田399番1 | | | | 地積(㎡) | 426 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都) 1住居(60,200) | | |
| | 台形 1.2:1 | 住宅 W2 | 住宅の中に木工所等が混在する既成住宅地域 | 南4m 市道、西側道 | 水道 | 八丁牟田4.9km | (その他) (70,160) | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 70m、南 100m、北 80m | | 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 20m、規模 | | 400㎡程度、形状 正方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 4m市道 | 交通 八丁牟田駅西方4.9km | 法令 (都) 1住居(60,160) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 市役所などの公共施設に近い市中央部の既成住宅地域である。旧来からの道路沿いに木工所等が形状不揃いに混在して整然性を欠く街区であり、地価の下落傾向はまだしばらく続く予測する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地形状 | +2.0 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 18,900 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 | 同一需給圏は大川市から柳川市にかけての普通住宅地域で、主な需要者は、大川市内の事業所に勤務する地縁性の強いサラリーマンである。核家族化の進行や医療福祉大学の学生による世帯数の増加はみられるものの、基幹産業である木工業の衰退等による人口減少が続いていることから、住宅地需要の回復が遅れている。住宅地の成約事例が少ないうえに取引価格にかなり幅があって、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、地域類似性の高い取引事例を中心に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。一方、収益価格は、戸建住宅中心の住宅地域で、収益性よりも居住の快適性が優先される地域であり、賃貸市場も未成熟であるため求めなかった。そこで、比準価格を標準に、指定基準地との均衡に留意しながら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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9)指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 | 柳川(県) - 1 | 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 20,700 円/㎡ | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [111.4] | [102.0] 100 | 18,900 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | +3.0 +5.0 +3.0 0.0 0.0 |
| (10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,100 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 要 因 | | (一般的 要因) | 基幹産業である木工業の衰退や人口減少の長期化などから地域経済の停滞は続いており、住宅地需要も低調に推移している。 | | | |
| | 変動率 年間 -1.0% 半年間 % | | | | (地域 要因) | 周辺には中小の古い木工所が多く、その周りには農地がまだ広く残っている。 | | | |
| | | | | | (個別的 要因) | 個別的的要因に変動はない。 | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------------|------------------------|------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|--------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 大川1C - 303 | 大川市 | | 更地 | () | 不整形 | 南西4.5 m私道 | | (都)準工 (60,200) 特別工業地区 | | | | |
| b | 大川1C - 613 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南4.2 m私道 | | (都)1住居 (60,168) | | | | |
| c | 大川31K - 1215 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東4.4 m市道 | | (都)2住居 (60,176) | | | | |
| d | 柳川1C - 609 | 柳川市 | | 更地 | () | 長方形 | 南6 m市道 | | (都) (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 15,122 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.4] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 18,789 | $\frac{100}{[107.9]}$ | 17,413 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 17,800 | | | |
| b | () 21,739 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[97.0]}$ | 22,411 | $\frac{100}{[117.6]}$ | 19,057 | 画地 +2.0 行政 0.0 | 19,400 | | | |
| c | () 15,113 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.7] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | 21,525 | $\frac{100}{[116.6]}$ | 18,461 | その他 0.0 | 18,800 | | | |
| d | () 21,176 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.4] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,049 | $\frac{100}{[108.2]}$ | 19,454 | その他 0.0 | 19,800 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [102.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +7.0 | 画地 -20.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +20.0 | 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 -0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +10.0 | 画地 -30.0 | 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 +4.0 | 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 |
| 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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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）

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: 大川(県) - 2, 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, 5,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,900 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, 円/㎡, 1.1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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 大川市大字一木字宮ノ前ノ三1162番1, 地積(㎡) 360, 法令上の規制等 (都)(70,200). (2) 近隣地域: 範囲 東100m, 西100m, 南100m, 北150m, 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 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 15,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は大川市の市街地及びその近郊に存し、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あるため、収益還元法の適用は断念した。 (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, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳 街路交通環境補正行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 柳川(県) - 1, 前年指定基準地の価格 20,700 円/㎡, 時点修正 [99.5], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の標準価格(円/㎡) 15,600, 内訳 街路交通環境補正行政その他. (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, 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 街路交通環境補正行政その他, 変動率 年間 %, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 大川1C - 314 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北西10 m県道 南東4.3 m 南西3 m 三方路 | | (都) (70,200) | | |
| b | 大川1C - 607 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 西9 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 大川1C - 306 | 大川市 | | 更地 | () | 長方形 | 北5 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| d | 大川1C - 614 | 大川市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西4 m市道 | | (都) 準工 (60,200) 特別工業地区 | | |
| e | 大川1C - 307 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西4.8 m市道 | | (都) 1住居 (60,192) | | |
| 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 | () 19,194 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 18,598 | 100 [105.1] | 17,696 | 街路 交通・ 0.0 | 17,700 | |
| b | () 15,800 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 15,547 | 100 [100.9] | 15,408 | 接近 環境 0.0 | 15,400 | |
| c | () 13,598 | 100 [100.0] | [98.5] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 13,394 | 100 [87.9] | 15,238 | 画地 行政 0.0 | 15,200 | |
| d | () 12,434 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.5] | 14,528 | 100 [93.0] | 15,622 | その他 0.0 | 15,600 | |
| e | () 11,715 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [/] | 100 [85.0] | 13,700 | 100 [87.0] | 15,747 | [100.0] 100 | 15,700 | |
| 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 -0.08 | 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 +2.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -2.0 | 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 0.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -13.0 | 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 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -7.0 | 画地 -14.5 | 行政 0.0 | 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 0.0 | 環境 -13.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 15,900 円/㎡〕 | | | | |

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

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

Table with 5 columns: 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. Row 1: 大川(県) - 3, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 松本 俊朗 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,100 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison with neighboring areas.

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 大川1C - 306 | 大川市 | | 更地 | () | 長方形 | 北5 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| b | 柳川1C - 203 | 柳川市 | | 貸家建付地 | () | 袋地等 | 南5 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| c | 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) | | |
| d | 柳川1C - 208 | 柳川市 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南3 m道路 | | (都) (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 13,598 | 100 [100.0] | [98.5] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 13,394 | 100 [102.0] | 13,131 | 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 | 13,100 | |
| b | () 9,591 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 11,833 | 100 [93.6] | 12,642 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 12,600 | |
| c | () 14,345 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [/] | 100 [97.0] | 14,596 | 100 [98.6] | 14,803 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 14,800 | |
| d | () 10,979 | 100 [100.0] | [99.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 10,869 | 100 [85.4] | 12,727 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 12,700 | |
| 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 -0.17 | 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 -2.0 | 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 -1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 0.0 | 画地 -20.0 | 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 -7.0 | 交通・接近 +6.0 | 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 -7.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | 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： 13,100 円/㎡〕 | | | | |

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 大川1C - 316 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東4.5 m市道 | | (都) 商業 (80,270) | | |
| b | 大川1C - 314 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 北西10 m県道 南東4.3 m 南西3 m 三方路 | | (都) (70,200) | | |
| c | 大川1C - 610 | 大川市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | (都) 準工 (60,200) 特別工業地区 | | |
| d | 大川1C - 601 | 大川市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西8 m市道 | | (都) 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 | () 13,446 | 100 [70.0] | [99.7] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 19,151 | 100 [90.9] | 21,068 | 街路 交通・ 0.0 | 21,100 | |
| b | () 19,194 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [/] | 100 [103.0] | 18,598 | 100 [82.4] | 22,570 | 接近 環境 0.0 | 22,600 | |
| c | () 18,099 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [90.0] | 100 [97.0] | 20,711 | 100 [96.0] | 21,574 | 画地 行政 0.0 | 21,600 | |
| d | () 21,059 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 21,489 | 100 [93.7] | 22,934 | その他 0.0 | 22,900 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 売急ぎ | % / 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 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +11.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -15.0 | 画地 +3.0 | 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 -4.0 | 環境 0.0 | 画地 -3.0 | 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 +6.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 -5.0 | 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： 22,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,150,436 | 444,380 | 1,706,056 | 1,556,860 | 149,196 | (0.9753) 145,511 | (4.5 0.4) 4.1 % |
| | 収益価格 | 3,549,049 円 (15,800 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 | 90.00 | L S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| (都) 準工 特別工業地区 | 60 % | 200 % | 200 % | 224 ㎡ | 9.5 m × 25.0 m | 前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 2 D K、平均 4 5 ㎡程度 (4 戸) の共同住宅を想定。 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 2 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 960 | 86,400 | 1.0 | 86,400 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 86,400 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 100.0 | 180.00 | | 172,800 | | 172,800 |
| 年額支払賃料 | | | | | 172,800 円 × 12ヶ月 = 2,073,600 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) | | | | | 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 (%)) | | | | | 2,073,600 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 110,880 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 2,106,720 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 172,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,642 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 %) 172,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 42,074 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 + + + | | | | | 2,150,436 円 (9,600 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 大川1C(賃) - 302 | 1,096 (1,051) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,096 | 対象基準階の 月額実賃料 981 円/㎡ |
| b | 大川1C(賃) - 601 | 945 (925) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 945 | 月額支払賃料 (960 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 96,400 円 | 24,100,000 × | 0.4 % |
| 維持管理費 | 110,880 円 | 2,217,600 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 8,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 180,700 円 | 24,100,000 × | 50.0 % × 15.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 24,100 円 | 24,100,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 24,100 円 | 24,100,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 444,380 円 (| 1,984 円 / m ²) | (経費率 20.7 %) |
| (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 | 24,100,000 円 | 設計監理料率 130,000 円 / m ² × 180.00 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 × | 1,556,860 円 (6,950 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,150,436 円 |
| 総費用 | | | 444,380 円 |
| 純収益 - | | | 1,706,056 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,556,860 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 149,196 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 145,511 円 (650 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.1 % | |
| | 3,549,049 円 (| | 15,800 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 |
| 大川(県) 5 - 1 | 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 | 22,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 42,000 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 3日 | (6) [平成31年1月] | 34,000 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 | 大川市大字榎津字中曾利149番6 | | | | 地積 (㎡) | 531 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都) 商業 (80,400) 準防 | |
| | 台形 1:1.2 | 事務所 SRC 4 | 事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 西15m 国道 | 水道、下水 | 西鉄柳川6.7 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 100m、南 170m、北 170m | | 標準的使用 | 低層店舗兼事務所地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 20m、奥行 約 25m、 | | 規模 | 500㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 15m 国道 | 交通 西鉄柳川駅北西方6.7 km | 法令 (都) 商業 (80,400) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中低層の各種店舗等が建ち並ぶ国道沿いの中心市街地であり、車両通行量は少なくないが、大型商業施設への顧客流出の影響等から新規出店の動きは少なく、地価の下落傾向はまだしばらく続くと予測する。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 | 0.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 42,500 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 30,800 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、大川市および柳川市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域は、パチンコ店、大学、飲食店など画地の規模や用途は区々であるが、周辺に市役所、文化センター、おおかわ地域交流プラザ等の施設が集まる中心市街地であることから、多様な需要層が期待される。ただし、大川市内での商業地の成約事例が少ないうえに、利用目的等によって取引価格が区々であるため、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、隣接市町を含めて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、市場の実勢を反映し信頼性がある。一方、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性があることから、やや説得力に欠ける。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 街路 標準 交通 補 画地 正 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 |
| | 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 42,200 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 | 木工関連産業の不振、人口減少、大型店舗の出店、経営者の高齢化や後継者不足などにより、既存商店街の衰退が続いている。 | |
| | 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 | 近隣地域内の国際医療福祉大学大川キャンパスには1000人以上の学生が通学しており、彼らの周辺地域での消費行動は無視できない。 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 100 | 個別的要因 |
| | 変動率 | 年間 | -0.5 % | 半年間 | % | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 大川1C - 311 | 大川市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西11 m市道 北東5.5 m 角地 | | (都)準工 (70,200) 特別工業地区 | | | | |
| b | 大川1C - 312 | 大川市 | | 貸家建付地 | () | ほぼ台形 | 南西15 m国道 南東7.5 m 角地 | | (都)商業 (90,400) | | | | |
| 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 - 207 | 柳川市 | | 建付地 | () | 不整形 | 南20 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 | () 17,384 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$ 100 | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[73.4]}$ | 33,733 | $\frac{100}{[83.0]}$ | 40,642 | 街路 交通・ 0.0 | 40,600 | | | |
| b | () 62,248 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.8]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 59,165 | $\frac{100}{[135.1]}$ | 43,793 | 接近 環境 0.0 | 43,800 | | | |
| c | () 33,036 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.2]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | 38,555 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 41,412 | 画地 行政 0.0 | 41,400 | | | |
| d | () 41,221 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.3]$ 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 45,481 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 46,457 | その他 0.0 | 46,500 | | | |
| 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 -0.07 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -10.0 | 画地 -26.6 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | 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 -1.0 | 環境 +30.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 +5.0 |
| 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 -1.0 | 環境 -5.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -2.0 | 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 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -5.0 | 画地 -10.0 | 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： 42,500 円/㎡〕 | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 | | | | |
| (2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番号 | | - | | 所在及び地番 | | | |
| 素地の取得価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | 造成工事費 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 付帯費用 (円/㎡) | 標準化補正 | 時点修正 | 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 再調達原価 (円/㎡) |
| | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | (%) | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | |
| 熟成度修正 [] / 100 | | | | 積算価格 円/㎡ | | | |
| 内訳 | | | | | | | |
| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 |
| | | % / 月 | | | % / 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) |
| | 9,948,866 | 2,140,640 | 7,808,226 | 7,068,600 | 739,626 | (0.9742) 720,544 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 16,376,000 円 (30,800 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 300.00 | S 2 F | | 600.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| (都) 商業準防 | 80 % | 400 % | 400 % | 531 ㎡ | 21.0 m × 25.0 m | 前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階：店舗、2 階：事務所を想定。 | | | 有効率の理由 | 90.0 % | 規模・用途に対しては標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----|---------|---------|------------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 300.00 | 90.0 | 270.00 | 1,820 | 491,400 | 5.0 | 2,457,000 |
| 2 ~ | 事務所 | 300.00 | 90.0 | 270.00 | 1,400 | 378,000 | 4.0 | 1,512,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 600.00 | 90.0 | 540.00 | | 869,400 | | 3,969,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 869,400 円 × 12ヶ月 = 10,432,800 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 (%)) | | | | 10,432,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 521,640 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 9,911,160 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 3,969,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,706 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 + + + | | | | 9,948,866 円 (18,736 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 大川31K(賃) - 1202 | 976 (976) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 1,525 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,828 円/㎡ |
| b | 大川31K(賃) - 1203 | 1,204 (1,204) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 1,881 | 月額支払賃料 (1,820 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 | 510,000 円 | 102,000,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 521,640 円 | 10,432,800 × | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 140,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 765,000 円 | 102,000,000 × | 50.0 % × 15.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 102,000 円 | 102,000,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 102,000 円 | 102,000,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 2,140,640 円 (| 4,031 円 / m ²) | (経費率 21.5 %) |
| (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 | 102,000,000 円 | 設計監理料率 165,000 円 / m ² × 600.00 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 × | 7,068,600 円 (13,312 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 9,948,866 円 |
| 総費用 | | | 2,140,640 円 |
| 純収益 - | | | 7,808,226 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 7,068,600 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 739,626 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | | 720,544 円 (1,357 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 16,376,000 円 (| | 30,800 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 |
| 大川(県) 5 - 2 | 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 | 20,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,300 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] | 27,000 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 | 大川市大字向島字小屋ノ内1698番1ほか1筆 | | | | 地積(㎡) | 632 | 法令上の規制等 |
| (2)近隣地域 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都) 準工(60,200) | |
| | 2:1 | 店舗兼住宅 S3 | 店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域 | 南西15m 国道 | 水道 | 西鉄柳川8km | (その他) 特別工業地区 | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 30m、西 50m、南 250m、北 50m | | | 標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 35m、奥行 約 17m、 | | | 規模 | 600㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 1.5m 国道 | 交通施設 | 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方 8km | 法令 (都) 準工(60,200) 特別工業地区 | |
| (2)近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 国道沿いに店舗、営業所等が見られる路線商業地域であるが、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 | 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 | 33,200 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 23,700 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、大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、有明沿岸道路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、低層店舗や営業所等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、公示規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 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | 大川 5 - 1 | [99.0] | 100 | 100 | [100.0] | 31,700 | 地 街路 -4.0 域 交通 +1.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 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 33,000 円/㎡ | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 基幹産業である家具工業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでいるため地価は弱含みである。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡ | | | | 地域要因 | 国道沿いの路線商業地域で、空店舗や未利用地が多く介在し地価は下落傾向だが、地域経済回復の兆しも少し見られる。 | | |
| 変動率 年間 -2.1 % 半年間 % | | | | 個別的要因 | | 個別的要因に変動はない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|---------------------------|--------------|-----------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 大川1C - 312 | 大川市 | | 貸家建付地 | () | ほぼ台形 | 南西15 m国道 南東7.5 m 角地 | | (都)商業 (90,400) | | |
| b | 大川31K - 312 | 大川市 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東4.8 m市道 | | (都)準工 (60,200) 特別工業地区 | | |
| c | 柳川1C - 608 | 柳川市 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南西6 m市道 | | (都)近商 (80,200) | | |
| d | 柳川31K - 1012 | 柳川市 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北18 m県道 | | (都) (70,200) | | |
| e | 大木1C - 3 | 三潯郡大木町 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 東9 m町道 南2.3 m 角地 | | 準都計 (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 | (62,248) | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 59,165 | 100 [135.2] | 43,761 | 街路 交通・ 0.0 | 43,800 | |
| b | () 30,098 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 31,429 | 100 [97.0] | 32,401 | 接近 環境 0.0 | 32,400 | |
| c | () 44,358 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 44,624 | 100 [121.2] | 36,818 | 画地 行政 0.0 | 36,800 | |
| d | () 33,036 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.0] | 38,555 | 100 [119.6] | 32,237 | その他 0.0 | 32,200 | |
| e | () 30,250 | 100 [100.0] | [99.6] 100 | 100 [/] | 100 [94.0] | 32,052 | 100 [101.9] | 31,454 | [100.0] 100 | 31,500 | |
| 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 -0.04 | 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 +30.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 画地 -5.0 | 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 -3.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +19.0 | 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 0.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +15.0 | 画地 -15.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 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 +4.0 | 環境 0.0 | 画地 -6.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 33,200 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 | 月率変動率 |
| | | % / 月 | | | % / 月 | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | | | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 | |

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 4,485,416 | 877,540 | 3,607,876 | 2,931,390 | 676,486 | (0.9742) 659,033 | (4.8 0.4) 4.4 % |
| | 収益価格 | 14,978,023 円 (23,700 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | | | |
|------------------|--------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 270.00 | S 1 F | | 270.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| (都) 準工 特別工業地区 | 60 % | 200 % | 200 % | 632 ㎡ | 33.0 m × 19.0 m | 前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 店舗の一棟貸しを想定。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 % | 一棟貸しのため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|---------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 270.00 | 100.0 | 270.00 | 1,450 | 391,500 | 6.0 | 2,349,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 270.00 | 100.0 | 270.00 | | 391,500 | | 2,349,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | 391,500 円 × 12ヶ月 = 4,698,000 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 (%)) | | | | | 4,698,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 234,900 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 4,463,100 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 2,349,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 22,316 円 | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(年) 運用利回り(%) = 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 + + + | | | | | 4,485,416 円 (7,097 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 大川1C(賃) - 603 | 1,495 (1,495) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,495 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,457 円/㎡ |
| b | 大川31K(賃) - 1203 | 1,204 (1,204) | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,204 | 月額支払賃料 (1,450 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 | 211,500 円 | 42,300,000 × | 0.5 % |
| 維持管理費 | 140,940 円 | 4,698,000 × | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 123,300 円 | 査定額 | |
| | 建物 317,200 円 | 42,300,000 × | 50.0 % × 15.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 42,300 円 | 42,300,000 × | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 42,300 円 | 42,300,000 × | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ～ | 877,540 円 (| 1,389 円 / m ²) | (経費率 19.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.8 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9742 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 42,300,000 円 | 設計監理料率 152,000 円 / m ² × 270.00 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 × | 2,931,390 円 (4,638 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 4,485,416 円 | |
| 総費用 | | 877,540 円 | |
| 純収益 - | | 3,607,876 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,931,390 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 676,486 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × | | 659,033 円 (1,043 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 4.4 % | |
| | 14,978,023 円 (| | 23,700 円 / m ²) |

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社筑紫不動産鑑定事務所 |
| 大川(県) 9 - 1 | 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 | 13,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,900 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|------------|---------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和元年 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 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 大川市大字中古賀字下ノ割1064番16ほか1筆 | | | | 地積(㎡) | 1,524 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都)工業(60,200) | | |
| | 2.5:1 | 事務所兼倉庫S2 | 家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地 | 東10m私道、三方路 | 水道 | 西鉄柳川9.8km | (その他) | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 330m、西 80m、南 170m、北 180m | | 標準的使用 | 倉庫地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 60m、奥行 約 25m | | 規模 | 1,500㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 | 10m私道 | 交通施設 | 西鉄柳川駅北西方9.8km 法令(都)工業(60,200)規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 家具関連の工場、倉庫等で構成する区画整然とした家具工業団地であるが、木工業の衰退による投資需要の減退傾向等から未利用の工場が散見される状況にあり、地価の弱含み推移を予測する。 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 倉庫地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 三方路 +1.0 | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 8,900 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、大川市および周辺市町の工業地域である。木工関連の製造業や倉庫業が需要者の中心となるが、木工関連産業の不振に加え、圏域外にも立地の良い工業団地が複数分譲されていることから、古い当該工業団地への需要は依然低調である。なお、工業地の成約事例が僅少であるうえに規模や立地条件による価格幅が大きい為、当該地域における需要の中心的な価格帯を把握することは難しい。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場が未成熟なほか費用性が重視される工業地であることから、収益価格は求めなかった。比準価格は、大川市内の取引事例は少ないが、採用事例を周辺市町からも求めて広域に検討することにより、市場の実勢を適切に反映した価格が得られたと思料する。そこで、周辺市町の公示地等の推移動向にも配慮しながら比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地標準地番号 | 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 要 因 行 政 其 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 要 因 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 9,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | | (一般的要因) | ネット通販の伸長による物流施設への需要増加から、交通接近条件に恵まれた流通業務向け工業地の地価はやや強含み傾向にある。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.1% | 半年間 | % | (地域要因) | 家具工業団地内で常設されている西日本最大級の総合展示場では、インテリアの展示やさまざまなイベントが開催されている。 | | |
| | | | | | | (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 | 大川1C - 301 | 大川市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東10 m 県道 北西2 m 二方路 | | (都) (70,200) | | | | |
| b | 大川31K - 308 | 大川市 | | 更地 | () | 長方形 | 西6 m 県道 | | (都) 工業 (60,200) | | | | |
| c | 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) | | | | |
| d | 大牟田1C - 1207 | 大牟田市 | | 建付地 | () | 台形 | 南西15.2 m 市道 北6 m 角地 | | 工専 (70,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 8,948 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.2] 100 | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | 12,809 | $\frac{100}{[143.9]}$ | 8,901 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 8,990 | | | |
| b | () 5,952 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | 8,418 | $\frac{100}{[96.9]}$ | 8,687 | 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 8,770 | | | |
| c | () 11,200 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,200 | $\frac{100}{[118.9]}$ | 9,420 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 9,510 | | | |
| d | () 6,119 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 5,999 | $\frac{100}{[101.9]}$ | 5,887 | その他 0.0 | 5,950 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [101.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.08 | 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 +20.0 | 画地 -1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 +10.0 |
| b | 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 +2.0 | 環境 0.0 | 画地 -30.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 +10.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +11.0 | 環境 0.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 -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 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 8,900 円/㎡〕 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| (2)積算価格算定内訳 | | | | | | | |
| (2)-1 原価法が適用できない場合その理由 | | | 既成市街地であり、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) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | | | | | |
| | 自己所有が中心的な工場地域であり、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 | (株)大建 |
| 大川(県) 9 - 2 | 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 | 88,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 15,900 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] | 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 | 大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1ほか9筆 | | | | 地積(㎡) | 5,567 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都)(70,200) | |
| | 1:3.5 | 工場・倉庫兼事務所 S2 | 中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域 | 南11m 県道、三方路 | 水道 | 蒲池3km | (その他)(80,200) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 250m、西 300m、南 100m、北 100m | | 標準的使用 | 倉庫兼事務所地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 38m、奥行 約 131.5m、 | | 規模 | 5,000㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 | 交通施設 | 法令規制 | (都)(80,200) | |
| (3)最有効使用の判定 | 倉庫兼事務所地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 三方路 +1.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 15,900 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、大川市や周辺市町村に存する、交通便利性や周辺状況等が類似する工業地域又は工住混在地域である。典型的な需要者は、工場・倉庫用地を要する企業や個人商店等であり、景気が不透明な中、慎重に行動している。厳しい状況が続く地価は弱含みであるが、有明沿岸道路のインフラ整備の影響等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 | 対象標準地は自用の建物が多くを占める工業地域内に存し、周辺には賃貸用建物は乏しく、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。比準価格は、環境等が類似した工業地又は工住混在地域から比準され、実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化補正行政その他 | |
| (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 | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化補正行政その他 | |
| (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 16,200 円/㎡ | | 価格変動状況要因 | (一般的要因) | 基幹産業である家具工業は依然として低迷しており、人口減少、高齢化も進んでいるため地価は弱含みである。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | (地域要因) | 中規模の工場・倉庫等が集積する地域であり、家具工業の低迷もあって地域経済は低調であり、地価は下落傾向が続いている。 | | | |
| 変動率 | | 年間 | -1.9% | 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 | 大川1C - 615 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東3 m市道 | | (都) 準工 (60,200) 特別工業地区 | | |
| b | 大川1C - 610 | 大川市 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4 m市道 | | (都) 準工 (60,200) 特別工業地区 | | |
| c | 大川1C - 317 | 大川市 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西6.5 m市道 | | (都) (70,200) | | |
| d | 大川1C - 602 | 大川市 | | 更地 | () | 長方形 | 南東6 m道路 | | (都) 準工 (60,200) | | |
| e | 大川1C - 606 | 大川市 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南10 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 | () 22,124 | 100 [100.0] | [99.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 22,080 | 100 [124.8] | 17,692 | 街路 交通・ 0.0 | 17,900 | |
| b | () 18,099 | 100 [100.0] | [99.9] 100 | 100 [90.0] | 100 [97.0] | 20,711 | 100 [119.1] | 17,390 | 接近 環境 0.0 | 17,600 | |
| c | () 16,700 | 100 [100.0] | [99.4] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 16,600 | 100 [103.8] | 15,992 | 画地 行政 +1.0 | 16,200 | |
| d | () 13,514 | 100 [100.0] | [99.3] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 13,419 | 100 [90.3] | 14,860 | その他 0.0 | 15,000 | |
| e | () 10,719 | 100 [100.0] | [98.7] 100 | 100 [90.0] | 100 [90.0] | 13,061 | 100 [89.2] | 14,642 | [101.0] 100 | 14,800 | |
| 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 -0.08 | 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 +30.0 | 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 -3.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +24.0 | 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 -2.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 +7.0 | 画地 0.0 | 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 -3.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 -0.16 | 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 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 15,900 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、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