

鑑定評価書 (令和 5 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, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 大牟田(県) - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,130,000 円 | 1㎡当たりの価格, 19,200 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 20 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 305	大牟田市		更地	()	不整形	南東6 m市道 北6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	大牟田 5 C - 612	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東3.8 m市道		工業 (60,200)		
c	大牟田 5 C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南4.4 m未舗装私道		準工 (60,200)		
d	大牟田 5 C - 613	大牟田市		更地	()	不整形	北4 m市道		近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[57.7]}$	19,052	$\frac{100}{[106.0]}$	17,974	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,000	
b	() 13,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	15,114	$\frac{100}{[77.4]}$	19,527	画地 0.0 行政 0.0	19,500	
c	() 19,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,093	$\frac{100}{[94.9]}$	20,119	その他 0.0	20,100	
d	() 16,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	20,605	$\frac{100}{[107.7]}$	19,132	その他 0.0	19,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -42.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -5.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -24.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,200 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率		
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
大牟田(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	6,840,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市宮原町2丁目6番38				地積(㎡)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	大牟田1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 60m、南 150m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、			規模 260㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	大牟田駅南東方1.8km 法令 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 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	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域一円だが、中心部よりもやや郊外にある地域と代替・競争等の関係が強い。需要者は地縁を持つ市内居住の個人等である。人口減少や地域経済の低迷等で不動産市場がやや停滞しているが、地価は下落が続いたことで値頃感があり、住環境も良好なことから供給に対して相応の需要がある。取引総額の中心価格帯は把握し難いが、標準地と同程度の規模を想定した場合には総額で600~700万円程度の水準になる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は一般住宅等が中心の住宅地域であり、一般住宅の敷地としての取引等、土地取引は自用を目的としたものが多い。また、賃貸市場は未成熟であるため、収益性に着目して投資用物件の建築・運用目的に土地取引が行われるケースはほとんど見られない。そのため本件においては、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡や近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	大牟田(県) - 14	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	25,800		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,800 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	人口減少や高齢化等により大牟田市の地域経済は停滞気味なものの、値頃感のあるエリアでは地価上昇の動きも見られる。		
	- 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〕	大牟田市のやや郊外に位置する既存住宅地域。地域に大きな変動はない。需要はやや弱い、住環境は比較的良好で地価は横這いで推移。	
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕			個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大牟田5C - 304	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)				
b	大牟田5C - 1001	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m県道		2 住居 (60,200)				
c	大牟田5C - 501	大牟田市		更地	()	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)				
d	大牟田5C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200)				
e	大牟田5C - 705	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東9 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (40,150) 風致地区				
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	() 25,711	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,711	100 [96.9]	26,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,500			
b	() 27,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,500	100 [111.3]	24,708	環境 0.0	24,700			
c	() 18,136	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,909	100 [105.0]	24,675	画地 0.0	24,700			
d	() 29,026	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	28,457	100 [108.2]	26,300	行政 0.0	26,300			
e	() 32,186	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	31,555	100 [118.4]	26,651	その他 0.0 [100.0] 100	26,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 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, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 大牟田（県） - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,100 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. Values include dates and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公示価格.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田5C - 206	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田5C - 307	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m私道		2低専 (60,100)		
c	大牟田5C - 1304	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		1住居 (60,168)		
d	大牟田5K - 706	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m県道		1住居 (60,200)		
e	大牟田5K - 1104	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西1.5 m市道 北1.5 m 角地		1住居 (70,160) 都市機能誘導区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,786	$\frac{100}{[114.6]}$	15,520	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	
b	() 16,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,829	$\frac{100}{[103.0]}$	16,339		16,300	
c	() 16,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,575	$\frac{100}{[108.2]}$	15,319		15,300	
d	() 13,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,534	$\frac{100}{[95.8]}$	14,127		14,100	
e	() 12,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	13,013	$\frac{100}{[91.9]}$	14,160	$[100.0]$ 100	14,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	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 +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
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,100 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						
	近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
大牟田(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	7,550,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 24日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字手鎌字高柳1289番1				地積(㎡)	327	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)				
	正方形1:1	住宅W1	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の既成住宅地域	東7m市道	水道、下水	西鉄銀水1.1km	(その他)都市機能誘導区域				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 160m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 320㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	西鉄銀水駅 北西方 1.1km	法令規制 1住居(60,200)都市機能誘導区域			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の既成住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、大牟田市内に通勤する給与所得者層である。近隣地域は、同市の郊外部に位置し、生活上の利便性にやや難があること等から、宅地需要は軟調に推移していたが、地価は下げ止まり傾向にある。中心となる価格帯は土地総額で700万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引を主とする郊外の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を基に求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	地街路交通環境行政その他		
	公示価格	[]	100	100	[]						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準補正	街路交通環境補正行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	大牟田(県) - 14	[100.0]	100	100	[100.0]	23,100		画地	0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		行政	0.0	0.0	0.0	0.0
	25,300 円/㎡	100	[100.0]	[109.7]	100		その他	0.0			
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	当市の人口・世帯数は減少傾向で推移し、高齢化率も上昇しており、宅地需要は軟調に推移している。					
	継続 新規	前年標準価格				23,100 円/㎡		郊外の既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地	標準地番号									
	公示価格										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 5 C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南4.4 m未舗装私道		準工 (60,200)	
b	大牟田 5 K - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務 都市機能誘導区域	
c	大牟田 5 C - 301	大牟田市		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
d	大牟田 5 C - 1207	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.9 m市道		1 中専 (60,150)	
e	大牟田 5 C - 1211	大牟田市		底地	()	長方形	北西6.6 m市道 南東2.6 m 二方路		近商 (100,200)	
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	() 19,093	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,093	100 [92.2]	20,708	街路 0.0 交通・接近 0.0	20,700
b	() 27,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,106	100 [113.3]	23,924	環境 0.0 画地 0.0	23,900
c	() 25,066	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,966	100 [97.7]	25,554	行政 0.0 その他 0.0	25,600
d	() 22,720	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,652	100 [92.1]	24,595	その他 0.0	24,600
e	() 19,242	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [98.9]	19,437	100 [94.0]	20,678	[100.0] 100	20,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -1.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,100 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 近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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

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

鑑定評価額	4,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 13 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年 1 月] 18,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市天領町 3 丁目 7 番 1 9			地積 (m ²)	196	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模			190 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	大牟田駅南西方 2.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。周辺では一部で需給バランスの改善が見られたところであるが、総じて需要には弱さが見られ、地価は横ばい傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	22,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市南部の郊外住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の低迷、人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、取引が活発化しているとは言えず、不動産市場は静的に推移している。市場の中心価格は、土地は総額 400 ~ 500 万円程度、新築戸建では 2,000 万円前後（土地・建物）となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、天領町地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域であることから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田（県） - 14	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 標 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	25,300 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	22,500	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +17.0 0.0 因 行政 -1.0 0.0 其他 0.0
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,700 円 / m ²			価格形成要因	(一般的)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部地域を除けば依然として地価は横ばい～微減で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は横ばいで推移している。		
	変動率				(個別的)	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	大牟田 5 C - 602	大牟田市		建付地	()	長方形	南5.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	大牟田 5 C - 1005	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南6 m市道 西6 m 角地		商業 (100,360)		
c	大牟田 5 C - 1102	大牟田市		建付地	()	長方形	北7 m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田 5 C - 501	大牟田市		更地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
e	大牟田 5 C - 213	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 22,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,899	$\frac{100}{[100.8]}$	22,717	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,700	
b	() 20,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	22,033	$\frac{100}{[102.0]}$	21,601	画地 0.0 行政 0.0	21,600	
c	() 22,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,429	$\frac{100}{[101.0]}$	22,207	その他 0.0	22,200	
d	() 18,136	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,909	$\frac{100}{[110.7]}$	23,405	その他 0.0	23,400	
e	() 24,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,751	$\frac{100}{[104.0]}$	23,799	$[100.0]$ 100	23,800	
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 +0.01	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
b	正常	% / 月 +0.02	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 -10.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 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 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,700 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	5,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字田隈字平松 7 3 番 1 3				地積 (m ²)	(198)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	銀水 1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 130 m、南 70 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 市道	交通施設	銀水駅北東方 1.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。周辺では一部で需給バランスの改善が見られるものの、需要はまだまだ希薄であり、地価は横ばい傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中～北部の郊外住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は少ない。地域経済の停滞、人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、取引が活発化しているとは言えず、不動産市場はやや静的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 5 0 0 万円程度、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円前後 (土地・建物) となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、田隈地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域であることから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかつた。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	大牟田(県) - 14	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	24,400			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +3.0 +5.0 0.0 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 25,500 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部地域を除けば依然として地価は横ばい～微減で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地域 要因 〕	居住環境が中位程度の郊外住宅地であるため、更地、中古戸建については個人世帯等の需要が見込める。地価は横ばいで推移している。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔 個別的 要因 〕		個別的的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 5 C - 1006	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東3 m道路		1 住居 (60,160)	
b	大牟田 5 C - 1305	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 南西4.5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
c	大牟田 5 C - 406	大牟田市		建付地	()	長方形	南7 m市道 西7 m 角地		1 中専 (70,150)	
d	大牟田 5 K - 103	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	西6 m私道		2 低専 (60,100)	
e	大牟田 5 C - 3	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.9 m市道		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 28,385	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,300	100 [107.2]	26,399	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,400
b	() 24,201	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	23,961	100 [98.0]	24,450	環境 0.0 画地 0.0	24,500
c	() 26,185	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	28,524	100 [110.0]	25,931	行政 0.0	25,900
d	() 28,861	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	30,502	100 [117.6]	25,937	その他 0.0	25,900
e	() 27,467	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	27,744	100 [112.7]	24,618	[100.0] 100	24,600
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 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) - 7	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋
鑑定評価額	4,550,000 円		1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字歴木字東内畑284番3				地積(㎡)	221	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)					
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北5.8m市道	水道、下水	新栄町3.1km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約15m		規模	225㎡程度、形状正方形							
	地域的特性	特記特になし		街路	5.8m市道	交通施設	新栄町駅北東方3.1km 法令1中専(60,150) 規制					
	地域要因の将来予測	従来からの既成住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。依然として不動産需要は弱い、ミニ開発等も見られ始め、今後は、徐々にではあるが回復傾向にあると予測する。										
(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	標準価格	20,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。依然として不動産需要は弱い、近年周辺ではミニ開発等も見られ始め、需要は回復傾向にある。そのため、地価は下落幅を縮小させている。中心となる価格帯は土地が450万円前後、新築戸建物件が2200万円前後と見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると見られるため、市場性を反映した標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価格と格しをた	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) - 14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	25,300 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	20,500					
			100	[100.0]	[123.7]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700 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		代表標準地標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-0.5%	半年間	%
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		少子高齢化の影響から不動産需要が弱く、地価は下落していたが、近年は徐々に回復しつつある。					
	地域要因				地域要因		特に価格形成要因の変動は無く、不動産需要が弱く、地価は依然として下落傾向にある。					
	個別的要因				個別的要因		個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田 5 C - 307	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m私道		2 低専 (60,100)					
b	大牟田 5 C - 1211	大牟田市		底地	()	長方形	北西6.6 m市道 南東2.6 m 二方路		近商 (100,200)					
c	大牟田 5 C - 1305	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 南西4.5 m 二方路		1 住居 (70,200)					
d	大牟田 5 C - 302	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道 北東4 m 準角地		1 中専 (70,150)					
e	大牟田 5 K - 1203	大牟田市		更地	()	台形	北東4.2 m市道 南西3.8 m 二方路		1 住居 (70,168)					
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	() 16,863	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,829	$\frac{100}{[81.6]}$	20,624	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				
b	() 19,242	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	19,437	$\frac{100}{[94.9]}$	20,482		20,500				
c	() 24,201	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,961	$\frac{100}{[116.4]}$	20,585		20,600				
d	() 16,512	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,283	$\frac{100}{[79.5]}$	20,482		20,500				
e	() 12,960	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	14,257	$\frac{100}{[70.0]}$	20,367	[100.0] 100	20,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-7.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 +1.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+13.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-18.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-30.0
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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	7,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	23,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市長溝町 2 3 番 1 4 外				地積 (m ²)	253	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町 1.8 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 13 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	新栄町駅 北東方 1.8 km	法令 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動は認められない。既成の戸建住宅として現状での推移を予測する。地価水準は長年の地価下落により値頃感も見られるようになり、今後は横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,300 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心市街地背後に形成された住宅地域の圏域である。需要者の中心は、大牟田市内外に通勤する地縁性の高い個人並びに近隣居住者等が想定される。市街地内においても市況は長期低迷してきたが、長年の地価下落から地価水準に値頃感も伺える。市場の中心価格帯は、土地は総額 7 0 0 万 ~ 8 0 0 円程度、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円強程度 (土地・建物) と史料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用が標準的な地域で、周辺に一部でアパートも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量、さらに市場の動向を加味して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,300 円 / m ²		価格変動状況要因の	一般的要因	金融緩和の継続と物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であるが長年の地価下落から値頃感が出ている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 大牟田 - 19 公示価格 29,300 円 / m ²				変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %	地域要因	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。需要はやや弱いだが、地価の値頃感も感じられるようになっている。	
				個別的要因			特に変化は見られない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 403	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		2 中専 (60,200)		
b	大牟田 5 C - 406	大牟田市		建付地	()	長方形	南7 m市道 西7 m 角地		1 中専 (70,150)		
c	大牟田 5 C - 1003	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m道路 東4 m 西6 m 準角地		1 住居 (70,200)		
d	大牟田 5 C - 1303	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		1 住居 (60,160)		
e	大牟田 5 K - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務 都市機能誘導区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,811	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,811	100 [99.9]	30,842	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,800	
b	() 26,185	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	28,524	100 [100.9]	28,270	環境 0.0	28,300	
c	() 28,238	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,238	100 [95.0]	29,724	画地 0.0	29,700	
d	() 27,854	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,854	100 [92.2]	30,210	行政 0.0	30,200	
e	() 27,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,106	100 [97.9]	27,687	その他 0.0 [100.0] 100	27,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +2.0	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 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,494,268	782,863	2,711,405	2,506,950	204,455	(0.9767) 199,691	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	5,397,054 円 (21,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	121.50	L S 2 F		243.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	253㎡	19.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸40㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,210	147,015	1.0	147,015		
2 ~ 2	共同住宅	121.50	100.0	121.50	1,260	153,090	1.0	153,090		
~										
~										
~										
計		243.00	100.0	243.00		300,105		300,105		
年額支払賃料					300,105 円 x 12ヶ月 = 3,601,260 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により十分担保されており計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,601,260 円 x 5.0 % + 円 x % = 180,063 円					
以上計 + a+ - -					3,421,197 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 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 %) 300,105 円 x 95.0 % x 0.2563 = 73,071 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					3,494,268 円 (13,811 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田5C(賃) - 301	1,204 (1,184)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,241	対象基準階の月額実質賃料 1,236 円/㎡
b	大牟田5C(賃) - 303	1,017 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,104	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	162,000 円	40,500,000 x	0.4 %
維持管理費	180,063 円	3,601,260 x	5.0 %
公租公課	土地 15,600 円	査定額	
	建物 344,200 円	40,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,500 円	40,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,500 円	40,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	782,863 円 (	3,094 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	40,500,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 243.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,506,950 円 (9,909 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,494,268 円	
総費用		782,863 円	
純収益 -		2,711,405 円	
建物等に帰属する純収益		2,506,950 円	
土地に帰属する純収益 -		204,455 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		199,691 円 (789 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	5,397,054 円 (	21,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アーバンコンサルティングファーム株式会社
大牟田（県） - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 道和

鑑定評価額	5,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年 1 月] 22,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市中白川町 3 丁目 2 6 0 番 2			地積 (m ²)	214	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 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北東 5 m 市道	水道、ガス、下水	新栄町 1.8 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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 新栄町駅 北東方 1.8 km	法令 1 住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	地域内には格別の変動要因もないことから、既存住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の優良な住宅地域において下げ止まり傾向が見られる。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	19,600 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は 2 0 0 m ² 前後で 5 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築の戸建物件では 2 0 0 0 万円台、中古物件では諸経費込で 1 0 0 0 万円台が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、収益還元法を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 / m ²	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田（県） - 8	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 / m ²)	内 標準 交通 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	29,300 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	27,200			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,400 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		価格変動状況要因	変動状況要因	景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかに回復している。	一般的要因	地域要因	個別的要因
	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m^{2} )	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
代表標準地 標準地		標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 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 / m ²	[]	100	100	[]				
変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田 5 C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200)					
b	大牟田 5 C - 701	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m県道		1 住居 (60,200)					
c	大牟田 5 C - 304	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)					
d	大牟田 5 C - 401	大牟田市		更地	()	不整形	東6 m私道		1 住居 (60,200)					
e	大牟田 5 C - 1003	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m道路 東4 m 西6 m 準角地		1 住居 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,457	$\frac{100}{[102.9]}$	27,655	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				
b	() 26,469	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	27,288	$\frac{100}{[100.0]}$	27,288		27,700				
c	() 25,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,711	$\frac{100}{[95.0]}$	27,064		27,300				
d	() 21,775	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	25,618	$\frac{100}{[93.4]}$	27,428		27,100				
e	() 28,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,238	$\frac{100}{[105.0]}$	26,893		27,400				
									[100.0] 100	26,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+4.0	環境	-3.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 0.00	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	+1.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+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	行政	-3.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+4.0	環境	-12.0
			画地	-15.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+4.0	環境	+1.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,811,411	585,160	2,226,251	2,067,460	158,791	(0.9767) 155,091	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	4,191,649 円 (19,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	214㎡	12.0 m x 20.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1戸50㎡程度のファミリータイプ住戸を想定。			有効率の理由	100.0%	想定建物の有効率としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	3.0	360,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,260	126,000	3.0	378,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		246,000		738,000
年額支払賃料				246,000円 x 12ヶ月 =				2,952,000円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,952,000円 x 5.0% + 円 x % =				147,600円
以上計 + a+ - -								2,804,400円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				738,000円 x 95.0% x 1.00% =				7,011円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =				0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0円
総収益 + + +				2,811,411円 (13,137円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田5C(賃) - 102	1,262 (1,204)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,289	対象基準階の 月額実質賃料 1,263円/㎡
b	大牟田5C(賃) - 101	1,143 (1,119)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,218	月額支払賃料 (1,260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	133,600 円	33,400,000 x	0.4 %
維持管理費	88,560 円	2,952,000 x	3.0 %
公租公課	土地	12,300 円	査定額
	建物	283,900 円	33,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	585,160 円 (	2,734 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 x 40 % + 0.0621 x 40 % + 0.0883 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,067,460 円 (9,661 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,811,411 円	
総費用		585,160 円	
純収益 -		2,226,251 円	
建物等に帰属する純収益		2,067,460 円	
土地に帰属する純収益 -		158,791 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		155,091 円 (725 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	4,191,649 円 (	19,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	4,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字今山字南本村 2 6 8 8 番				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	「調区」(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	北東 4 m 市道	水道	新栄町 4.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 120 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 25 m、		規模 330 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	新栄町駅 東方 4.4 km	法令「調区」(60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は大牟田市郊外の農家住宅地域のほか、隣接町まで含んで広域である。近隣地域は、臥龍梅で有名な普光寺を擁する山麓の集落であるが、市街化調整区域であり需要者は農業従事者を中心に地縁性の強い居住者にほぼ限定される。近隣周辺での取引事例は少なく、市街化区域まで拡げて収集選択した。需要の中心となる価格帯は、概ね 300 ~ 400 m ² の土地で 400 万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家集落地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。したがって、比準価格を採用し、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 11,400 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	金融緩和の継続と物価上昇基調の中、株価と不動産需要は安定している。人口は減少傾向であるが長年の地価下落から値頃感が出ている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。郊外のため土地需要は弱い。		
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特に変化は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 603	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.8 m市道		「調区」 (60,200)		
b	みやま 5 C - 505	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		「調区」 (70,200)		
c	みやま 5 C - 7	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	東10 m国道 南4.2 m 角地		「調区」 (80,200)		
d	大牟田 5 C - 1101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m私道 東4 m 準角地		1 住居 (70,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 11,381	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,347	100 [99.8]	11,370	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,400	
b	() 13,200	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,936	100 [99.9]	12,949	環境 0.0	12,900	
c	() 9,975	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	9,926	100 [97.3]	10,201	画地 0.0	10,200	
d	() 11,958	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	11,840	100 [111.2]	10,647	行政 0.0 その他 0.0	10,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +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
b	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 +20.0	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： 11,400 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		農家住宅も多く、公法規制により市街化を抑制される地域でもあり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 大牟田（県） - 11, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 関根 俊雄

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,900 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 6 月 28 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 1207	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南5.9 m市道		1 中専 (60,150)		
b	大牟田 5 C - 1305	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 南西4.5 m 二方路		1 住居 (70,200)		
c	大牟田 5 C - 301	大牟田市		建付地	()	長方形	南東4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
d	大牟田 5 C - 703	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	西2 m未舗装道路 北2 m 角地		1 中専 (70,160)		
e	大牟田 5 C - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南4.4 m未舗装私道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 22,720	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,652	$\frac{100}{[105.0]}$	21,573	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,600	
b	() 24,201	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	23,961	$\frac{100}{[109.2]}$	21,942	画地 0.0 行政 0.0	21,900	
c	() 25,066	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,966	$\frac{100}{[106.0]}$	23,553	その他 0.0	23,600	
d	() 19,214	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,837	$\frac{100}{[85.1]}$	22,135	その他 0.0	22,100	
e	() 19,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,093	$\frac{100}{[93.9]}$	20,333	[100.0] 100	20,300	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +5.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	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 : 21,900 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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市宮坂町 2 0 番 4				地積 (m ²)	(230)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅、神社等が混在する既成住宅地域	東 7.5 m 市道	水道、下水	大牟田 1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	7.5 m 市道	交通施設	大牟田駅南東方 1.3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「大牟田」「新栄町」駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多い。大牟田駅南部～西部の平坦地や品等優る地域では需要は回復し高値取引も散見されるが、街路条件や地勢等劣る地域の需要は依然低迷しており、取引価格も低調に推移している。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 500～700 万円、新築の戸建の物件は 2,000 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であることや、周辺の成約状況・売り物件の推移及び住宅地としての利便性・快適性などの立地条件や代替・競争力等の程度をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	大牟田(県) - 8 前年指定基準地の価格 29,300 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [137.8]	[100.0] 100	21,300	0.0 0.0 0.0 0.0 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 21,300 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間 1,000 件強、新設住宅着工戸数は令和 4 年は減少、令和 5 年も同程度で推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域 要因〕	近隣地域は相対的に住宅地としての快適性やや劣るものの、周辺では取引が増加。その影響で価格水準は横ばい傾向にある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		変動要因は特にない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	大牟田 5 C - 705	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東9 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (40,150) 風致地区		
c	大牟田 5 K - 505	大牟田市		建付地	()	不整形	北東8 m市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 5 C - 404	大牟田市		更地	()	長方形	北8 m市道		2 中専 (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	() 29,026	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	28,457	100 [132.6]	21,461	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	21,500	
b	() 32,186	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	31,555	100 [146.5]	21,539	環境 0.0	21,500	
c	() 27,702	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	33,457	100 [156.0]	21,447	画地 0.0	21,400	
d	() 10,562	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [70.0]	15,089	100 [73.7]	20,474	行政 0.0 その他 0.0	20,500	
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 0.00	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 +30.0	画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +45.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +50.0	画地 -17.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -24.0	画地 -30.0	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： 21,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

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 5 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, アーバンコンサルティングファーム株式会社. Row 1: 大牟田 (県) - 13, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 福山 道和

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1 m²当たりの価格, 45,000 円 / m²

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) 路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大牟田 5 C - 1208	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東10 m市道 北東6.3 m 角地		1 中専 (50,150) 風致地区				
b	大牟田 5 C - 611	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200)				
c	大牟田 5 C - 609	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)				
d	大牟田 5 C - 702	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東5.8 m市道		1 中専 (60,150)				
e	大牟田 5 C - 1008	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5.4 m県道 北6 m 角地		1 住居 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 51,309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,353	$\frac{100}{[110.9]}$	45,404	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	45,400			
b	() 38,697	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,736	$\frac{100}{[86.6]}$	44,730	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	44,700			
c	() 38,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,462	$\frac{100}{[84.9]}$	45,303	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	45,300			
d	() 35,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,524	$\frac{100}{[78.5]}$	45,254	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	45,300			
e	() 34,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,943	$\frac{100}{[76.2]}$	44,545	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	44,500			
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 +0.02	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -1.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +12.0
b	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -8.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 -1.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -6.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -14.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -19.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,000 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)
	10,505,480	2,187,600	8,317,880	7,737,500	580,380	(0.9767) 566,857	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	15,320,459 円 (32,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	250.00	L S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	465 ㎡	16.0 m x 32.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階 ~ 3 階 共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,200	300,000	2.0	600,000
2 ~	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,230	307,500	2.0	615,000
3 ~	共同住宅	250.00	100.0	250.00	1,250	312,500	2.0	625,000
~								
~								
計		750.00	100.0	750.00		920,000		1,840,000
年額支払賃料				920,000 円 x 12ヶ月 = 11,040,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,040,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 552,000 円				
以上計 + a+ - -				10,488,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,840,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,480 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				10,505,480 円 (22,592 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 K (賃) - 501	1,235 (1,184)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,261	対象基準階の 月額実質賃料 1,232 円/㎡
b	大牟田 5 K (賃) - 502	1,149 (1,100)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,224	月額支払賃料 (1,230 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	500,000 円	125,000,000 x	0.4 %
維持管理費	331,200 円	11,040,000 x	3.0 %
公租公課	土地 43,900 円	査定額	
	建物 1,062,500 円	125,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	125,000 円	125,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	125,000 円	125,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,187,600 円 (	4,705 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	125,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	7,737,500 円 (16,640 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,505,480 円	
総費用		2,187,600 円	
純収益 -		8,317,880 円	
建物等に帰属する純収益		7,737,500 円	
土地に帰属する純収益 -		580,380 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		566,857 円 (1,219 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	15,320,459 円 (	32,900 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	6,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	20,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市諏訪町 2 丁目 1 2 3 番				地積 (m ²)	271	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画 整然とした住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田 2.1 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 21 m、規模 270 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	大牟田駅南西方 2.1 km	法令 1 住居 (60,160)
	地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。不動産市況は比較的改善しており、今後地価は回復傾向にあると予測する。						
(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	25,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。近年、大牟田市住宅地の不動産市況は回復傾向にあり、対象基準地周辺においても不動産取引が一定数見られている。そのため、地価は下げ止まっており、今後は回復傾向にあると予想される。中心となる価格帯は土地が 700 万円前後、新築戸建物件が 2500 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると見られるため、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 円 / m ²		価格変動形状要因	変動状況	要因	少年高齢化の影響から不動産需要が弱く、地価は下落していたが、近年は徐々に回復しつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							変動率 年間 0.0 % 半年間 %	要因	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 1304	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		1 住居 (60,168)		
b	大牟田 5 C - 602	大牟田市		建付地	()	長方形	南5.5 m市道		1 住居 (60,200)		
c	大牟田 5 C - 102	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		商業 (90,300)		
d	大牟田 5 C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	大牟田 5 C - 401	大牟田市		更地	()	不整形	東6 m私道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,575	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,575	100 [70.7]	23,444	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,400	
b	() 22,876	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,899	100 [92.5]	24,756	環境 0.0 画地 0.0	24,800	
c	() 18,577	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,577	100 [73.2]	25,378	行政 0.0	25,400	
d	() 29,026	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	28,457	100 [114.6]	24,832	その他 0.0	24,800	
e	() 21,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	25,618	100 [99.7]	25,695	[100.0] 100	25,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	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 +0.01	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 -12.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -31.0	画地 0.0	行政 +2.0	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 -15.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 5 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, 福岡不動産鑑定株式会社. Row 1: 大牟田(県) - 15, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 山下 洋生

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,600 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 24 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 代表標準地.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大牟田 5 C - 3	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.9 m市道		1住居 (60,160)				
b	大牟田 5 C - 201	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	西6 m市道 南西6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	大牟田 5 C - 1001	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m県道		2住居 (60,200)				
d	大牟田 5 C - 213	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)				
e	大牟田 5 K - 505	大牟田市		建付地	()	不整形	北東8 m市道		1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 27,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	27,744	$\frac{100}{[78.5]}$	35,343	街路 0.0 交通・接近 0.0	35,300			
b	() 29,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,457	$\frac{100}{[87.3]}$	32,597	環境 0.0 画地 0.0	32,600			
c	() 27,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,500	$\frac{100}{[86.0]}$	31,977	行政 0.0	32,000			
d	() 24,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,751	$\frac{100}{[80.8]}$	30,632	その他 0.0	30,600			
e	() 27,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.8]}$	33,457	$\frac{100}{[101.0]}$	33,126	$[100.0]$ 100	33,100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -13.0	画地 -1.0	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 -3.0	環境 -10.0	画地 +2.0	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 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -17.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,600 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			既成市街地であり、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		近隣地域は自己使用建物を主とする住宅地域で、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 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
大牟田(県) - 16	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	4,410,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	大牟田市新勝立町4丁目7番11				地積(㎡)	245	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域	北5m市道	水道、ガス	大牟田3.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、			規模 250 ㎡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	5 m市道	交通施設	大牟田駅南東方3.8 km 法令 1低専(40,60) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の住宅地域一円だが、比較的郊外にある地域と代替・競争等の関係が強い。需要者は地縁を持つ市内居住の個人等である。人口減少や地域経済の低迷等で不動産市場がやや停滞していることに加えて、郊外のやや需要の弱い地域にあることから、需給は弱含みの状況にある。取引総額の中心価格帯は把握し難いが、標準地と同程度の規模を想定した場合には総額で400~500万円程度の水準になる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は一般住宅等が中心の住宅地域であり、一般住宅の敷地としての取引等、土地取引は自用を目的としたものが多い。また、賃貸市場は未成熟であるため、収益性に着目して投資用物件の建築・運用目的に土地取引が行われるケースはほとんど見られない。そのため本件においては、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との均衡や近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	大牟田(県) - 14	[100.0]	100	100	[100.0]	18,000	0.0 0.0 0.0 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 18,100 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	人口減少や高齢化等により大牟田市の地域経済は停滞気味なものの、値頃感のあるエリアでは地価上昇の動きも見られる。			
	- 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/㎡				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	大牟田5C - 302	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南西4m市道 北東4m 準角地		1中専 (70,150)		
b	大牟田5C - 704	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	南東6m市道 東6m 角地		1低専 (50,60)		
c	大牟田5C - 602	大牟田市		建付地	()	長方形	南5.5m市道		1住居 (60,200)		
d	大牟田5C - 608	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道		1住居 (60,200)		
e	大牟田5C - 307	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	北西4m私道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,512	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	16,283	100 [93.9]	17,341	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,300	
b	() 15,236	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	15,025	100 [87.1]	17,250	環境 0.0	17,300	
c	() 22,876	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,899	100 [124.4]	18,408	画地 0.0	18,400	
d	() 19,890	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,890	100 [102.8]	19,348	行政 0.0	19,300	
e	() 16,863	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,829	100 [93.0]	18,096	その他 0.0 [100.0] 100	18,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 +1.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,000 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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
大牟田(県) 5-1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎
鑑定評価額	5,950,000 円		1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月20日	(6)路線価	[令和5年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市日出町1丁目1番3				地積(㎡)	148	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	商業(80,400)準防 (その他) 駐車付置義務(90,400)			
	正方形1:1	店舗兼住宅S4	低層の店舗等が多い国道沿いの商業地域	南東30m国道	水道、ガス、下水	新栄町550m				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南50m、北80m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約12m		規模	150㎡程度、形状ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路	30m国道	交通施設	新栄町駅東方550m 法令 商業(80,400)準防 規制 駐車付置義務			
	地域要因の将来予測	国道沿いに事務所ビル・店舗併用住宅・マンション等が混在する市中心部に近い商業地域である。市全体での商業地需要は回復途上にあるが、当該地域は高値取引が散見、地価は当面微増傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	41,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	31,200 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内のJR・西鉄駅前の商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数も少なく、取引価格も取引動機等まちまちで、規模・用途によっては高値取引も見られるものの、中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に着目した行動が見られることから賃貸建物を想定したが、近隣地域は賃貸市場の度合いが相対的に低下しており、かつ適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的價格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、周辺での大型店舗や沿道サービス店舗等の進出動向並びに用途多様性の程度、取引動機や取引価格の推移を勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	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				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大牟田(県) 5-5	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	51,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	40,000			0.0
			100	[100.0]	[127.5]	100				0.0
										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 39,800 円/㎡		-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	要因	大牟田市は人口減少が止まらない。土地取引件数は年間1,000件強、新設住宅着工戸数は令和4年は減少、令和5年も同程度で推移。 近隣地域及びその周辺で取引が増加。取引動機や用途・規模等により差異はあるものの、水準調整は終息したと見られる。 変動要因は特になし。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 1301	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南32 m国道		商業 (90,400) 駐車付置義務		
b	大牟田 5 C - 106	大牟田市		更地	()	不整形	北西30 m国道 北東8 m 南東8 m 三方路		商業 (100,400)		
c	大牟田 5 C - 2	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)		
d	大牟田 5 C - 1007	大牟田市		更地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)		
e	大牟田 5 K - 605	大牟田市		更地	()	長方形	南東24 m国道		商業 (90,400)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,374	$\frac{100}{[110.0]}$	41,249	街路 0.0 交通・接近 0.0	41,200	
b	() 55,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	56,316	$\frac{100}{[100.0]}$	56,316	環境 0.0	56,300	
c	() 45,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,581	$\frac{100}{[106.3]}$	42,880	画地 0.0	42,900	
d	() 28,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	30,356	$\frac{100}{[76.8]}$	39,526	行政 0.0	39,500	
e	() 19,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,474	$\frac{100}{[52.3]}$	37,235	その他 0.0 [100.0] 100	37,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -0.2	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 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	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 -4.0	環境 -20.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.07	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 -45.0	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： 41,000 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)
	7,242,423	1,776,476	5,465,947	5,277,630	188,317	(0.9564) 180,106	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	4,618,103 円 (31,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	118.00	R C 4 F		454.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 準防	90 %	400 %	400 %	148 ㎡	12.0 m x 12.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 4 F 1 L D K 共同住宅各階 3 戸。			有効率 の理由	90.0 %	R C 造の店舗付共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	100.00	90.0	90.00	1,880	169,200	6.0	1,015,200
2 ~ 3	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,450	153,990	3.0	461,970
4 ~	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,470	156,114	3.0	468,342
~								
~								
計		454.00	90.0	408.60		633,294		2,407,482
年額支払賃料					633,294 円 x 12ヶ月 = 7,599,528 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					7,599,528 円 x 5.0 % + 円 x % = 379,976 円			
以上計 + a+ - -					7,219,552 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,407,482 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,871 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					7,242,423 円 (48,935 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 C (賃) - 401	1,411 (1,411)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	1,475	対象基準階の 月額実質賃料 1,454 円/㎡
b	大牟田 5 C (賃) - 402	1,560 (1,528)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,418	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	446,500 円	89,300,000 x	0.5 %
維持管理費	379,976 円	7,599,528 x	5.0 %
公租公課	土地 12,400 円	査定額	
	建物 759,000 円	89,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	89,300 円	89,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,300 円	89,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,776,476 円 (	12,003 円 / m ²)	(経費率 24.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(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	89,300,000 円	設計監理料率 191,000 円 / m ² x 454.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
		設備部分 0.0896 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,277,630 円 (35,660 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,242,423 円
総費用			1,776,476 円
純収益 -			5,465,947 円
建物等に帰属する純収益			5,277,630 円
土地に帰属する純収益 -			188,317 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			180,106 円 (1,217 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	4,618,103 円 (		31,200 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大牟田(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	29,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市白金町174番				地積(㎡)	546	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	商業(80,400)準防	
	長方形 1:2	事務所兼車庫 RC 2	事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域	北西25 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田1.2 km	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 34 m、			規模	540 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 国道	交通 施設	大牟田駅南西方1.2 km	法令 商業(80,400)準防	
地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。周辺では新規店舗開発等も無く、依然として繁華性が乏しい。今後も地価は下落傾向が継続するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	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	36,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	24,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。対象基準地周辺においては新規店舗開発等も無く、商業地需要は依然として弱い。しかし、大牟田市内の不動産市況は徐々にではあるが回復傾向にあり、地価は下落幅を縮小させている。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、近隣地域は自用目的の取引が中心であり、試算においても想定項目が多いため、やや規範性が劣る。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	大牟田(県) 5 - 5	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.5]	[100.0] 100	35,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +4.0 +37.0 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 36,200 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		少子高齢化の影響から不動産需要が弱く、地価は下落していたが、近年は徐々に回復しつつある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		新規店舗開発等も無く、依然として商業地の需要が弱く、地価は下落傾向が継続している。		
変動率 年間 -0.8 % 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	大牟田 5 C - 101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m 県道 東9 m 角地		1 住居 (70,200)				
b	大牟田 5 K - 1105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北7 m 市道		商業 (90,400) 駐車付置義務 都市機能誘導区域				
c	大牟田 5 K - 604	大牟田市		底地	()	ほぼ台形	東15 m 市道 北8 m 角地		1 住居 (70,200)				
d	大牟田 5 C - 605	大牟田市		更地	()	不整形	北4.5 m 市道		商業 (90,270)				
e	大牟田 5 C - 1001	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m 県道		2 住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,270	100 [87.2]	35,860	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	35,900			
b	() 27,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,106	100 [78.3]	34,618	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,600			
c	() 29,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	28,234	100 [79.5]	35,514	その他 0.0	35,500			
d	() 23,986	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [76.0]	31,561	100 [85.8]	36,784	その他 0.0	36,800			
e	() 27,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,500	100 [74.2]	37,062	[100.0] 100	37,100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -12.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -18.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -15.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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)
	3,022,489	646,080	2,376,409	1,807,680	568,729	(0.9753) 554,681	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,528,805 円 (24,800 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	160.00	S 1 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	546 ㎡	17.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（一棟貸し）			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,550	248,000	6.0	1,488,000	3.0	744,000
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		248,000				1,488,000 744,000
年額支払賃料						248,000 円 x 12ヶ月 = 2,976,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,976,000 円 x 5.0 % 円 x % = 148,800 円				
以上計 + a+ - -						2,827,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,488,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 14,136 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 %) 744,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 181,153 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						3,022,489 円 (5,536 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 C (賃) - 1002	1,564 (1,499)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [110.0]	100 [88.0]	1,649	対象基準階の月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	大牟田 5 K (賃) - 903	1,461 (1,401)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [88.0]	1,664	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	134,500 円	26,900,000 x	0.5 %
維持管理費	89,280 円	2,976,000 x	3.0 %
公租公課	土地	139,900 円	査定額
	建物	228,600 円	26,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	646,080 円 (	1,183 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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)	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	0.9753
(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	26,900,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,807,680 円 (3,311 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,022,489 円	
総費用		646,080 円	
純収益 -		2,376,409 円	
建物等に帰属する純収益		1,807,680 円	
土地に帰属する純収益 -		568,729 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		554,681 円 (1,016 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,528,805 円 (	24,800 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 5 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, くるめ不動産鑑定(株). Row 1: 大牟田(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 浅川 博範

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Row 1: 5,310,000 円, 28,700 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)路線価又は倍率. Row 1: 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 21 日, [令和 5 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 and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (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) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and valuation methods.

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 5 C - 203	大牟田市		建付地	()	長方形	北西 8 m 市道		商業 (90,400)	
b	大牟田 5 C - 1007	大牟田市		更地	()	不整形	南西 25 m 県道		商業 (90,400)	
c	大牟田 5 K - 604	大牟田市		底地	()	ほぼ台形	東 15 m 市道 北 8 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	大牟田 5 C - 101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南 25 m 県道 東 9 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,376	$\frac{100}{[104.9]}$	28,957	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,000
b	() 28,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	30,356	$\frac{100}{[106.1]}$	28,611	環境 0.0	28,600
c	() 29,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,234	$\frac{100}{[99.0]}$	28,519	画地 0.0	28,500
d	() 31,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,270	$\frac{100}{[104.8]}$	29,838	行政 0.0	29,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.06	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 +4.0		
			画地 -7.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,000 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)
	2,231,592	509,960	1,721,632	1,563,510	158,122	(0.9760) 154,327	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	3,957,103 円 (21,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	80.00	S	2 F	160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	185 ㎡	10.4 m x 18.0 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階共同住宅（平均 4 0 ㎡程度、1 L D K、2 戸）を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外廊下、外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,200	96,000	3.0	288,000
2 ~	住宅	80.00	100.0	80.00	1,120	89,600	1.0	89,600
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		185,600		288,000 89,600
年額支払賃料				185,600 円 x 12ヶ月 = 2,227,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,227,200 円 x 5.0 % + 96,000 円 x 5.0 % = 116,160 円				
以上計 + a+ - -				2,207,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				288,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,736 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 %) 89,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 21,816 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,231,592 円 (12,063 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 K (賃) - 304	1,347 (1,325)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,347	対象基準階の 月額実質賃料 1,144 円/㎡
b	大牟田 5 K (賃) - 301	1,068 (1,032)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,068	月額支払賃料 (1,120 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	123,500 円	24,700,000 x	0.5 %
維持管理費	116,160 円	2,323,200 x	5.0 %
公租公課	土地 11,000 円	査定額	
	建物 209,900 円	24,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,700 円	24,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,700 円	24,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	509,960 円 (	2,757 円 / m ²)	(経費率 22.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	24,700,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,563,510 円 (8,451 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,231,592 円	
総費用		509,960 円	
純収益 -		1,721,632 円	
建物等に帰属する純収益		1,563,510 円	
土地に帰属する純収益 -		158,122 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		154,327 円 (834 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	3,957,103 円 (	21,400 円 / m ²)	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 203	大牟田市		建付地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)		
b	大牟田 5 C - 1301	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南32 m国道		商業 (90,400) 駐車付置義務		
c	大牟田 5 K - 1204	大牟田市		建付地	()	長方形	西27.1 m市道		1 住居 (60,200)		
d	大牟田 5 C - 1008	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	東5.4 m県道 北6 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	大牟田 5 K - 505	大牟田市		建付地	()	不整形	北東8 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,315	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,376	100 [69.7]	43,581	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	43,600	
b	() 45,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,374	100 [104.0]	43,629	環境 0.0 画地 0.0	43,600	
c	() 34,347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,347	100 [74.8]	45,918	行政 0.0	45,900	
d	() 34,622	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	33,943	100 [72.8]	46,625	その他 0.0	46,600	
e	() 27,702	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	33,457	100 [73.4]	45,582	[100.0] 100	45,600	
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 +0.02	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 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0	画地 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -17.2	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)
	2,144,917	475,924	1,668,993	1,550,850	118,143	(0.9760) 115,308	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	2,956,615 円 (29,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	49.00	L S 3 F		147.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	100 ㎡	8.0 m x 12.5 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗、2 F～3 F：共同住宅（50 ㎡程度、2DK）			有効率の理由	100.0 %	外廊下・外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	49.00	100.0	49.00	1,300	63,700	3.0	191,100	3.0	191,100
2 ~ 3	居宅	49.00	100.0	49.00	1,200	58,800	1.0	58,800	1.0	58,800
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		181,300				308,700
年額支払賃料						181,300 円 x 12ヶ月 = 2,175,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,175,600 円 x 5.0 % 円 x % = 108,780 円				
以上計 + a+ - -						2,066,820 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						308,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,933 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 %) 308,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 75,164 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,144,917 円 (21,449 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 K (賃) - 1203	1,346 (1,346)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,424	対象基準階の月額実質賃料 1,387 円/㎡
b	大牟田 5 C (賃) - 301	1,204 (1,184)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,334	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	122,500 円	24,500,000 x	0.5 %
維持管理費	87,024 円	2,175,600 x	4.0 %
公租公課	土地 9,200 円	査定額	
	建物 208,200 円	24,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,500 円	24,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,500 円	24,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	475,924 円 (	4,759 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	24,500,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 147.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,550,850 円 (15,509 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,144,917 円
総費用			475,924 円
純収益 -			1,668,993 円
建物等に帰属する純収益			1,550,850 円
土地に帰属する純収益 -			118,143 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			115,308 円 (1,153 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	2,956,615 円 (		29,600 円 / m ²)

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

鑑定評価額	9,740,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 13日	(6) [令和 5年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市不知火町2丁目7番5			地積 (㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車付置義務 (90,400)
	長方形 1:2	事務所 R C 4F 1B	店舗、事務所等が混在する国道沿いの商業地域	南東30 m 国道	水道、ガス、下水	大牟田450 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	30 m 国道	交通施設	大牟田駅南方450 m 法令 商業 (80,400) 準防 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	当該地域は幹線国道沿いに店舗、事務所ビル等が建ち並び商業地域である。市内中心部にあっても店舗・事務所用地等商業用途の引き合いは依然としてやや低調で、地価は横ばい傾向で推移している。					
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,700 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	39,600 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、市街地内の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域の圏域である。需要者の中心は、県内外の法人・事業者、地場中小企業等が想定される。店舗・事務所の賃貸需要は弱く市況の回復感に乏しいものの、駅前一等地等についてはマンション用地としての需要もあり、地価は概ね横ばいで推移している。規模によりバラツキが大きく需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額 1,000 ~ 5,000 万円のものが多く見られる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は大牟田市内の市街地で、取引件数自体は未だ多くはないものの、類似地域等において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺における住居系・商業系の賃貸市場は活発化しているとは言え切れず、元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,000 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 大牟田 5 - 5 公示価格 51,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部地域を除けば依然として地価は横ばい~微減で推移している。 (地域要因) 旧来型の中心商業地については売り物件、空きテナントが目立ち需要の減退が顕著であるが、駅前等は横ばいで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田5C - 106	大牟田市		更地	()	不整形	北西30 m国道 北東8 m 南東8 m 三方路		商業 (100,400)					
b	大牟田5C - 101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m県道 東9 m 角地		1住居 (70,200)					
c	大牟田5C - 1301	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南32 m国道		商業 (90,400) 駐車付置義務					
d	大牟田5C - 2	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 55,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	56,203	$\frac{100}{[107.8]}$	52,136	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				
b	() 31,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,270	$\frac{100}{[61.4]}$	50,928		52,100 50,900				
c	() 45,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,374	$\frac{100}{[88.2]}$	51,444		51,400				
d	() 45,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,581	$\frac{100}{[88.3]}$	51,621		51,600				
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 +0.04	街路 画地	0.0 -0.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -20.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	-20.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-15.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-2.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,074,288	2,669,379	8,404,909	8,096,700	308,209	(0.9564) 294,771	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	7,558,231 円 (39,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	S	5 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 駐車付置義務 準防	90 %	400 %	400 %	191 ㎡	9.5 m x 20.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 5 0 ㎡、2 L D K			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	70.0	105.00	1,790	187,950	4.0	751,800
2 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,370	195,225	3.0	585,675
~								
~								
計		750.00	90.0	675.00		968,850		3,094,500
年額支払賃料				968,850 円 x 12ヶ月 = 11,626,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,626,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 581,310 円				
以上計 + a+ - -				11,044,890 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,094,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,398 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,074,288 円 (57,981 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 C (賃) - 1001	1,252 (1,201)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,518	対象基準階の 月額実質賃料 1,373 円/㎡
b	大牟田 5 C (賃) - 1002	1,564 (1,499)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,339	月額支払賃料 (1,370 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	685,000 円	137,000,000 x	0.5 %
維持管理費	523,179 円	11,626,200 x	4.5 %
公租公課	土地 22,700 円	査定額	
	建物 1,164,500 円	137,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	137,000 円	137,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,669,379 円 (	13,976 円 / m ²)	(経費率 24.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9564
(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	137,000,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,096,700 円 (42,391 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,074,288 円	
総費用		2,669,379 円	
純収益 -		8,404,909 円	
建物等に帰属する純収益		8,096,700 円	
土地に帰属する純収益 -		308,209 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		294,771 円 (1,543 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	7,558,231 円 (	39,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.2 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	大牟田市岩本新町1丁目5番4外				地積(㎡)	447	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	店舗兼住宅 W 2	店舗、店舗兼住宅等が増えつつある路線商業地域	南東27 m 県道、背面道	水道、下水	新大牟田250 m	(その他) 地区計画等 (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 180 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	新大牟田駅周辺土地区画整理事業地内	街路	2.7 m 県道	交通施設	新大牟田駅南西方250 m 法令 1住居(60,200) 地区計画等 規制	
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	30,700 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	同一需給圏の範囲は大牟田市全域及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者等、収益性を追求する投資家、チェーン店舗事業者等である。長引く地域経済の景気低迷等により全般的に商業地の需給は弱含みであるが、新産業団地の開発計画により地域の発展が期待される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり二試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的價格であり規範性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な價格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	大牟田(県) 5 - 5	[100.0] 100	[100.0] 100	[122.7] 100	[102.0] 100	42,400		0.0 0.0 0.0 0.0 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 42,200 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかに回復している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	新幹線駅近くの店舗が増えつつある路線商業地域で、新産業団地の開発計画も相まって今後の発展が期待される地域である。			
変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				(個別的要因)	特筆すべき変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田5C - 106	大牟田市		更地	()	不整形	北西30 m国道 北東8 m 南東8 m 三方路		商業 (100,400)	
b	大牟田5C - 1	大牟田市		更地	()	長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)	
c	大牟田5C - 2	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		商業 (90,400)	
d	大牟田5C - 1301	大牟田市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南32 m国道		商業 (90,400) 駐車付置義務	
e	大牟田5K - 1204	大牟田市		建付地	()	長方形	西27.1 m市道		1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 55,979	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [99.8]	56,203	100 [132.4]	42,449	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	43,300
b	() 45,416	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,643	100 [109.8]	41,569	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	42,400
c	() 45,354	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,581	100 [109.8]	41,513	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,300
d	() 45,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,374	100 [109.1]	41,589	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,400
e	() 34,347	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,347	100 [81.7]	42,040	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 [102.0] 100	42,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -14.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,884,770	615,220	2,269,550	1,693,440	576,110	(0.9753) 561,880	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	13,704,390 円 (30,700 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	150.00	S 1 F		150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居地区計画等	70%	200%	200%	447㎡	22.0 m x 18.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0%	1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)
							5.0	1,260,000		
~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,680	252,000				
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		252,000				1,260,000
年額支払賃料					252,000円 x 12ヶ月 =					3,024,000円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により充当					0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,024,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% =					151,200円
以上計 + a+ - -										2,872,800円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,260,000円 x 95.0% x 1.00% =					11,970円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =					0円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0円
総収益 + + +					2,884,770円 (6,454円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田5C(賃) - 103	1,304 (1,304)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [84.0]	100 [90.0]	1,708	対象基準階の月額実質賃料 1,687円/㎡
b	大牟田5K(賃) - 201	1,183 (1,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [70.0]	100 [100.0]	1,673	月額支払賃料 (1,680円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	126,000 円	25,200,000 x	0.5 %
維持管理費	90,720 円	3,024,000 x	3.0 %
公租公課	土地	133,900 円	査定額
	建物	214,200 円	25,200,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	615,220 円 (	1,376 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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)	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	0.9753
(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	25,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,693,440 円 (3,788 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,884,770 円
総費用			615,220 円
純収益 -			2,269,550 円
建物等に帰属する純収益			1,693,440 円
土地に帰属する純収益 -			576,110 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			561,880 円 (1,257 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,704,390 円 (		30,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
大牟田(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生
鑑定評価額	55,500,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大牟田市大字手鎌字南角平 9 6 8 番 1				地積 (㎡)	2,134	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 2	自動車関連営業所、工場、小売店舗等が見られる路線商業地域	東 20 m 市道	水道、下水	新栄町 1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層事業所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 40 m、		規模	2,400 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 20 m 市道	交通 新栄町北西方 1.9 km	法令 準工 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、自動車関連店舗のほか小売店舗等が見られる幹線道路沿いの路線商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		26,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大牟田市及び周辺市の路線商業地域一円である。需要者の中心は、幹線道路沿いに店舗等を展開する法人事業者である。本市における人口減少や高齢化率の上昇等により、地域経済は衰退傾向を示しており、これを反映して商業地に対する需要は軟調に推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自社使用目的での土地取引を主とする路線商業地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例を基に求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格で規範性が高いと判断したため、周辺の公・基準地価格との均衡にも留意のうえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況	(一般的要因)	当市における人口の減少及び地域経済の衰退等により、商業地に対する需要は総じて軟調である。	
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	(地域要因)	市街地中心部からやや離れた既成の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。	
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	大牟田 5 K - 604	大牟田市		底地	()	ほぼ台形	東15 m市道 北8 m 角地		1住居 (70,200)					
b	大牟田 5 C - 101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m県道 東9 m 角地		1住居 (70,200)					
c	大牟田 5 C - 203	大牟田市		建付地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)					
d	大牟田 5 C - 1007	大牟田市		更地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	28,234	$\frac{100}{[112.4]}$	25,119	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				
b	() 31,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,270	$\frac{100}{[115.7]}$	27,027		25,100 27,000				
c	() 30,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,376	$\frac{100}{[114.9]}$	26,437		26,400				
d	() 28,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	30,356	$\frac{100}{[119.1]}$	25,488		25,500				
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 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+7.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 +5.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 その他	+12.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	0.0 -7.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+7.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 26,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自用の事業所を中心とする地域で、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 5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
大牟田(県) 5 - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	大牟田市大字田隈字大坪8 2 5番 1				地積(㎡)	647	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1:2	事務所兼作業所 S 2	店舗、営業所、病院等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西14 m 国道、背面道	水道、下水	銀水700 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 27 m、			規模 650 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 4 m国道	交通施設	銀水駅北東方700 m 法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状 0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	27,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市及び周辺市町の商業地域一円だが、幹線道路沿いの地域と代替・競争等の関係が強い。需要者には幹線道路沿いに店舗や営業所を展開する企業のほか、個人事業者等も含まれる。地域経済の低迷等により需給は弱含みの状況にあるが、比較的交通量が多い地域で、かつ、地価に底値感が始まったことから、地価の下落圧力は弱くなっている。取引される物件は画地条件や事情が様々であるため、取引総額の中心価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であるが、店舗や営業所・事業所等の敷地としての土地取引でも自己の業務利用目的が主である。一方で、賃貸物件の建築・運用を前提とした取引等、収益性に着目した土地取引は多くなく、市場を牽引する状況にはない。そこで本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡や近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	大牟田(県) 5 - 5	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [132.7]	[100.0] 100	38,400	0.0 0.0 0.0 0.0 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 38,800 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕		人口減少や高齢化等により大牟田市の地域経済は停滞気味なものの、値頃感のあるエリアでは地価上昇の動きも見られる。		
	- 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〕		大牟田市の国道沿いに位置する商業地域。地域に大きな変動はない。撤退する店もあり、店舗の集積は進まず、地価は若干の下落で推移。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 1301	大牟田市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南32 m国道		商業 (90,400) 駐車付置義務		
b	大牟田 5 C - 101	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南25 m県道 東9 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	大牟田 5 C - 203	大牟田市		建付地	()	長方形	北西8 m市道		商業 (90,400)		
d	大牟田 5 C - 1007	大牟田市		更地	()	不整形	南西25 m県道		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,374	100 [117.0]	38,781	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,800	
b	() 31,270	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,270	100 [84.0]	37,226	環境 0.0	37,200	
c	() 30,315	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,376	100 [77.1]	39,398	画地 0.0	39,400	
d	() 28,316	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [93.0]	30,356	100 [79.5]	38,184	行政 0.0 その他 0.0	38,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 +4.0	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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -25.0	画地 -7.0	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： 38,600 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			既成市街地であり、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)	
	5,875,712	1,256,920	4,618,792	3,877,440	741,352	(0.9753) 723,041	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	17,635,146 円 (27,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	320.00	S 1 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	647 ㎡	24.0 m x 41.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家：店舗（一棟貸し）			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	320.00	100.0	320.00	1,600	512,000	8.0	4,096,000	
~									
~									
~									
計		320.00	100.0	320.00		512,000		4,096,000	
年額支払賃料						512,000 円 x 12ヶ月 = 6,144,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						一棟貸しを想定しているため共益費は計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,144,000 円 x 5.0 % 円 x % = 307,200 円			
以上計 + a+ - -						5,836,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,096,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 38,912 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 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						5,875,712 円 (9,081 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大牟田 5 C (賃) - 201	1,076 (1,074)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	1,688	対象基準階の月額実質賃料 1,611 円/㎡
b	大牟田 5 K (賃) - 201	1,183 (1,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,529	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	288,500 円	57,700,000 x	0.5 %
維持管理費	184,320 円	6,144,000 x	3.0 %
公租公課	土地 178,300 円	査定額	
	建物 490,400 円	57,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	57,700 円	57,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,700 円	57,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,256,920 円 (	1,943 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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)	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	0.9753
(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	57,700,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 320.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,877,440 円 (5,993 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,875,712 円	
総費用		1,256,920 円	
純収益 -		4,618,792 円	
建物等に帰属する純収益		3,877,440 円	
土地に帰属する純収益 -		741,352 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		723,041 円 (1,118 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	17,635,146 円 (	27,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大牟田(県) 9-1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範
鑑定評価額	32,400,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月21日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	大牟田市四山町80番79				地積(㎡)	3,305	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)				
	長方形1:1.5	営業所S1	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域	北西15m市道、背面道	水道	荒尾3.6km	(その他)臨港地区				
(2)近隣地域	範囲	東260m、西260m、南120m、北60m		標準的使用	流通業務地						
	標準的画地の形状等	間口約46m、奥行約71m		規模	3,300㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15m市道	交通施設	荒尾駅 北西方3.6km 法令工専(60,200)臨港地区 規制				
	地域要因の将来予測	鉱工業生産は減少しているが、三池港近接、有明海沿岸道路の佐賀市までの開通による交通利便性の向上、活況な物流需要等を背景に、臨海工業地域である近隣地域周辺の地価も上昇傾向と予測する。									
(3)最有効使用の判定	流通業務地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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	同一需給圏は大牟田市及び県内全域の大規模工場地を中心とする工業地帯である。需要者は殆どが全国規模の製造業である。地域経済は三池港を拠点とする製造業を中心とする工業地域のほか、流通施設用地需要が年々向上している。市場での需要の中心となる価格帯は、規模や立地条件によって取引価格はそれぞれ異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の物流施設、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域で、賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では、賃貸事業での収益性はほとんど考慮せず、自社の投資効率性のみに着目して周辺相場との比較で取引を行っている実態を考慮し、実証的な比準価格を標準とし、さらに、今後の同一需給圏の工場の需給動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	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	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,500 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格形成要因		<p>(一般的要因) 生産拠点の国内回帰で流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大牟田市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。</p> <p>(地域要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にはない。有明海沿岸道路の佐島までの延伸により佐賀空港方面へのアクセスが向上している。</p> <p>(個別的要因) 特に変化は見られない。</p>				
	変動率	年間	+3.2%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大牟田 5 C - 105	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北東15 m 県道		工専 (60,200)		
b	大牟田 5 C - 308	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北16 m 市道 南12 m 西12 m 三方路		工専 (70,200)		
c	大牟田 5 C - 502	大牟田市		更地	()	不整形	南東17 m 道路		工専 (60,200)		
d	柳川 5 C - 1306	柳川市		底地	()	長方形	北12 m 市道 東9.1 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	() 8,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,985	$\frac{100}{[100.0]}$	8,985	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,990	
b	() 6,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	6,816	$\frac{100}{[90.0]}$	7,573	画地 0.0 行政 0.0	7,570	
c	() 8,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	10,273	$\frac{100}{[95.0]}$	10,814	その他 0.0	10,800	
d	() 12,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,672	$\frac{100}{[100.0]}$	11,672	その他 0.0	11,700	
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 +0.27	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 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	
b	正常	% / 月 +0.27	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 -10.0
			画地 +3.0	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 +0.27	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 -5.0
			画地 -17.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		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： 9,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の工場を中心とする工業団地で、賃貸市場自体が成立していないため、採用することが出来なかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ