

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市大字岬字江端 1 番					地積 (㎡)	215 ()	法令上の規制等				
	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 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		南西6 m 市道	水道、 下水	銀水3.1 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 50 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 m、奥行 約 16 m、規模		210 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	6 m市道	交通施設	銀水駅北西方3.1 km		法令	1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測		近隣地域は、大牟田市北西部の中規模戸建住宅が多い住宅地域である。周辺では近年、中規模住宅団地開発やミニ開発が見られ、当該地域もその影響を受け、地価は当面微増傾向が継続するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		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 19,500 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、大牟田市中心部から北側の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁の選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。平坦地や利便性やや優る地域では需要回復の兆しが認められるが、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		近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件はなく、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、更には基準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地の開発や成約状況・売り物件の推移並びに既成住宅地としての需給の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (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		
	大牟田(県) - 14													
	前年指定基準地の価格 25,300 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	19,500							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,200 円/㎡			価 格 変 動 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年間400件強で持家は減少。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(地域 要因)	近隣地域背後で30戸超の戸建住宅団地が分譲、販売も概ね堅調に推移しており、土地利用度が徐々に高まっている。							
	公示価格 円/㎡						(個別的 要因)	変動要因は特にない。						
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

大牟田(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 404	大牟田市		建付地	()	不整形	南東7 m市道 北西6 m 二方路		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 603	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 6 C - 1401	大牟田市		建付地	()	不整形	南2.4 m市道 東2.4 m 準角地		1 住居 (70,160)	
d	大牟田 6 C - 401	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北4 m私道		1 低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	24,589	$\frac{100}{[127.2]}$	19,331	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,300
b	() 30,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,420	$\frac{100}{[144.9]}$	20,994		21,000
c	() 12,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	13,977	$\frac{100}{[78.6]}$	17,782		17,800
d	() 27,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,674	$\frac{100}{[138.5]}$	19,981		20,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -35.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -9.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
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： 19,500 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	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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田（県） - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎
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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 6 番 3 8				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	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田1.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 60 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		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	6 m市道	交通施設	大牟田駅南東方1.8 km	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		戸建住宅中心の既成の住宅地域であり、地域内に特段地域要因の変動はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 25,800 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である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者となる。人口減少や高齢化の進行により、既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、交通利便性に優る地域など一部では復調の兆しがある。土地は 2 5 0 ㎡程度で 6 5 0 万円程度、新築の戸建住宅は規模等により異なるが、2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円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		近隣地域は自己使用目的の取引が中心の既存住宅団地であるため、信頼性の高い取引事例から試算され、市場の実態を反映した比準価格は説得力を有する。一方、収益価格については、アパート等の賃貸物件は皆無であり、賃貸市場が未成熟のため試算できなかった。従って、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	大牟田(県) - 14									
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]	25,900				
	25,300 円 / ㎡	100	[100.0]	[97.9]	100					
(10) 対年ら象標の基準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 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味であるが、一部のエリアで復調の兆しが見受けられる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	中規模の戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、地価は概ね横ばいで推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 202	大牟田市		更地	()	不整形	北東5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 K - 709	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 6 C - 704	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	大牟田 6 C - 1103	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,150)	
e	大牟田 6 C - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		商業 (90,330)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	26,281	$\frac{100}{[99.0]}$	26,546	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	26,500
b	() 28,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,297	$\frac{100}{[106.0]}$	26,695		26,700
c	() 22,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,264	$\frac{100}{[92.2]}$	24,148		24,100
d	() 21,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,210	$\frac{100}{[82.6]}$	25,678		25,700
e	() 30,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,308	$\frac{100}{[114.4]}$	26,493	$[100.0]$ 100	26,500
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 -0.07	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 -0.05	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 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e	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 +8.0 その他 0.0	環境 +7.0		
オ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			% / 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	一般戸建住宅の敷地等、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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 25 日提出
大牟田(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
大牟田(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一
鑑定評価額	4,200,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市神田町 1 4 3 番 1					地積 (㎡)	280 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)					
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び既成住宅地域		東4 m 市道	水道	大牟田3.7 km		(その他) (60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	一般住宅の敷地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、		奥行 約 16 m、		規模 280 ㎡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 4 m市道		交通施設	大牟田駅 南東方3.7 km		法令規制	1 住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並び既成の住宅地域である。地域要因に変動が見られないため、現状で推移すると予測する。価格水準については、市内でも人口減が大きい地域であり、下落傾向で推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	一般住宅の敷地						(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 15,000 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の住宅地域のうち、荒尾市との市境に近い大牟田市郊外に位置する住宅地域である。主たる需要者は、大牟田市内及び近隣市の居住者と見られる。同市内において相対的に高い人口減少率、所得の伸び悩み等により既存の住宅地に対する需要は弱含み傾向にある。中心となる取引価格帯は規模により総額が異なるが、基準地と同程度の規模を想定した場合で中心価格帯は4 0 0 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	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から求めたもので、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。一方、収益価格については、当該地域は、自己の利用目的での取引を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡及び近時の市場動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	大牟田(県) - 14	化							交通	0.0	域	交通	+13.0	
		前年指定基準地の価格	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [169.5]	[100.0] 100	15,000		補	環境	0.0	要	環境	+50.0
(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 15,100 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的〕 〔地域〕 〔個別的〕 要 因	低金利と物価上昇が続いているが、当市の人口・世帯数は減少傾向で推移しているため、地価は概ね横ばい又は下落傾向で推移している。 価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。 個別的要因に変動はない。								
	- 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													
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -													
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %						正	行政	0.0	因	行政	0.0
									その他	その他	0.0		その他	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 6 C - 1301	大牟田市		建付地	()	長方形	南西3.8 m市道		1 住居 (60,160)	
b	大牟田 6 K - 306	大牟田市		更地	()	長方形	南5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 6 K - 106	大牟田市		更地	()	不整形	南西5 m市道 南東1.8 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	大牟田 6 C - 1001	大牟田市		建付地	()	台形	南西4.4 m市道		1 低専 (60,100)	
e	大牟田 6 C - 702	大牟田市		更地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,071	$\frac{100}{[97.0]}$	15,537	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	15,500
b	() 17,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,906	$\frac{100}{[110.3]}$	16,234		16,200
c	() 10,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.7]}$	13,464	$\frac{100}{[93.6]}$	14,385		14,400
d	() 14,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,068	$\frac{100}{[102.9]}$	15,615		15,600
e	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,100	$\frac{100}{[90.4]}$	13,385	$\frac{[100.0]}{100}$	13,400
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 -0.01	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -22.3	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 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,000 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域では、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため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	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	7,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,200 円 / m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.1 倍
				価	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		大牟田市大字手鎌字高柳 1 2 8 9 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	住宅 W 1	一般住宅の中に空地等がみられる郊外の既成住宅地域		東7 m 市道	水道、下水	西鉄銀水1.1 km		(その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 30 m、南 160 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 18 m、奥行 約 18 m、		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	7 m市道	交通施設	西鉄銀水駅 北西方 1.1 km	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 23,200 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、大牟田市郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、大牟田市内及び周辺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すること等から、宅地需要は未だ弱含みで推移しているが、地価は下げ止まりから回復基調にある。中心となる価格帯は土地総額で 7 5 0 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) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-4.0
	大牟田(県) - 14									0.0				-2.0
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [110.1]	[100.0] 100	23,100			0.0				+17.0
(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 23,100 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	当市の人口は減少傾向で推移しており、宅地需要は総じて弱含みであるが、居住環境に恵まれた地域については地価の回復も認められる。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(地域要因)	郊外の既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+0.4 %			半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 306	大牟田市		建付地	()	長方形	南西 6 m 市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南東 5.4 m 市道 南西 3 m 準角地		1 住居 (70,200)	
c	大牟田 6 K - 404	大牟田市		建付地	()	長方形	北東 7 m 市道		1 住居 (60,200)	
d	大牟田 6 K - 105	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 市道 南西 4 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	大牟田 6 C - 1103	大牟田市		建付地	()	長方形	北 6 m 市道		1 中専 (60,150)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,655	$\frac{100}{[101.0]}$	24,411	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,400
b	() 20,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,992	$\frac{100}{[98.9]}$	21,225		21,200
c	() 22,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,272	$\frac{100}{[98.0]}$	22,727		22,700
d	() 22,984	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,315	$\frac{100}{[92.2]}$	24,203		24,200
e	() 21,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,210	$\frac{100}{[91.1]}$	23,282	$\frac{[100.0]}{100}$	23,300
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 0.00	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 +2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.01	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 -2.0		
			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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 -1.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
大牟田(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司
鑑定評価額	4,450,000 円 1㎡当たりの価格			22,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	18,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市天領町3丁目7番19					地積 (㎡)	196 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画 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 80 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 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 6 m市道		交通施設	大牟田駅南西方2.5 km		法令 規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		日銀がマイナス金利政策を解除したものの、住宅ローンの低金利が未だ続いていることから、もう暫くの間は建売住宅等の販売も順調に推移していくものと予測される。									
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的な 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 22,700 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部から南部にかけての住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては土地総額4 0 0万円～5 0 0万円程度である。最寄駅までやや距離を有する住宅地域であるものの、地域内街路は比較的整然と配置され、比較的閑静な居住環境も形成されていることから、今後、地価は横這い乃至やや上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地に比較的近接し、類似性等が高い事例を重視するとともに、類似性等がやや低い事例をも比較考量する等して求めた基準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは基準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [111.7]	[100.0] 100	22,700					
(10) 対年 対象 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 22,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	大牟田市の人口は約1 0 . 5 万人、直近6年間では 7 . 8 %と減少傾向で推移している。					
	(地域 要因)					大牟田市中心部からやや距離を有する住宅地域である。地価水準は概ね中位ランクと判断され、地価は横這い傾向を示している。						
	(個別的 要因)					個別的な要因に変動はない。						

(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 6 C - 4	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西10 m市道		2 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 1207	大牟田市		更地	()	長方形	南10 m市道 東7 m 角地		2 住居 (70,200)	
c	大牟田 6 C - 1402	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m市道		1 中専 (60,150)	
d	大牟田 6 C - 1101	大牟田市		建付地	()	長方形	北3.1 m市道		1 住居 (60,160) 居住誘導区域	
e	大牟田 6 K - 306	大牟田市		更地	()	長方形	南5.5 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,308	$\frac{100}{[91.8]}$	23,211	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	23,200
b	() 20,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,233	$\frac{100}{[88.7]}$	22,811		22,800
c	() 23,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,967	$\frac{100}{[109.1]}$	21,968		22,000
d	() 19,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,170	$\frac{100}{[89.9]}$	21,324		21,300
e	() 17,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,906	$\frac{100}{[80.0]}$	22,383	$\frac{[100.0]}{100}$	22,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	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 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
大牟田（県） - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	5,070,000 円	1 ㎡当たりの価格	25,600 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 (㎡)	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)		
	正方形	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		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 90 m、北 40 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 m市道		交通施設	銀水駅北東方1.4 km	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		日銀がマイナス金利政策を解除したものの、住宅ローンの低金利が未だ続いていることから、もう暫くの間は建売住宅等の販売も順調に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,600 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	同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部から北部にかけての住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者（個人中心）も見込まれる。需要の中心としては土地総額 5 0 0 万円程度である。路線商業地域の背後に位置する住宅地域であることから、徒歩圏内にスーパーや飲食店、病院等が所在する等、郊外部にあっても生活利便性は比較的高く、高値の取引も見受けられるようになってきた。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、戸建住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。地域格差が殆ど無く求められ、住宅地としての類似性等が高いと判断される事例を関連付けて求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	大牟田(県) - 14										
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	25,400				
(10) 対年象標の基準検査価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,500 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因) 大牟田市の人口は約 1 0 . 5 万人、直近 6 年間では 7 . 8 % と減少傾向で推移している。						
	- 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				(地域要因) 大牟田市郊外部の路線商業地域の背後に位置する住宅地域である。生活利便施設が徒歩圏内に位置し、生活利便性は比較的高い。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 202	大牟田市				更地	()	不整形	北東5.5 m市道		1 住居 (60,200)
b	大牟田 6 C - 301	大牟田市				更地	()	ほぼ整形	南西7.5 m市道		1 住居 (60,200)
c	大牟田 6 C - 401	大牟田市				更地	()	ほぼ台形	北4 m私道		1 低専 (40,60)
d	大牟田 6 C - 305	大牟田市				更地	()	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)
e	大牟田 6 C - 304	大牟田市				更地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 住居 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 21,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	26,281	$\frac{100}{[102.9]}$	25,540	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	25,500	
b	() 23,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,033	$\frac{100}{[97.9]}$	24,549		24,500	
c	() 27,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,674	$\frac{100}{[103.7]}$	26,687		26,700	
d	() 30,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,488	$\frac{100}{[126.7]}$	24,063		24,100	
e	() 24,666	$\frac{100}{[80.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,833	$\frac{100}{[130.0]}$	23,718	$[100.0]$ 100	23,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +28.0			
e	その他	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,600 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	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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 m ² 当たりの価格	20,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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		大牟田市大字歴木字東内畑 2 8 4 番 3					地積 (㎡)	221 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,150)				
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		北5.8 m 市道	水道、下水	新栄町3.1 km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		225 ㎡程度、形状		正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	5 . 8 m市道	交通施設	新栄町駅北東方3.1 km		法令規制	1 中専 (60,150)		
	地域要因の将来予測		従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。周辺ではミニ開発等も見られており、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 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。主な需要者は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。近年はミニ開発等が周辺で見られはじめ、徐々にではあるが住宅需要が上向きつつある。そのため、地価は回復傾向にある。中心となる価格帯は土地が 4 5 0 万円前後、新築戸建物件が 2 3 0 0 万円前後と史料される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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史料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他				
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政		
	大牟田(県) - 14								0.0	0.0	+1.0		
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [124.4]	[100.0] 100	20,400		0.0	0.0	+27.0		
(10)対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。							
	- 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〉	特に価格形成要因の変動は無いが、ミニ開発等が見られはじめ、地価は回復傾向にある。						
	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 6 K - 404	大牟田市		建付地	()	長方形	北東7 m市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 204	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南9.5 m県道 東5.7 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	大牟田 6 C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南東5.4 m市道 南西3 m 準角地		1 住居 (70,200)	
d	大牟田 6 K - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北東6.2 m県道		1 住居 (60,200)	
e	大牟田 6 K - 1005	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北西4 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	() 22,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,272	$\frac{100}{[108.2]}$	20,584	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	20,600
b	() 22,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,808	$\frac{100}{[117.9]}$	18,497		18,500
c	() 20,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,992	$\frac{100}{[109.2]}$	19,223		19,200
d	() 16,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	25,001	$\frac{100}{[111.3]}$	22,463		22,500
e	() 24,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,429	$\frac{100}{[110.9]}$	22,028	$\frac{[100.0]}{100}$	22,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +1.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	% / 月 +0.01	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 +1.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +11.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 円/㎡〕			

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

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
大牟田(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	7,410,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路 線 価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	23,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	価	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		大牟田市長溝町 2 3 番 1 4 外				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	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	低層住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 13 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 4 m市道	交通施設	新栄町駅 北東方1.8 km		法令規制	1 住居 (60,160)
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因に変動が見られないため、現状で推移すると予測する。価格水準については、市内でも人口減が相対的に小さい地域であり、横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅の敷地					(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 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 17,800 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、大牟田市一円の住宅地域である。需要者の中心は、大牟田市に地縁的選好性を有する一次取得者層である。当該地域は、市内でも人口減が相対的に小さい地域であり、価格水準の値頃感から地価は概ね横這いで推移している。中心となる取引価格帯は規模により総額が異なるが、基準地と同程度の規模を想定した場合で、中心価格帯は 7 0 0 ~ 8 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、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。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性が低いものと判断される。よって、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、近時の市場動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開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	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,300 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 - 19 公示価格 29,300 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	低金利と物価上昇が続いているが、当市の人口・世帯数は減少傾向で推移しているため、地価は概ね横ばい又は下落傾向で推移している。				
					(地域要因)	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。				
					(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 6 K - 404	大牟田市		建付地	()	長方形	北東7 m市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 209	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 6 C - 306	大牟田市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	大牟田 6 K - 1205	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北5.6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	大牟田 6 K - 1005	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北西4 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	() 22,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,272	$\frac{100}{[76.0]}$	29,305	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,300
b	() 30,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,487	$\frac{100}{[104.1]}$	29,286		29,300
c	() 24,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,655	$\frac{100}{[83.2]}$	29,633		29,600
d	() 27,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,207	$\frac{100}{[91.1]}$	29,865		29,900
e	() 24,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,429	$\frac{100}{[85.9]}$	28,439	$\frac{[100.0]}{100}$	28,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	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 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)
	3,719,080	1,017,000	2,702,080	2,545,750	156,330	(0.9777) 152,844	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	4,495,412 円 (17,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		121.50		L S 2 F		243.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	253 ㎡	19.0 m× 13.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均専有面積 4 0 ㎡程度の 2 L D K を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段想定のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	121.50	100.0	121.50	1,246	151,389	1.0	151,389		
2 ~ 2	居宅	121.50	100.0	121.50	1,285	156,128	1.0	156,128		
~										
~										
~										
計		243.00	100.0	243.00		307,517		307,517		
年額支払賃料				307,517 円 × 12ヶ月 = 3,690,204 円						
a共益費(管理費)				50 円/㎡ × 243.00 ㎡ × 12ヶ月 = 145,800 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の標準的な水準に基づき査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,836,004 円 × 5.0 % + 円 × % = 191,800 円						
以上計 + a+ - -				3,644,204 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 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 %) 307,517 円 × 95.0 % × 0.2563 = 74,876 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,719,080 円 (14,700 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 6 C (賃) - 101	1,226 (1,176)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,390	対象基準階の 月額実質賃料 1,312 円/㎡
b	大牟田 5 K (賃) - 101	1,065 (1,065)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,233	月額支払賃料 (1,285 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	170,000 円	42,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	383,600 円	3,836,004 ×	10.0 %
公租公課	土地 17,200 円	査定額	
	建物 361,200 円	42,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	42,500 円	42,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,500 円	42,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,017,000 円 (4,020 円 / m ²) (経費率 27.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	42,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 243.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,545,750 円 (10,062 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,719,080 円
総費用	1,017,000 円
純収益 -	2,702,080 円
建物等に帰属する純収益	2,545,750 円
土地に帰属する純収益 -	156,330 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	152,844 円 (604 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
4,495,412 円 (	17,800 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 ㎡当たりの価格	27,400 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	22,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市中白川町 3 丁目 2 6 0 番 2				地積 (㎡)	214 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		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			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	5 m市道	交通施設	新栄町駅 北東方1.8 km	法令規制	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、既成住宅地域として現状が維持されるものと予測する。地価水準は一部の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 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 19,700 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、大牟田市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する給与所得者等である。市内では、生活利便性が高い地域、人気の小中学校区内、旧来からの優良住宅地の地価には下げ止まりの傾向も見られているが、それ以外の地域の地価は依然軟調である。同一需給圏内では、土地は200㎡前後で500～700万円台程度、新築の戸建物件では2000万円台、中古物件では諸経費込で1000万円台が取引の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域で、アパート等の賃貸物件は少ない。自己居住用としての不動産取引が圧倒的に多い地域で、新規に土地を取得して賃貸住宅を建設するケースは非常に少なく、旧来からの地主が自己所有地に賃貸住宅を建設するケースがほとんどである。よって、本件では、周辺取引の実態を考慮し、現実の市場を反映し、且つ実証性の高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、収益還元法を比較考量の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 要因 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	大牟田(県)	- 8								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	27,200		補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	
	29,300 円 / ㎡	100	[100.0]	[107.9]	100					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,400 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	景気は、このところ足踏みもみられるが、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				地域要因	地域内には格別の変動要因はない。当該区域内と同様の市内でも比較的良好な住宅地では地価に下げ止まりの傾向が見られる。				
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因	特にない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 K - 709	大牟田市				建付地	()	ほぼ正方形	南東 6 m 市道		1 住居 (60,200)
b	大牟田 6 K - 1308	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	東 6 m 市道 西 4 m 二方路		1 住居 (60,200)
c	大牟田 6 C - 401	大牟田市				更地	()	ほぼ台形	北 4 m 私道		1 低専 (40,60)
d	大牟田 6 C - 1102	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	東 6 m 市道		1 低専 (40,60)
e	大牟田 6 K - 1205	大牟田市				更地	()	ほぼ台形	北 5.6 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	() 28,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,297	$\frac{100}{[103.0]}$	27,473	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	27,500	
b	() 27,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,647	$\frac{100}{[102.0]}$	27,105		27,100	
c	() 27,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,674	$\frac{100}{[100.7]}$	27,482		27,500	
d	() 27,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,637	$\frac{100}{[100.9]}$	27,390		27,400	
e	() 27,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,207	$\frac{100}{[99.0]}$	27,482	$[100.0]$ 100	27,500	
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 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0			
b	正常	% / 月 +0.08	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 +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 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +7.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0			
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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ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 %/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)
	2,937,125	628,220	2,308,905	2,162,390	146,515	(0.9777) 143,248	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	4,213,176 円 (19,700 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 (㎡)	
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× 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 5 0 ㎡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	100.00	100.0	100.00	1,260	126,000	3.0	378,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,310	131,000	3.0	393,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		257,000		771,000
年額支払賃料				257,000 円 × 12ヶ月 = 3,084,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,084,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 154,200 円				
以上計 + a+ - -				2,929,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				771,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,325 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,937,125 円 (13,725 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 6 C (賃) - 101	1,226 (1,176)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,333	対象基準階の 月額実質賃料 1,313 円/㎡
b	大牟田 5 C (賃) - 102	1,262 (1,204)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,305	月額支払賃料 (1,310 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	144,400 円	36,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	92,520 円	3,084,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 12,300 円	査定額	
	建物 306,800 円	36,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,100 円	36,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	628,220 円 (2,936 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	36,100,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,162,390 円 (10,105 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,937,125 円	
総費用		628,220 円	
純収益 -		2,308,905 円	
建物等に帰属する純収益		2,162,390 円	
土地に帰属する純収益 -		146,515 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		143,248 円 (669 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	4,213,176 円 (19,700 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) - 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	3,960,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 21 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
				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		大牟田市大字今山字南本村 2 6 8 8 番				地積 (㎡)	354 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)	
	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 ㎡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	法令規制	「調区」 (60,200)
	地域要因の将来予測		地域要因に変動は見られない。利便性が低い郊外の調整区域内で需要は低調なため、地価は微減傾向が続くと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	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 11,200 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は大牟田市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 3 0 0 ~ 4 0 0 ㎡の土地で 4 0 0 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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	(一般 的 要 因)	金利上昇圧力の中、資産需要は安定しているが、エリアによっては戸建住宅需要にやや陰りもある。当市は全体的に値頃感も認められる。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にはない。郊外のため土地需要は弱い。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	特に変化は見られない。				
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 1408	大牟田市				更地	()	不整形	南2.5 m道路		1 低専 (40,60)
b	大牟田 6 C - 606	大牟田市				建付地	()	長方形	北3.8 m市道		1 住居 (70,160)
c	大牟田 6 C - 1401	大牟田市				建付地	()	不整形	南2.4 m市道 東2.4 m 準角地		1 住居 (70,160)
d	大牟田 6 C - 1407	大牟田市				建付地	()	不整形	南西7.5 m県道		「調区」 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,802	$\frac{100}{[128.0]}$	11,564	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	11,600	
b	() 14,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	14,486	$\frac{100}{[132.0]}$	10,974		11,000	
c	() 12,757	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	13,977	$\frac{100}{[128.0]}$	10,920		10,900	
d	() 6,122	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,789	$\frac{100}{[72.1]}$	9,416		9,420	
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 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +20.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +20.0	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 -9.0	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 +20.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,200 円/㎡〕				

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

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	4,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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		大牟田市大字歴木字平野山 1 8 0 7 番 9 8 3					地積 (㎡)	225 ()	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	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		東5 m 市道	水道、下水	新栄町2.6 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 ㎡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	新栄町駅南東方2.6 km		法令規制	1 中専 (60,150)
	地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域として熟成しており、地域内に特段の変動要因はないことから、今後も概ね現状を維持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 21,800 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であり、需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。人口減少や高齢化の進行により、既存住宅地域における需要は全般的に弱含みであるが、長年の地価下落から割安感が認められるようになっている。取引の中心価格帯は、2 3 0 ㎡程度であれば土地のみで 5 0 0 ~ 5 5 0 万円、新築の戸建住宅であれば総額 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を目的とした一般戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場は形成されていないことから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	大牟田(県) - 14								0.0 交通環境行政その他	0.0 交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]	22,000			0.0 交通環境行政その他	0.0 交通環境行政その他	
	25,300 円 / ㎡	100	[100.0]	[115.6]	100				0.0 交通環境行政その他	0.0 交通環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,900 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味であるが、一部のエリアで復調の兆しが見受けられる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	郊外の区画整然とした既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなが、住宅地需要は弱く、地価は微減傾向で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 K - 1205	大牟田市		更地	()	ほぼ台形	北5.6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 404	大牟田市		建付地	()	不整形	南東7 m市道 北西6 m 二方路		1 住居 (60,200)	
c	大牟田 6 K - 1204	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北東6.2 m県道		1 住居 (60,200)	
d	大牟田 6 K - 404	大牟田市		建付地	()	長方形	北東7 m市道		1 住居 (60,200)	
e	大牟田 6 C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南東5.4 m市道 南西3 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	() 27,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,207	$\frac{100}{[120.0]}$	22,673	街路 0.0 交通・接近 0.0	22,700
b	() 15,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	24,589	$\frac{100}{[115.0]}$	21,382	環境 0.0	21,400
c	() 16,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	25,001	$\frac{100}{[111.1]}$	22,503	画地 0.0	22,500
d	() 22,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,272	$\frac{100}{[101.9]}$	21,857	行政 0.0	21,900
e	() 20,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,992	$\frac{100}{[99.0]}$	21,204	その他 0.0 [100.0] 100	21,200
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 +20.0		
			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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 -35.0	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 +1.0	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			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0		
			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： 21,800 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		一般戸建住宅の敷地等、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

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,300 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	(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年間 400 件強で持家は減少。
	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 6 C - 201	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道 北西4 m 角地		1 住居 (70,160)
b	大牟田 6 K - 106	大牟田市				更地	()	不整形	南西5 m市道 南東1.8 m 角地		1 住居 (70,200)
c	大牟田 6 K - 709	大牟田市				建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)
d	大牟田 6 C - 1402	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m市道		1 中専 (60,150)
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	() 40,195	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,019	$\frac{100}{[133.0]}$	22,571	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,600	
b	() 10,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.7]}$	13,464	$\frac{100}{[63.1]}$	21,338		21,300	
c	() 28,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,297	$\frac{100}{[121.3]}$	23,328		23,300	
d	() 23,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,967	$\frac{100}{[119.6]}$	20,039		20,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +27.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -22.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -35.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +25.0			
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 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +22.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ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			% / 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

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	36,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市正山町 6 6 番 1					地積 (㎡)	465 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並び都心に近い閑静な住宅地域		東8 m 市道	水道、 ガス、 下水	大牟田1.2 km			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 東 8 . 0 m市道		交通	大牟田駅 南方1.2 km		法令	1 住居 (60,200)		
	事項				路		施設			規制			
地域要因の将来予測		区画整然とした閑静な居住環境が形成されていることから、当分の間はこの良好な居住環境が維持されていくものと予測される。											
(3)最も有効使用の判定		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		46,500 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		33,000 円 / ㎡							
		原価法		積算価格		/ 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格		/ 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、大牟田市中心部の住宅地域が中心になるものと判断される。需要者は周辺の居住者に加え、市外からの需要者(個人中心)も見込まれる。需要の中心は土地面積によりややバラツキが出るものの、総額 2 , 0 0 0 万円程度である。古くから高所得者層が多く居住し、優良住宅地域として名高いことから、今後も人気の高い住宅地域として需要は堅調に推移していくものと予測される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益還元法において想定した賃料水準等は標準的なものと思料されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、類似性等が高いと判断される事例を重視する等して求めた比準価格は、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討等も考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -3.0			
	標準地番号 大牟田 - 19								準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	44,900	化 環境 0.0	要 環境 -30.0				
	29,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[65.2]	100		補 画地 0.0	因 行政 -2.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	正 行政 0.0	その他 0.0			
	大牟田(県) - 8								標 街路 0.0	地 街路 -3.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	44,900	準 交通 0.0	域 交通 -2.0				
	29,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[65.2]	100		化 環境 0.0	要 環境 -30.0				
(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		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 〔地域〕 〔個別的〕	大牟田市の人口は約 1 0 . 5 万人、直近 6 年間では 7 . 8 %と減少傾向で推移している。 大牟田市内の住宅地域のうち、トップクラスの住宅地域であることから人気は高く、住宅需要は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。								
	■継続 □新規 前年標準価格 45,000 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		〔一般的〕 〔地域〕 〔個別的〕	大牟田市の人口は約 1 0 . 5 万人、直近 6 年間では 7 . 8 %と減少傾向で推移している。 大牟田市内の住宅地域のうち、トップクラスの住宅地域であることから人気は高く、住宅需要は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -												
	公示価格 円 / ㎡		〔一般的〕 〔地域〕 〔個別的〕	大牟田市の人口は約 1 0 . 5 万人、直近 6 年間では 7 . 8 %と減少傾向で推移している。 大牟田市内の住宅地域のうち、トップクラスの住宅地域であることから人気は高く、住宅需要は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 K - 704	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東21 m市道		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		商業 (90,330)	
c	大牟田 6 C - 203	大牟田市		建付地	()	不整形	南東6.5 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,390)	
d	大牟田 6 C - 303	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		商業 (90,240)	
e	大牟田 6 C - 209	大牟田市		建付地	()	ほぼ正方形	北西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	() 50,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,437	$\frac{100}{[107.1]}$	47,093	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	47,100
b	() 30,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,308	$\frac{100}{[67.3]}$	45,034		45,000
c	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	27,791	$\frac{100}{[65.0]}$	42,755		42,800
d	() 32,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,669	$\frac{100}{[67.9]}$	48,113		48,100
e	() 30,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,487	$\frac{100}{[63.7]}$	47,860	$\frac{[100.0]}{100}$	47,900
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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	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 -32.0		
			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 +0.05	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 -35.0		
			画地 -12.4	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0		
			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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,500 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 %/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)
	10,906,849	2,335,250	8,571,599	8,026,600	544,999	(0.9560) 521,019	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	15,324,088 円 (33,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		247.00		S 3 F		741.00				
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×	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（約 4 9 ㎡× 5 戸）、計 1 5 戸			有効率 の理由	100.0 %		外階段の為。			
(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	247.00	100.0	247.00	1,250	308,750	2.0	617,500		
2 ~	共同住宅	247.00	100.0	247.00	1,250	308,750	2.0	617,500		
3 ~	共同住宅	247.00	100.0	247.00	1,250	308,750	2.0	617,500		
~										
~										
計		741.00	100.0	741.00		926,250		1,852,500		
月額支払賃料				926,250 円 × 12ヶ月 = 11,115,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,500 円/台 × 5 台×12ヶ月+ = 330,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,115,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 555,750 円						
以上計 + a+ - -				10,889,250 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,852,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 17,599 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				10,906,849 円 (23,456 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 6 C (賃) - 201	1,558 (1,464)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,391	対象基準階の 月額実質賃料 1,252 円/㎡
b	大牟田 6 K (賃) - 201	1,348 (1,293)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,225	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	536,000 円	134,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	343,350 円	11,445,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 48,900 円	査定額	
	建物 1,139,000 円	134,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	134,000 円	134,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,335,250 円 (5,022 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9560
(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	134,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 741.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,026,600 円 (17,262 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	10,906,849 円		
総費用	2,335,250 円		
純収益 -	8,571,599 円		
建物等に帰属する純収益	8,026,600 円		
土地に帰属する純収益 -	544,999 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	521,019 円 (1,120 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
15,324,088 円 (		33,000 円 / m ²)	

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	6,880,000 円	1 ㎡当たりの価格	25,400 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) [令和 6 年1月]	20,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		大牟田市諏訪町 2 丁目 1 2 3 番				地積 (㎡)	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	一般住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	大牟田2.1 km		(その他) (60,160)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 21 m、		規模 270 ㎡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		法令規制 1 住居 (60,160)
	地域要因の将来予測		旧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。不動産市況は改善傾向にあり、今後、地価は上昇傾向に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 25,400 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡						
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は大牟田市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は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、大牟田市の不動産市況は回復傾向にあり、利便性等が良好な地域では高価格帯の取引も見られる。そのため、対象基準地周辺の住宅需要は以前より改善しており、地価は上昇に転じている。中心となる価格帯は土地が 7 0 0 万円前後、新築戸建物件が 2 5 0 0 万円前後と史料される。							
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		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史料されるため、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) 公開価 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 25,300 円 / ㎡			価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。			
	- 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 -				(地 域 要 因)	不動産需要は回復傾向にあり、地価は上昇に転じている。			
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 1303	大牟田市		更地	()	長方形	北東8.1 m市道 南東2 m 角地		1 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 1402	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m市道		1 中専 (60,150)	
c	大牟田 6 C - 604	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南3.8 m市道		商業 (90,240)	
d	大牟田 6 C - 704	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	大牟田 6 C - 1207	大牟田市		更地	()	長方形	南10 m市道 東7 m 角地		2 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	() 30,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,221	$\frac{100}{[115.8]}$	26,098	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	26,100
b	() 23,967	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,967	$\frac{100}{[97.8]}$	24,506		24,500
c	() 22,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	22,999	$\frac{100}{[94.8]}$	24,261		24,300
d	() 22,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,264	$\frac{100}{[87.0]}$	25,591		25,600
e	() 20,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,233	$\frac{100}{[81.9]}$	24,705	$\frac{[100.0]}{100}$	24,700
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 +0.01	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 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	% / 月 -0.05	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 +4.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	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 +5.0 行政 +1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -22.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,400 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	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

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) - 15	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	9,150,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,800 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市小浜町 3 6 番 8				地積 (㎡)	279 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		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	住宅 W 2	一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域		南6.7 m 市道	水道、ガス、下水	大牟田700 m		(その他) 居住誘導区域		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 16 m、規模		300 ㎡程度、形状		長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 . 7 m市道	交通施設	大牟田駅 西方700 m	法令規制	1 住居 (60,200) 居住誘導区域	
	地域要因の将来予測		近隣地域は大牟田駅から徒歩圏内に位置するほか商業施設にも近く、生活上の利便性に恵まれた地域であるが、地域経済の低迷等から今後当分の間は現状維持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 32,800 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、鉄道駅から徒歩圏内の市内の住宅地域一円である。需要者の中心は、大牟田市等に通勤する給与所得者層である。大牟田市の人口・世帯数は減少傾向を示しており、当市内の宅地需要は概して弱含みの状況にあるが、大牟田駅から徒歩圏内の当該地域における宅地需要は安定的に推移しており、地価も回復基調にある。中心となる価格帯は土地総額で9 0 0 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が中心の住宅地域で、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から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格で規範性が高い。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 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	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	大牟田(県) - 8								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 -15.0 +10.0 0.0 0.0	
前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	32,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
29,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[89.8]	100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,600 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	当市の人口は減少傾向で推移しており、宅地需要は総じて弱含みであるが、居住環境に恵まれた地域については地価の回復も認められる。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は認められないが、生活上の利便性に恵まれた地域であり、地価は回復基調にある。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 201	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北東4 m市道 北西4 m 角地		1 住居 (70,160)
b	大牟田 6 C - 203	大牟田市				建付地	()	不整形	南東6.5 m市道 北東4 m 角地		商業 (100,390)
c	大牟田 6 C - 205	大牟田市				更地	()	ほぼ長方形	北西5.5 m市道		商業 (90,330)
d	大牟田 6 C - 209	大牟田市				建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)
e	大牟田 6 C - 303	大牟田市				建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		商業 (90,240)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 40,195	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,019	$\frac{100}{[98.9]}$	30,353	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		30,400
b	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	27,791	$\frac{100}{[90.6]}$	30,674			30,700
c	() 30,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,308	$\frac{100}{[96.9]}$	31,278			31,300
d	() 30,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,487	$\frac{100}{[90.3]}$	33,762			33,800
e	() 32,669	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,669	$\frac{100}{[92.2]}$	35,433	[100.0] 100		35,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -12.4	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 -12.0			
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 -2.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,800 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自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	小林不動産鑑定士事務所
大牟田（県） - 16	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	4,390,000 円	1 ㎡当たりの価格	17,900 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市新勝立町 4 丁目 7 番 1 1				地積 (㎡)	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5 m 市道	水道、ガス	大牟田3.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 60 m、南 100 m、北 200 m		標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、		規模		250 ㎡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		
	地域要因の将来予測		中心市街地からやや遠い大牟田市南部に位置する戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持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		17,900 円 / ㎡					
		収益還元法		収益価格		/ 円 / ㎡					
		原価法		積算価格		/ 円 / ㎡					
		開発法		開発法による価格		/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は大牟田市内の住宅地域であり、特に土地価格水準が低い郊外の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、地縁的選好性を有する一次取得者となる。人口減少から郊外部における市況は長期低迷しており、需要は軟調である。取引きの中心価格帯は、土地のみであれば 2 5 0 ㎡で 4 5 0 万円程度、新築戸建では土地建物の総額が 2 , 0 0 0 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に存する現実の取引事例から求めた実証的かつ市場の実態を反映した価格である。近隣地域は、郊外に位置する既存の戸建住宅団地であり、アパート等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	大牟田(県) - 14								0.0	0.0	-2.0
	前年指定基準地の価格 25,300 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [137.9]	[100.0] 100	18,400		0.0	0.0	+38.0
(10) 対年ら象標の基準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 18,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味であるが、一部のエリアで復調の兆しが見受けられる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)		郊外に位置する既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、住宅地需要は弱く、地価は微減傾向で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.6 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 4	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西10 m市道		2 住居 (60,200)	
b	大牟田 6 C - 704	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北東7 m市道 南東6.8 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	大牟田 6 C - 1103	大牟田市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,150)	
d	大牟田 6 C - 1301	大牟田市		建付地	()	長方形	南西3.8 m市道		1 住居 (60,160)	
e	大牟田 6 C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	南東5.4 m市道 南西3 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	() 21,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,308	$\frac{100}{[121.5]}$	17,537	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,500
b	() 22,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	22,264	$\frac{100}{[120.2]}$	18,522		18,500
c	() 21,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,210	$\frac{100}{[118.2]}$	17,944		17,900
d	() 15,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,071	$\frac{100}{[84.6]}$	17,814		17,800
e	() 20,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,992	$\frac{100}{[119.8]}$	17,523	$\frac{[100.0]}{100}$	17,500
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 +0.05	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 +18.0		
			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 -0.05	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 +19.0		
			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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0		
			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 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	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			
e	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,900 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	一般戸建住宅の敷地等、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	6,010,000 円	1 ㎡当たりの価格	40,600 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	32,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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			
	正方形	店舗兼住宅 S 4	低層の店舗等が多い国道沿いの商業地域		南東30 m 国道	水道、ガス、下水	新栄町550 m		(その他) 駐車付置義務 (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 80 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 12.5 m、奥行 約 12 m、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	3 0 m国道		交通施設	新栄町駅東方550 m	法令規制	商業 (90,400) 準防 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	比準価格 41,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 31,700 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、大牟田市内の J R ・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、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、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、近年の取引件数と取引価格の推移をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他			
	標準地番号	-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0			
	大牟田(県) 5 - 5											
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	40,600		補 正	行政 0.0			
	51,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[125.5]	100			その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,200 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 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 , 0 0 0 件強、新設住宅着工戸数は年間 4 0 0 件強で持家は減少。						
	- 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〕	近年近隣地域及びその周辺では、取引動機や用途・規模等により差異はあるものの高値取引が増加している。						
					〔個別的要因〕	変動要因は特にない。						
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

大牟田(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 405	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北9.5 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田 6 C - 403	大牟田市				建付地	()	不整形	南東30 m県道		商業 (90,400)
c	大牟田 6 C - 102	大牟田市				建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道		商業 (90,400)
d	大牟田 6 C - 1305	大牟田市				更地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m市道		商業 (90,400) 駐車付置義務
e	大牟田 6 C - 304	大牟田市				更地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		1 住居 (60,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,356	$\frac{100}{[80.5]}$	40,194	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	40,200	
b	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[97.0]}$	41,945		41,900	
c	() 44,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,796	$\frac{100}{[110.4]}$	40,576		40,600	
d	() 34,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,868	$\frac{100}{[83.9]}$	41,559		41,600	
e	() 24,666	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,833	$\frac{100}{[71.6]}$	43,063	$\frac{[100.0]}{100}$	43,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e	その他	% / 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 -9.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -10.0			
オ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)
	7,605,892	1,912,049	5,693,843	5,517,600	176,243	(0.9585) 168,929	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	4,692,472 円 (31,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅		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× 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	1,950	175,500	6.0	1,053,000
2 ~ 3	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,530	162,486	3.0	487,458
4 ~ 4	共同住宅	118.00	90.0	106.20	1,550	164,610	3.0	493,830
~								
~								
計		454.00	90.0	408.60		665,082		2,521,746
年額支払賃料				665,082 円 × 12ヶ月 = 7,980,984 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				7,980,984 円 × 5.0 % + 円 × % = 399,049 円				
以上計 + a+ - -				7,581,935 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,521,746 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,957 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				7,605,892 円 (51,391 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 6 C (賃) - 401	827 (827)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,548	対象基準階の 月額実質賃料 1,534 円/㎡ 月額支払賃料 (1,530 円/㎡) 基準階 3 F B
b	大牟田 6 C (賃) - 402	1,428 (1,398)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,534	
c	大牟田 6 C (賃) - 403	1,560 (1,528)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,560	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	484,000 円	96,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	399,049 円	7,980,984 ×	5.0 %
公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 822,800 円	96,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	96,800 円	96,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	96,800 円	96,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,912,049 円 (12,919 円 / m ²) (経費率 25.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	96,800,000 円	設計監理料率 207,000 円 / m ² × 454.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,517,600 円 (37,281 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	7,605,892 円		
総費用	1,912,049 円		
純収益 -	5,693,843 円		
建物等に帰属する純収益	5,517,600 円		
土地に帰属する純収益 -	176,243 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	168,929 円 (1,141 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %		
	4,692,472 円 (31,700 円 / m ²)		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,900 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。 特に価格形成要因の変動はないが、市中心部では高額取引が見られる等、不動産市況が改善している。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	0.0 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 1305	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	南東 7.9 m 市道		商業 (90,400) 駐車付置義務	
b	大牟田 6 C - 403	大牟田市		建付地	()	不整形	南東 30 m 県道		商業 (90,400)	
c	大牟田 6 C - 205	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	北西 5.5 m 市道		商業 (90,330)	
d	大牟田 6 C - 405	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北 9.5 m 市道 東 8 m 角地		商業 (100,400)	
e	大牟田 6 C - 203	大牟田市		建付地	()	不整形	南東 6.5 m 市道 北東 4 m 角地		商業 (100,390)	
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 34,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,868	$\frac{100}{[93.4]}$	37,332	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	37,300
b	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[109.2]}$	37,259		37,300
c	() 30,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,308	$\frac{100}{[83.4]}$	36,341		36,300
d	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,356	$\frac{100}{[93.6]}$	34,568		34,600
e	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	27,791	$\frac{100}{[79.0]}$	35,178	$\frac{[100.0]}{100}$	35,200
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 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 +2.0	環境 +6.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	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			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +2.0	環境 -11.0		
			画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,100 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,022,489	670,880	2,351,609	1,858,200	493,409	(0.9763) 481,715	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	12,676,711 円 (23,200 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		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× 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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	1,550	248,000	6.0 3.0	1,488,000 744,000		
~										
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		248,000		1,488,000 744,000		
年額支払賃料				248,000 円 × 12ヶ月 = 2,976,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されており計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,976,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 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 × 95.0 % × 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 × 95.0 % × 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 × % × % = 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 6 C (賃) - 1202	1,484 (1,423)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,649	対象基準階の 月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	大牟田 6 K (賃) - 202	1,437 (1,379)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,681	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	142,500 円	$28,500,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	89,280 円	$2,976,000 \times 3.0 \%$
公租公課	土地 139,900 円	査定額
	建物 242,200 円	$28,500,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	28,500 円	$28,500,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	28,500 円	$28,500,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	670,880 円 (	$1,229 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 22.2 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項 目	査 定 額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額	28,500,000 円	設計監理料率 $173,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 160.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0491 \times 40 \% + 0.0628 \times 30 \% + 0.0889 \times 30 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	1,858,200 円 (3,403 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	670,880 円
純収益 -	2,351,609 円
建物等に帰属する純収益	1,858,200 円
土地に帰属する純収益 -	493,409 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	481,715 円 (882 円 / m^2)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.8 %

12,676,711 円 (23,200 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) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	5,310,000 円	1 ㎡当たりの価格	28,700 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					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		大牟田市大字歴木字大水口 3 6 5 番 6					地積 (㎡)	185 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防	
	長方形 1 : 2	店舗兼住宅 S 3	低層の小売店舗等が建ち並び県道沿いの近隣商業地域		北18 m 県道	水道、 下水	新栄町3.3 km		(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模 180 ㎡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 8 m県道	交通施設	新栄町 北東方3.3 km	法令規制	近商 (90,200)
	地域要因の将来予測	銀行や小売店舗等が建ち並び県道沿線の商業地域であり、地域要因に特に変動は見られない。やや郊外に所在するが、背後地との地価バランスから地価は底堅いと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 21,900 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は大牟田市内の商業地域である。小売店舗等が建ち並び準幹線道路沿いの既成商業地域で、銀行、美容室、小売店舗等近隣型の商業店舗で構成される。繁華性の低い商業地域であることから市外からの参入は少なく、地縁性の認められる個人事業者が需要者の中心である。取引の中心となる価格帯は規模や業種等により把握が困難であるが、単価的には標準的な規模で9万円～10万円 / 坪が中心になると料する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市郊外の近隣型の商業地域であり、貸店舗等の賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格は、元本と果実の相関関係が希薄なため、やや低めに求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,700 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	金利上昇圧力の中、資産需要は安定しているが、エリアによっては戸建住宅需要にやや陰りもある。当市は全体的に値頃感も認められる。				
	- 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				〔地域要因〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。公共交通利便性や商業繁華性は低いが、値頃感が広がっている。				
	□代表標準地 □標準地 基準地番号	-				〔個別的要因〕	特に変化は見られない。			
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

大牟田(県) 5 - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 405	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北9.5 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田 6 C - 4	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	西10 m市道		2 住居 (60,200)
c	大牟田 6 C - 204	大牟田市				更地	()	ほぼ長方形	南9.5 m県道 東5.7 m 角地		1 住居 (70,200)
d	みやま 6 C - 707	みやま市				建付地	()	不整形	南東9 m市道 南西15 m 二方路		(都) 商業 (90,400)
e	みやま 6 C - 1	みやま市				更地	()	ほぼ長方形	南13 m国道		(都) 近商 (90,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,356	$\frac{100}{[101.0]}$	32,036	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	32,000	
b	() 21,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,308	$\frac{100}{[77.8]}$	27,388		27,400	
c	() 22,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,808	$\frac{100}{[78.1]}$	27,923		27,900	
d	() 28,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	28,734	$\frac{100}{[99.0]}$	29,024		29,000	
e	() 28,624	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,237	$\frac{100}{[102.0]}$	28,664	$\frac{[100.0]}{100}$	28,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -19.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -17.0			
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
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)
	2,305,251	540,200	1,765,051	1,615,680	149,371	(0.9770) 145,935	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	4,053,750 円 (21,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅		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× 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 ~ 1	店舗	80.00	100.0	80.00	1,250	100,000	3.0	300,000
2 ~ 2	住宅	80.00	100.0	80.00	1,150	92,000	1.0	92,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		192,000		300,000 92,000
年額支払賃料				192,000 円 × 12ヶ月 = 2,304,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 2 台×12ヶ月+ = 96,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,304,000 円 × 5.0 % + 96,000 円 × 5.0 % = 120,000 円				
以上計 + a+ - -				2,280,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				300,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,850 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 92,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 22,401 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,305,251 円 (12,461 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 6 C (賃) - 202	1,105 (1,060)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,163	対象基準階の 月額実質賃料 1,175 円/㎡
b	大牟田 6 C (賃) - 101	1,226 (1,176)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,226	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	132,000 円	26,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	120,000 円	2,400,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 11,000 円	査定額	
	建物 224,400 円	26,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,400 円	26,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,400 円	26,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	540,200 円 (2,920 円 / m ²) (経費率 23.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	26,400,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² × 160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 40 % + 設備部分 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,615,680 円 (8,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,305,251 円		
総費用	540,200 円		
純収益 -	1,765,051 円		
建物等に帰属する純収益	1,615,680 円		
土地に帰属する純収益 -	149,371 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	145,935 円 (789 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
4,053,750 円 (		21,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
大牟田（県） 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	4,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	44,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 35,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市上町 2 丁目 4 番 1 1				地積 (㎡)	100 ()	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 : 1.5	事務所兼住宅 W 2	店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域		南西25 m 県道	水道、ガス、下水	大牟田700 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 120 m、北 60 m		標準的使用	低層の店舗併用住宅の敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 2 5 m 県道	交通施設	大牟田駅 南東方700 m		法令規制	商業 (90,400) 準防
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域である。特に地域要因の変動は見られないため、現状で推移すると予測する。価格水準については、値頃感があるため横ばいで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		低層の店舗併用住宅の敷地					(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 44,900 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 30,600 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		当該地域は、県道沿いに低層の店舗、事務所併用住宅、共同住宅等が混在している商業地域である。主たる需要者は、自己使用目的の店舗・事務所として使用する個人事業主等である。長年の地価下落により価格水準に値頃感が出てお、割高な取引も見られるようになった。不動産市況に回復傾向は見られるものの、地価は横ばい傾向である。中心となる価格帯は、取引件数が少なく、規模や目的等により異なるため、把握が難しい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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から求めたもので、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。一方、収益価格は、賃貸市場が取引市場と比較して硬直的で遅延的であり、店舗及び居宅部分について必ずしも元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、相対的に低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との均衡を踏まえて、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳		標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格 51,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.5]	[100.0] 100	43,800		標準 環境 0.0 要 環境 +12.0	
			100	[100.0]	[116.5]	100			補 画地 0.0 因 行政 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 44,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 低金利と物価上昇が続いているが、当市の人口・世帯数は減少傾向で推移しているため、地価は概ね横ばい又は下落傾向で推移している。					
	- 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 -				(地域要因) 価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 102	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	南西 8 m 市道		商業 (90,400)	
b	大牟田 6 C - 207	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北西 40 m 国道		商業 (90,400)	
c	大牟田 6 C - 403	大牟田市		建付地	()	不整形	南東 30 m 県道		商業 (90,400)	
d	大牟田 6 C - 701	大牟田市		建付地	()	不整形	南東 13.2 m 市道 北西 8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
e	大牟田 6 K - 706	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北西 20 m 国道 南西 6 m 角地		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	() 44,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,796	$\frac{100}{[99.6]}$	44,976	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	45,000
b	() 36,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,461	$\frac{100}{[115.7]}$	44,478		44,500
c	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[94.1]}$	43,238		43,200
d	() 46,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,627	$\frac{100}{[103.7]}$	44,963		45,000
e	() 52,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,790	$\frac{100}{[110.4]}$	46,911	$\frac{[100.0]}{100}$	46,900
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 -7.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	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			
c	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 -5.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	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			
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,900 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)
	2,183,555	497,829	1,685,726	1,572,840	112,886	(0.9770) 110,290	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	3,063,611 円 (30,600 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× 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(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	1,398	68,502	2.0	137,004		
2 ~ 3	居宅	49.00	100.0	49.00	1,200	58,800	1.0	58,800		
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		186,102		254,604		
年額支払賃料				186,102 円 × 12ヶ月 = 2,233,224 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,233,224 円 × 5.0 % + 円 × % = 111,661 円						
以上計 + a+ - -				2,121,563 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 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 %) 254,604 円 × 95.0 % × 0.2563 = 61,992 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,183,555 円 (21,836 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 6 K (賃) - 1001	1,584 (1,551)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,500	対象基準階の 月額実質賃料 1,458 円/㎡
b	大牟田 6 C (賃) - 201	1,558 (1,464)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,416	月額支払賃料 (1,398 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	128,500 円	25,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	89,329 円	2,233,224 ×	4.0 %
公租公課	土地 10,200 円	査定額	
	建物 218,400 円	25,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	25,700 円	25,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,700 円	25,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	497,829 円 (4,978 円 / m ²) (経費率 22.8 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770

(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	25,700,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 147.00 m ² × (100%+ 0.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,572,840 円 (15,728 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	2,183,555 円
総費用	497,829 円
純収益 -	1,685,726 円
建物等に帰属する純収益	1,572,840 円
土地に帰属する純収益 -	112,886 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	110,290 円 (1,103 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.6 %
3,063,611 円 (	30,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
大牟田(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	9,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	41,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		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			
	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		(その他) 駐車付置義務 (90,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 120 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		特にない		街路	3 0 m国道		交通施設	大牟田駅南方450 m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車付置義務
	地域要因の将来予測	大牟田市中心部においても空きテナントが見受けられる等、店舗・事務所需要が限定的であることから、地価が上昇傾向を示すようになるまでにはもう暫く時間がかかるものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 52,600 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 36,500 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、大牟田市内の商業地域のみならず、広域的には県南の商業地域にも及び。需要者は店舗・事務所用地や店舗兼共同住宅用地等を求める法人企業が中心であるが、土地面積により土地総額に大きな開きが現れることから、需要の中心は掴みづらい状況にある。人口減少が続いている大牟田市にあっては、店舗・事務所需要は限定的であることから、地価は横這い傾向で推移している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準・敷金等は標準的なものと思量されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、地域格差が小さく求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 51,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	大牟田市の人口は約 1 0 . 5 万人、直近 6 年間では 7 . 8 % と減少傾向で推移している。					
	- 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 基準地番号 大牟田 5 - 5 公示価格 51,000 円 / ㎡					〔地域要因〕	近隣地域及び周辺地域においては、空きテナントも見受けられる等、店舗・事務所需要は限定的と判断される。					
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

3 試算価格算定内訳

大牟田(県) 5 - 5 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 207	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m国道		商業 (90,400)
b	大牟田 6 C - 504	大牟田市				底地	()	長方形	南西25 m県道 北東2.5 m 二方路		商業 (100,400)
c	大牟田 6 C - 102	大牟田市				建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道		商業 (90,400)
d	大牟田 6 C - 403	大牟田市				建付地	()	不整形	南東30 m県道		商業 (90,400)
e	大牟田 6 C - 405	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北9.5 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 36,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,461	$\frac{100}{[102.0]}$	50,452	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	50,500	
b	() 51,429	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,429	$\frac{100}{[95.0]}$	54,136		54,100	
c	() 44,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,796	$\frac{100}{[79.1]}$	56,632		56,600	
d	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[80.0]}$	50,859		50,900	
e	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,356	$\frac{100}{[61.7]}$	52,441	$\frac{[100.0]}{100}$	52,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 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 +2.0 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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -35.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,538,088	2,584,928	8,953,160	8,690,400	262,760	(0.9547) 250,857	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	6,968,250 円 (36,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅		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× 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 階店舗、 2 階以上共同住宅約 3 5 ㎡× 4 戸、計 16 戸			有効率 の理由	90.0 %	標準的な有効率で設定。	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	70.0	105.00	1,800	189,000	6.0	1,134,000
2 ~	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,440	205,200	2.0	410,400
3 ~	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,440	205,200	2.0	410,400
4 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,440	205,200	2.0	410,400
~								
計		750.00	90.0	675.00		1,009,800		2,775,600
年額支払賃料				1,009,800 円 × 12ヶ月 = 12,117,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,117,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 605,880 円				
以上計 + a+ - -				11,511,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,775,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 26,368 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				11,538,088 円 (60,409 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 6 C (賃) - 201	1,558 (1,464)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,527	対象基準階の 月額実質賃料 1,442 円/㎡ 月額支払賃料 (1,440 円/㎡)
b	大牟田 6 K (賃) - 201	1,348 (1,293)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,376	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	710,000 円	142,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	363,528 円	12,117,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 20,400 円	査定額	
	建物 1,207,000 円	142,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	142,000 円	142,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	142,000 円	142,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,584,928 円 (13,534 円 / m ²) (経費率 22.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(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	142,000,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,690,400 円 (45,499 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	11,538,088 円		
総費用	2,584,928 円		
純収益 -	8,953,160 円		
建物等に帰属する純収益	8,690,400 円		
土地に帰属する純収益 -	262,760 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	250,857 円 (1,313 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	6,968,250 円 (36,500 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) 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	19,500,000 円		1㎡当たりの価格	43,700 円 / ㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市岩本新町 1 丁目 5 番 4 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		
	地域要因の将来予測		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。								
(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 43,700 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 30,800 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏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価格であるが、建物は想定によるものであり、建築費及び家賃等に想定要素を含み、比準価格と比較して相対的に精度が劣る。よって、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	大牟田(県) 5 - 5								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +2.0 +22.0 -1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 51,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.7]	[102.0] 100	43,100				
(10) 対年ら象標の基準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 42,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	景気は、このところ足踏みもみられるが、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 -				(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。					
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	特筆すべき変化はない。					
	変動率	年間 +2.1 %	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 6 K - 706	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北西20 m国道 南西6 m 角地		近商 (100,200)	
b	大牟田 6 C - 403	大牟田市		建付地	()	不整形	南東30 m県道		商業 (90,400)	
c	大牟田 6 C - 207	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	北西40 m国道		商業 (90,400)	
d	大牟田 6 C - 102	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道		商業 (90,400)	
e	大牟田 6 C - 701	大牟田市		建付地	()	不整形	南東13.2 m市道 北西8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
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	() 52,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,790	$\frac{100}{[120.7]}$	42,908	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	43,800
b	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[94.7]}$	42,964		43,800
c	() 36,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,461	$\frac{100}{[120.6]}$	42,671		43,500
d	() 44,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,796	$\frac{100}{[105.6]}$	42,420		43,300
e	() 46,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,627	$\frac{100}{[108.8]}$	42,856	$\frac{[102.0]}{100}$	43,700
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 +0.02	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +27.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.02	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 -2.0 その他 0.0	環境 +9.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,919,113	642,300	2,276,813	1,740,840	535,973	(0.9763) 523,270	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	13,770,263 円 (30,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		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× 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 100.0 % の理由		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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,700	255,000	5.0	1,275,000		
~										
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		255,000		1,275,000		
年額支払賃料				255,000 円 × 12ヶ月 = 3,060,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,060,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 153,000 円						
以上計 + a+ - -				2,907,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,275,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 12,113 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,919,113 円 (6,530 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 6 C (賃) - 1401	1,997 (1,915)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,729	対象基準階の 月額実質賃料 1,707 円/㎡
b	大牟田 6 C (賃) - 1402	1,850 (1,810)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,685	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	133,500 円	26,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	91,800 円	3,060,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 136,700 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	642,300 円 (1,437 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763

(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	26,700,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 150.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,740,840 円 (3,894 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	2,919,113 円
総費用	642,300 円
純収益 -	2,276,813 円
建物等に帰属する純収益	1,740,840 円
土地に帰属する純収益 -	535,973 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	523,270 円 (1,171 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.8 %
13,770,263 円 (	30,800 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 m ² 当たりの価格	26,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 24 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市大字手鎌字南角平 9 6 8 番 1				地積 (㎡)	2,134 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 2	自動車関連営業所、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	特記事項		特にない		街路 2 0 m市道	交通施設	新栄町北西方1.9 km		法令規制 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		比準価格 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。当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も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ので、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年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 26,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(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。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因) 市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。						
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因) 個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	大牟田 6 C - 405	大牟田市				建付地	()	ほぼ台形	北9.5 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)
b	大牟田 6 K - 108	大牟田市				建付地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道 南東8 m 角地		商業 (90,400)
c	柳川 6 C - 1306	柳川市				更地	()	不整形	北東18 m市道		(都) 準工 (60,200)
d	柳川 6 K - 507	柳川市				更地	()	ほぼ長方形	北10 m国道 西5 m 南4.6 m 三方路		(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	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		32,356	$\frac{100}{[116.6]}$	27,750	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	27,800
b	() 20,542	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		19,944	$\frac{100}{[84.6]}$	23,574		23,600
c	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$		31,186	$\frac{100}{[111.6]}$	27,944		27,900
d	() 18,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$		22,849	$\frac{100}{[92.2]}$	24,782		24,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +13.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -18.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0			
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： 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
大牟田(県) 5 - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎
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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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)			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持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	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 39,400 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 29,200 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及び周辺市町の商業地域であり、特に幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性が強い。需要者はロードサイド事業を展開する法人等が中心となるが、地元個人事業者等も想定される。近隣地域は、比較的自動車交通量が多い地域であり、土地の利用度も高く一定の需要が期待できる。需要の中心となる価格帯は取引属性が地元企業や個人事業者等多様であり、取引規模にもバラツキがあるため見い出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の代替競争関係にある商業地域内の事例を収集し試算していることから、市場の実態を反映した価格である。収益価格は、収益性を反映する価格であるものの、郊外型店舗の賃貸市場の成熟度がやや低いことから、当該試算価格の説得力は相対的に劣る。従って、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公開価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域交通環境行政 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) 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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域交通環境行政 その他 +4.0 0.0 +25.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 51,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	39,200					
(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 38,600 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味であるが、一部のエリアで復調の兆しが見受けられる。						
	(地域要因)					幹線道路沿いに形成された既存の商業地域であり、地域要因に大きな変動はなく、地価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 %									

(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 6 C - 403	大牟田市		建付地	()	不整形	南東30 m県道		商業 (90,400)	
b	大牟田 6 C - 102	大牟田市		建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道		商業 (90,400)	
c	大牟田 6 C - 405	大牟田市		建付地	()	ほぼ台形	北9.5 m市道 東8 m 角地		商業 (100,400)	
d	大牟田 6 C - 701	大牟田市		建付地	()	不整形	南東13.2 m市道 北西8 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
e	みやま 6 C - 1	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南13 m国道		(都) 近商 (90,200)	
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	() 38,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,687	$\frac{100}{[109.8]}$	37,056	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	37,100
b	() 44,796	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,796	$\frac{100}{[107.8]}$	41,555		41,600
c	() 33,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,356	$\frac{100}{[88.2]}$	36,685		36,700
d	() 46,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,627	$\frac{100}{[111.1]}$	41,968		42,000
e	() 28,624	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,237	$\frac{100}{[73.6]}$	39,724	$\frac{[100.0]}{100}$	39,700
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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -19.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
d	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 0.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(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)
	5,692,096	1,240,360	4,451,736	3,716,400	735,336	(0.9763) 717,909	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	18,892,342 円 (29,200 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		320.00		S 1 F		320.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	647 ㎡	24.0 m × 41.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	320.00	100.0	320.00	1,550	496,000	8.0	3,968,000		
~										
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		496,000		3,968,000		
年額支払賃料				496,000 円 × 12ヶ月 = 5,952,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,952,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 297,600 円						
以上計 + a+ - -				5,654,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,968,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,696 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,692,096 円 (8,798 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 6 C (賃) - 1003	1,549 (1,545)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,565	対象基準階の 月額実質賃料 1,560 円/㎡
b	大牟田 6 C (賃) - 102	1,296 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,516	月額支払賃料 (1,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	285,000 円	$57,000,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	178,560 円	$5,952,000 \times 3.0 \%$
公租公課	土地 178,300 円	査定額
	建物 484,500 円	$57,000,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	57,000 円	$57,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	57,000 円	$57,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	1,240,360 円 (	$1,917 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 21.8 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763

(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	57,000,000 円	設計監理料率 $173,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 320.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0491 \times 40 \% + 0.0628 \times 30 \% + 0.0889 \times 30 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	3,716,400 円 (5,744 円 / m^2)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	5,692,096 円
総費用	1,240,360 円
純収益 -	4,451,736 円
建物等に帰属する純収益	3,716,400 円
土地に帰属する純収益 -	735,336 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	717,909 円 (1,110 円 / m^2)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.8 %

18,892,342 円 (29,200 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	34,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大牟田市四山町 8 0 番 7 9				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 S 1	中小規模の倉庫、工場等が建ち並ぶ臨海工業地域		北西15 m 市道、背面道	水道	荒尾3.6 km		(その他) 臨港地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 260 m、西 260 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	流通業務地					
	標準的画地の形状等		間口 約 46 m、奥行 約 71 m、			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 1 5 m市道		交通施設	荒尾駅 北西方3.6 km		法令規制	工専 (60,200) 臨港地区	
	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、隣県に半導体産業が集積することを背景に、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 10,500 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、熊本県北部に半導体産業が集積しているため、県境である当エリアも流通施設用地や製造業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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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		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) 対年々象標の基準検準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,800 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔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。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号					〔地域要因〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。有明海沿岸道路の佐賀県南西部や熊本方面へのさらなる延伸計画もある。				
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	特に変化は見られない。				
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

大牟田(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大牟田 6 C - 1005	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	南25 m市道		工専 (60,200)	
b	大牟田 6 K - 207	大牟田市		更地	()	ほぼ長方形	西17 m市道		工専 (60,200)	
c	大牟田 6 K - 507	大牟田市		更地	()	不整形	北東15 m市道 東8 m 角地		工専 (70,200)	
d	大牟田 6 K - 505	大牟田市		建付地	()	台形	北12 m道路 南8 m 角地		工専 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,640	$\frac{100}{[128.7]}$	12,152	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	12,200
b	() 11,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,715	$\frac{100}{[129.6]}$	9,039		9,040
c	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,470	$\frac{100}{[100.0]}$	10,470		10,500
d	() 14,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15,158	$\frac{100}{[129.9]}$	11,669		11,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	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 +10.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 +8.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +17.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 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	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