令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 1 宅地-1

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) - 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
 4,190,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 19,500 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)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	1.2 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	この理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟田市大	字岬字江	端1番					地 (㎡		215	ìź	ち令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(60	注居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	多い郊	南西6 m 市道		水道、下水	銀水	3.1 km		(₹	その他)	
(2)	範囲	東 30 m、西	50 m、	南 70 г	n、北	50 m	標準的使	用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	16 m、	規模	· ·	210 m	程度、	形状!	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			街 6 m	市道	交i	通」銀水馬	訳北西:	方3.1 km	法令		主居 0,200)	
13%		事項			路		施記	殳			規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域は、大 二開発が見られ											宅団地開	発やミ
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的 因		111				
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価村	各	19	9,500 円	/ m²	Д						
'	の適用	収益還元法	収益価権	各		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価権	各		/ 円	/ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は、 好性を有する居 が認められるが はあるものの、	住者が多く 、街路条件	(同一需給層 や地勢等	圏外からの 名る地域の	の転入者は の需要は依	あまりな 然低迷し	い。平坦 ており、	型地や利 取引化	リ便性やや優 価格も低調に	憂る地域 こ推移し	或でに してに	は需要回復 1る。価格	复の兆し 各帯は幅
` ˈi	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 用目的の取引が であること及び して、鑑定評価	支配的です 周辺の中小	5り、本件 ⁷ \分譲地の[では比準(開発や成約	価格を標準	とし、指	定基準地	しとのホ	検討を踏まえ	え、更に	こは基	基準地が約	迷続地点
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格]/㎡)	村	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	100	-		祖正			因	行政 その他	
(9)	· 指定基準地番		時点		地域要		5 51 年	基準地	標		0.0	地	 街路	-3.0
指が 定ら	\	- 14	修正	補正	因の比較) の比	準価格	内準	交通	0.0	域	交通環境	+9.0 +23.0
基の 準検	前年指定基準	_	[100.4]	100	100	[100.0]		19,500	補正	画地	0.0	1	行政 その他	0.0
地訂	25	,300 円/㎡	100	[100.0]	[130.0]	100		,		その他	0.0			
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	要因		田市は人 新設住宅	口減少が. 着工戸数	止まら は年間	ない。土地I 400件強 [・]	取引件数で持家に	対は年は減少	手間1 , (じ。	000件
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因	741				建住宅団地だった。			もも概ね雪	と調に推
地格の等	標準地番号		- 円 / ㎡	ガル 要 因	/ 個別的	立 変動	要因は特	にない。						
前か	変動率 年間	+1.6 % 半年	間	% თ	│ 、要 因	ก /								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地状	妾面道路(状況	カ 主設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 6 (牟田市				建付 地	(不整	北	東7 m市道 西6 m 方路	<u></u>			1 住居 60,200)
b	大牟田 6		<u></u> 牟田市				建付 地	(ほぼ う 方形		 6 m市道				1 住居 60,200)
С	大牟田 6	C 大 ²	牟田市				建付 地	(不整)	東	2.4 m市道 2.4 m 負地	É			1 住居 70,160)
d	- 140 大牟田 6 - 40	C 大 ²	牟田市				更地	(ほぼ) 形	台北	4 m私道				1 低専 40,60)
e	-							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付源価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地に因の	域要 比較	推定格(円	標準価 / ㎡)	個別的 比較	 内要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a	(15,	967	100 [100.0]	[100.1]	100 [100.0]			24,589	_	7.2]		19,331	街路・		0.0	19,300
b	30,	329	100 [100.0]	[100.3] 100	100.0	100 [100.0]		30,420		4.9]		20,994	接近環境	(0.0	21,000
С	(12,	757	100 [100.0]	[<u>99.7</u>] 100	100 [100.0]	100 [91.0]		13,977	<u>10</u>	0 8.6]		17,782	画地		0.0	17,800
d	(27,) 674	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		27,674	<u>10</u>	0 8.5]		19,981	行政その他		0.0	20,000
e	()	100	100	100	100			10	0				[100 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情の内容を	 「月率 で動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					要因のは	比較の内記	 7			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交)	通・接近	+6.0	環境	+20.0
	-	-0.03	画地	-35.0	└	0.0	そ の	他	0.0	行政		¦そ(0.0¦そ(の他	0.0	L	
b			街路		交通・		環境		0.0	街路		0.0 交ì	通・接近	+5.0	環境	+38.0
	-	-0.04	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0 ¦₹۵	か他	0.0		
С		6 / 月 ·0.04	街路 		交通・		│ 環境 └			街路			通・接近 	+8.0	· 環境 	-20.0
_			凹地		行政		¦その		0.0	行政		0.0 ح		0.0	·	
d	正常 9	6/月 0.00	街路 		· 交通・i		- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 			通・接近 D.44		↓ 環境 □ □ □ □ □ □	+40.0
e	0.		画地 街路		 交通・!		¦その 環境		0.0	行政 街路		0.0 そ(D他 通・接近	0.0	環境	
ت		√ /J	151路 画地		│ └	 ×に	¦ 塚境 └ ├ その			^{14] 昭} 行政		X そ(- 次·兄 	

														()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
17.5	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	公補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						100 []	100			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因σ	D A	調達原価
	(円/	m²)				正按(の風情 (円/㎡)	Par	(円/m	1)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]]		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	\$ 1	交通	交通・接近			環境 行政			文その他		1	

(3)	(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										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	X	(円)	(r-g)						
法						()	()						
								%						
	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		を想定して試算してみ	が多い地域であり、賃貸 みても、土地に帰属する										

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 2 宅地-1

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)路	[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	線価	路線価又は倍率	1.1 倍
	更地としての鑑定評価	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		ТЩ	<u>倍率種別</u>	

	単作 三国 田田 リスト		<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟	田市宮原	[町2丁	目66番	3 8						地積 (m²)		265	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況]の土地の	利用の	D状	接面道	路の料		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	殳との		居 200)	
	正方形	住宅 W 2		中規模成住宅	一般住宅/ 地域	が多い		 南東6 m 市道		;	水道、 ガス、 下水	大牟田	1.8 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 130 m	n、西	60 m、	南 150	m、 z	比	70 m	標準	的使用	戸建	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	大等 「「	間口 約	16	m、 奥í	亍 約]	16 m、	規札	模	:	260 m²₹	呈度、	形状 ፤	E方形	<u> </u>	
地域	地域的特性	特記 特記	すべき事	項はな	l 1 ₀	街 路	6 m ī	市道		交通施設	大牟田	日駅南東	方1.8 km	法令規制	1	居 ,200)	
	地域要因の将 来予測	戸建住宅で予測する。		成の住	宅地域で		地域	内に特別	 殳地垣	域要因	の変動	はなく	、今後も相	既ね現	状を約	推持する	ものと
	最有効使用の判定	戸建住宅均				(4)対象 の個 因					の個別的	準地 なり要	l I				
	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価村				,	/ m ²		_						
) le m	収益還元法	-	収益価料					/ m²	-							
		原価法 開発法		積算価を 関発さい	^合 こよる価格	z			/ m² / m²	-							
(6) ř	万場の特性	同一需給圏 高齢化の追 の兆しがあ	 園は、大塩 佳行により 5る。土均	牟田市内 り、既存 也は 2 5	回位宅地 住宅地域 0 ㎡程度	域でa におけ	ある。 ける需	需要者の 要は全般	中心	弱含み	トである	が、交	通利便性に	□優る坩	也域な	ど一部で	は復調
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	近隣地域に反映したは成熟のため定した。	は自己使用 と準価格1	用目的の は説得力	取引が中)を有する	。一方	5、収	益価格に	つい	ては、	アパー	ト等の	賃貸物件に	は皆無で	ごあり	、賃貸市	場が未
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -		時点 修正	標準化 補正		地域要 間の比	個別的 要因(比較		対象基 の規準 (円 /	≛価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し.		円/r	[1	1 00	100	10	0 1	[100	1			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	操準化 補正	地医	・ 地域要 の比			対象基 の比準 (円 /	≛価格 / ㎡~	標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -2.0 +3.0
基の 準検 地討	則年指定基準	100	10	0 7.9]	[100.0 100]	25	5,900	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 -	行政 その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		25,800		価 変	要	-般的 更 因		ー は人[停滞す	コ減少気味で	や高齢(あるが、	七の進行 一部の	デ等により、 シエリアで行	既存の 复調の》	D住宅 としが	地、商業党民受けら	地の需 れる。
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		宗华 地寺 む	:问一地; -	形状现象	발	更 因	見の	変動に	はなく	、地価I	は概ね様	既存の住宅 はいで推動			、地域要	因に特
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円 / m ^²	型 因 の		駅的 長 因		的要因	因に変	動はない	, I _o					

VO	取引事例番号		 听在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	の形		 面道路(況	カー主	 要交通施 の状況	E	法令上の規 制等
a	大牟田 6		半田市			<i></i>	更地	(不整)		5.5 m市				住居 60,200)
	- 2	02								,						
b	大牟田 6	K 大	羊田市				建付地	(ほぼう 方形	正南東	[6 m市道	Í			住居 60,200)
_		09	4 m →				7-2-/-1			1-1-8	= 112=		<u>.</u>			 低専
С	大牟田 6	C X	半出巾				建付地	(ほぼ ⁻ 方形	南東	7 m市道 6.8 m				1広 等 50,60)
	- 7	04									角地	!				
d	大牟田 6		半田市				建付 地	(長方?	形 北6	m市道				中専 60,150)
e	大牟田 6		羊田市				更地	(ほぼ ⁻ 方形	長 北西	j5.5 m市	道			5業 90,330)
	- 2	05														
10	取引(価格 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地図の	域要 北較	推定榜格(円)		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(21	,416	100 [100.0]	[99.4] 100	100	100		26,281			2	6,546	街路 交通・	0.	0	26,500
b	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		28,297	_100			6,695	接近	0.		26,700
c	(,	100 [100.0]	[99.7] 100	100	100		22,264	_100			4,148	環境 画地	0. 0.		24,100
d	()	100	[99.6]	100	_100		<u> </u>	_100	0			行政	0.		·
e	()	[100.0] 	100 [100.2]	100.0	100		21,210	100)		5,678	その他	0. [100.0	\vdash	25,700
NO				100 補正の内部] [100.0]		30,308			2 要因の比			100		26,500
	の内容															
а	正常	%/月 -0.07			交通・		環境			街路 			通・接近	0.0	環境	0.0
			岡北田		├行政 		その		0.0	行政 		.0 Z (0.0		
b	正常	%/月 0.00			· 交通・ 		環境			街路 		i	通・接近 	i	境境 	+6.0
_	正常	% / 月			 		一		0.0	行政 街路		.0 そ0		0.0	晋愔	
_	11.13	-0.05			文題 * : 行政		環境 その			ョニー 行政		.0 ¦又! .0 ¦そ(通・接近 D他	i	~x~7t	-4.C
d	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路		!	・ ・接近	0.0	環境	-14.0
		-0.04			 ¦行政		その			 行政		.0 7 0		0.0		-14.U
	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1	通・接近	+8.0	環境	+7.0
e	т-т			0.0	1	0.0	1		0.0		- 1	. 0		TO.U		

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 25,800円/㎡〕

											大平田	(県)	-	2	七地-3
(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	5り、;	再調達原個	動の	把握が困	対難であ	るため。				
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原	画法の適用が可能:	な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価格 (円/㎡)		ìŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	比補正 時点修正 			造成工事費 修正後の価 (円/	
]	100						10]	1(]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で 除した価格 (円/㎡)			地域 較	域要因の比 個別的弱 			の 車	写調達. (京価 円/㎡)
]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>	00			
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²				
内訳															
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	?	交通	・接近	·	環境			行政			その他	<u>t</u>	
(3) IIV	内記														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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			己利用を目的としたもの 未成熟で把握が困難なる			D観点

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	((円)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

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)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	◇和 6年 6日 20日	(こ)(無物の紙幣	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.1 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	この注田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大	牟田市神	3田町14	3番1						地 (㎡		280	汥	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	通設との	1 信 (60	注居 ,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2			主宅等が建ち 記地域	 5並ぶ既	東4 巾	n		水道	大牟	⊞3.7 km		`	÷の他) ,160)	
(2)		東 100)m、西	100 m.	南 50	m、北	100 m	大西 沙	隼的使见	□ □ ● ●	住宝(D敷地		(, ,	
近	 標準的画地の形料		間口		1.5	···、35 5 約	16 r	1	<u>- 13 (2)</u> 見模			7月20 『程度、	形状(∓ <i>I</i> ∓.	厚方形	
隣 -	地域的特性			事項はな		街 4 1		11, //				*************************************	法令	_		
地 域	ンピングロンコットエ	事項!	100 A . VC	÷ ≠ 块 l d / d	.V 1 ₀	路!	III) LE		施設	km	山河人	书术/]3.7	規制	(60	,160)	
	地域要因の将 来予測				[成の住宅均 [内でも人[ると予測	する。
(3)聶	そ有効使用の判定	一般住	宅の敷地	3					(4)	対象基準 の個別的 因	準地 7 的要	いば				
` '	監定評価の手法 (注席)	取引事例	別比較法	比準価	格		15,000									
U.	適用	収益還え	记法	収益価			/	円/n								
		原価法		積算価格 / 円/㎡												
		開発法			による価格	:	/	円/n								
(6)市	5場の特性	者は、た	大牟田市に 主宅地に	内及び近隣 対する需要	主宅地域の	者と見ら 傾向にあ	れる。 る。中	同市内I 心となる	におい る取引	て相対的	うに高い	1人口減少	`率、所得	引の作	∮び悩み領	手により
植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	り規範性が未成熟	生が高い。 ^独 である	,一方、l ため求める	内の類似地は 収益価格に ることがで 句等を踏ま	ついては きなかっ	、 当該 た。 よ	地域は、 って、F	(自己の現実の)	の利用目 市場性を	目的で(反映	D取引を主 した比準価	とする対	也域で	であり、賃	賃貸市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 (4	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格			[]	100	100	[]			補工			因	行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[]	[] 10	00				その他			ての他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 14	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 第 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +13.0 +50.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	i	[100.4]	100	100	[10	0.0]			補田		0.0	因	行政 その他	0.0
地討	25	,300 円	/ m²	100	[100.0]	[169.5	5] 10	00	ĺ	15,000	"	その他	0.0		C 07 16	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。			0 円/㎡	価 変 格 動		的因	低金利と 推移して	-物価」 ているた	ニ昇が続 Eめ、地	いてい価は概	るが、当市ね横ばい又	5の人口では下落に	世帯		〉傾向で こいる。
基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代標準地	表標準地質	寺と同一地 -	形 状 成況		域)	価格形成	뷫に変重	かを及ぼ	すよう	な地域要因	は、特に	見	られない。	
地格 の等 前か	公示価格	-0.7	% 半年	- 円/㎡ :問	要 因 %の	個別要	- 1	個別的要	要因に変	で動はな	l 1。					
,,		V.1		1-9												

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号	■ /	所在及び ^州 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	直路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 6		牟田市				建付地	(長)	 方形	南西3.8	m市道				1 住居 (60,160)
b	- 13 大牟田 6	_	全田市				更地			長	 方形	南5.5 m	 市道				 1 住居
		06						(, , , ,						(60,200)
С	大牟田 6	_	牟田市				更地	(不	整形	南西5 m 南東1.8					1 住居 (70,200)
	1	06										角地					
d	大牟田 6		 牟田市				建付			台	形	南西4.4	m市道				1低専
							地	()							(60,100)
e	- 10 大牟田 6		 牟田市				更地			la la	 ぼ正	南6 m市	 道				 1 住居
	~							(分							(60,200)
NO	- 7 取引1	02 価枚	事情補	時点修	建付減	標準化	坤	定価格	+#1		1 1	 	# I	佃则的	ク要因 <i>σ</i>		
110		/ m)	Ē.	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡))	比較	1 9		(円/㎡)
а	() 5,086	100 [100.0]	[99.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		15,071	10	0 7.0]		15,5	37 土		C	0.0	15,500
b	(),000	_100.03	[100.4]	100.03	100.03		13,071	10			10,0	5/ 接	通・ 近	C	0.0	13,300
	17	, 835	[100.0]	100	[/]	-		17,906	+	0.3]		16,2	- **		C	0.0	16,200
С	(10) 514,	100 [100.0]	[99.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [77.7]		13,464	<u>10</u> [9:	0 3.6]		14,3				0.0	14,400
d	()	100	[98.7]	100	100		40.000	10			45.0	行			0.0	45.000
e	(,652	100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	100		16,068	10	2.9] 0		15,6	15 €	の他	[100.	0.0 0 1	15,600
	12	2,100				[100.0]		12,100		0.4]		13,3	85		100		13,400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	2補正の内記	Я					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		-0.01	画地	0.0	L ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b		% / 月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	+6.0
		+0.04	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
С		%/月		0.0	交通・接	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	-10.0
		-0.05	画地	-22.3	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
d		% / 月		0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+5.0
		-0.12	画地	-10.0	 ¦行政 '	0.0	ーその	他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0		
е	正常	% / 月		0.0	交通・接	6近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-14.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	ーその	他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0		
オは	比準価格法	央定の現	理由										〔比準何	5格:		1	5,000 円 / ㎡)

												/\\	(>1<)	•		0.0
(2)積算価	格算定内]訳														
(2)-1	原価法か	「適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地で	であり、	再調達原何	画の打	把握が困	難であ	るため。				
(2)-2	造成宅地	内等に存	し原	西法の適用がす	可能な場合	合の価格										
造成事件	例番号			-		所在及	及び地番	•								
	取得価格	事情補	証	時点修正	素地の個	の補修正復 i格 (円/㎡)		造成工事費 (円/n	n³)	標準位	化補正	時点値	修正		正後σ	■費の補 ○価格 ∃/㎡)
		100 []	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	L10	1			
付帯費用	用	標準化	補正	時点修正		費用の補信 の価格	修 有	可効宅地化率 除した価格	をで	地域較較	要因の比	個別的 比較	的要因(D 再	調達原	種
(1	円/㎡)				11.15	(円/㎡)) 172	・ (円/n	n²)	¥X		LU#X			(P] / m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	10 [<u>0</u>]]			
熟成度值	修正	[]	/ 100			積算	価格			F	円 / ㎡				
内訳																
素 事情の 内容	カ 月率	変動率	成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率第	芝動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							%/月
地域要因(の比較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	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
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(r-g)
,,,						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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 収益還元法は非適用		り、賃貸市場が未成熟で	で収益性に基づく価格	形成がなされていな	いため

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 大牟田(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 23,200 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 24日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 B 00 D	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26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	の年田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに大	牟田市ス	大字手鎌字高柳1289番1							地 (mi	積 (327	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	を通施設 状況	足との	,	200)	
	正方形	住宅 W 1			主宅の中に3		東7 m 市道			水道、 下水	西鉄銀水1.1 km			-	の他) 機能誘導	尊区 域	
(2)		東 8	0 m、西	30 m	南 160	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	│ 聲住宅地						
近		 犬等	間口	約 18	B m、 奥行	元 約	18 m.	規	 模		320 n	n ^² 程度、	. :	形状工	E方用	<u> </u>	
隣	 地域的特性	特記 特	」 寺にない			街 7 m	 市道		交通	一西鉄銀	退水駅	北西		法令	_		
地域		事項				路 -	–		施設	1.1 k				規制	(60	,200) 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、地域内及で 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。						内及び る。	周辺(に格別	の変動	助要因 <i>加</i>	が認め	かられな	いこと	
	最有効使用の判定	戸建住							_ (対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法		列比較法	1		23	3,200	円/㎡									
U.)適用	収益還	元法	収益価			/	円/㎡	_								
		原価法		積算価	格	/ 円/m²											
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6)市	万場の特性	である。	,近隣地	域は、同i	郊外の住宅: 市の郊外部 中心となる(に位置する	ること等	から、	宅地需	言要は未	₹だ弱	含みで	び周辺 推移し	!にに述 っている	動するが、	お価は	が得者層 下げ止ま
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ること; 反映し;	ができな た実証的	かった。 な価格で	的での取引 北準価格は、 あり規範性 を決定した。	、同一需約 が高い。「	合圏内の)類似地	域に所	行在する	5取引	事例を	基に求	めたも	こので	、市場の	の実態を
(8) 公規 示準		標準	≣地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 と 要に 比	因の	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内当訳(善 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1					ī地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]					Т	E 行 その	i政)他			その他	
(9) 指か 定ら	大牟田(県)	号	- 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要[比	引的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内组织	i 交 比 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 -2.0 +17.0
基の	前生指定具准	地の価格	100	100	[100	.0]					地	0.0	因	行政	0.0		
準検 地討	25,	[100.0]	[110.1]			23	3,100		E 行 その	i政)他	0.0		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡	価変格動	要因		市の人 が、居	口は減 住環境	少傾向	で推移れた地	りしてま 対域につ	うり、宅 ついてに	3地需要 3地価の	更は総)回復	じて弱さ	含みであ られる。
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成 況	(地 域 要 因	如	外の既	成住宅	地域で、	、地垣	である。	_特段σ	変動は	はない		
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はない	l 1 _°						
前か	変動率 年間	+0.4	% 半年	=間	%												

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
а	大牟田 6	C 大	<u></u> 牟田市				建付地	(,	長方)	5形	南西6 m7	市道		1 住居 (60,200)
_		06					/ I				- A	<i>.</i>	-1->34		445
b	大牟田 6		平田巾				建付 地	(,	ほほ 形	始	南東5.4 南西3 m 準角地	M巾追		1 住居 (70,200)
С	大牟田 6		————— 牟田市				建付地	(,	長方)	5形	北東7 mī	市道		1 住居 (60,200)
		04													
d	大牟田 6	K 大 05	牟田市				建付 地	()	方形		南西6 mī 南西4 m 角地	节道		1 低専 (50,60)
e	大牟田 6		牟田市				建付地	(,	長方)	5形	北6 m市河	道		1 中専 (60,150)
NO	- 11 取引 (円		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較		 住定標準個 (円/㎡)		 別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	_100	100			_100				街路	i 0.0	
b	(, 655)	100.0]	100	100.0]	100.0]		24,655	100			24,41	1 交通 接近	() (24,400
	20	,971 [^]	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		20,992	[98	3.9]		21,22			21,200
С	22) 2,272	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		22,272	100 [98			22,72	画地 27		22,700
d	()	100	[100.0]	100	100			100				一 行政		
e	(2,984)	100.0]	100	100.0]	[103.0] 100		22,315	100			24,20)3 その	他 0.0 [100.0]	
	21	,295		100				21,210				23,28	32	100	23,300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7]	工地填	支要 因	の比較の「	为訳		
a	正常	% / 月		0.0	- │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -1.0	景境 +2.0
		0.00	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	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +3.0 日	景境 -2.0
		+0.01	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接	近 -1.0	
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		i	 その他		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		 ^{環境} -1.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		<u>`</u>	 その他	0.0	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路				近 _{-7.0} ^現	 ^{震境} -2.0
		-0.04			 ¦行政		ところ			 行政		<u>`</u>	その他	0.0	
_	 比準価格注	+ 🗅 🙃	 		1		1					I	〔比準価権		23,200 円 / ㎡

										/	(/		
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	適用できない	1場合その理由	既成	市街地であ	り、ネ	再調達原個	 [の	把握が困難	である	るため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	種法の適用が可能	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	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補	龍正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	<u></u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	E 時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因 較	の比	個別的 比較	的要因の) Ā	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u>	_]	<u>L</u>			
熟成度修正	[] / 100			積算值	西格			円] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成 エ	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正	=				月率変動率
	% / 月 事					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	街	路	交通	・接近		環境		行	政		2	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	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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は	地域で、賃貸市場が未成	戍熟であるため。		

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 5 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	18,000 円/㎡
(2)亞地-西本口	ATI 0 T 0 F 00 F	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	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	- の连田の3	左日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大牟田	日市天領	1 3 丁	目7番19	9					北 (m	也積 ㎡)	(196	注	5令上の5	見制等
準 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺況	の土地のマ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	扫	E要な 接近の	交通施設 状況	みとの		注居 ,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			宅が建ち並 した住宅地		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	大牟	=====================================	5 km		(₹	☆の他)	
(2)	範囲	東 120 m	、西	80 m、	南 120 i	m、北	100 m	標準	的使用	用│戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形物	大等 【	引口 約	12	m、 奥行	亍 約	16 m	、規	模	'	190 ו	m²程度	芰、 ;	形状長	長方?	形	
地域	地域的特性	特記・特に事項・	ない			街 - 6 m 路 -	市道		交通施設		田駅南	西方	2.5 km	法令規制	(60	主居),200)	
	地域要因の将	事項 日銀がマイ 売住宅等の				とものの、			└──の低金		だ続	いて	いること	1		う暫くの	間は建
(3)뒼	来予測 最有効使用の判定	戸建住宅地		川共祠 に	性移して	11 60	△丁測(2110	(4)	対象基準 の個別的		ない					
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比	:較法	比準価格	<u></u>	2	2,700	円/m	2	因							
O.	適用	収益還元法		収益価格	<u>\$</u>		/	円/m	2								
		原価法	:	積算価格			/	円/m	i I								
		開発法		開発法に	よる価格		/	円/m	ì								
(6)市	5場の特性	同一需給圏 住者に加え である。最 環境も形成	、市外2 寄駅ま	からの需 でやや距	要者(個) 離を有する	人中心) る住宅地	も見込ま 或である	ŧれる。 ものσ	需要(の中心と 域内街路	して	は土	地総額4 整然と配	00万	で い、 と	- 5 0 0 7 比較的閑積	丁円程度
i h	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	当該近隣地 象基準地に 求めた比準 こでは比準	比較的i 価格は、	丘接し、 市場に	類似性等がおける価格	が高い事(格形成の	列を重視 実態及び	見すると が代替性	ことも 主等を	に、類似 反映し、	性等 規範	がや 性は	や低い事 高いもの	例をも と判断	比較	交考量する 1る。従:	多等して
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	í [1 00	100	100	[100	1				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		14	時点修正	· 標準化 補正	地域要 因の比 較	更 個. 比 要!	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準	5 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	 街路 交通 環境	-2.0 0.0 +14.0
基の 準検 地討		地の価格 .300 円/m	. 1—	00.4]	100	100	[100		2	22,700	1	補 正	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
也 (10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討 	22,700	円/㎡	価 変格 動	/ 一般的					0 . 5				゛は	7.8%	6と減少
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表植標準地	票準地等と	と同一地 _に -	形成要	1 1							する住宅 は横這い似			る。地価/ ている。	べ準は概
地俗 の等 前か	公示価格	0.0 %	半年間	円 / m²	要 因 % の	(個別的 要 因		別的要	因に変	の動はな	l 1 ₀						

(1)	比準価格	算定内	引訳												
NO	取引导		所在及び均 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況		要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	大牟田 6		牟田市				建付地	(ほほ) 方形		西10 m市	道		2 住居 (60,200)
b	大牟田 6	4 5 C 大	牟田市				更地	(長方	5形	南10 m市 東7 m	·道		2 住居 (70,200)
	- 12	207								,		角地			
С	大牟田 6		牟田市				建付地	(ほほ) 方形		東6.1 mī	市道		1 中専 (60,150)
d	大牟田 6	.02 5 C 大	<u></u> 牟田市				建付地	(長方	5形	北3.1 mī	市道		1 住居 (60,160) 居住誘導区域
e	- 11	01 5 K 大	 牟田市				更地			長方	 5形	南5.5 mī	市道		1 住居
	9	806						()					(60,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)	地切の	 域要 比較	·····································	 住定標準値 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(2) 1,202	100 [100.0]	[100.5]	100 [100.0]	100 [100.0]		21,308	100) .8]		23,21	街路	0.0	23,200
b	()	100	[100.0]	_100	_100		<u> </u>	_100)			接近	0.0	
С	(),638	[100.0] 	[100.0]	100	100		20,233	_100			22,81	画地	0.0	22,800
d	(3,967)	[100.0] _100	100 [100.5]	[100.0] _100	[100.0] 		23,967	100	9.1] D		21,96	68	0.0	22,000
e	19	9,075)	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		19,170	100	9.9]		21,32	24 その他	0.0 [100.0]	21,300
NO		イ月率	ウ標準化			[100.0]		17,906).0] 工地填	 或要因	22,38 の比較の	_	100	22,400
a	正常	% / 月		0.0	交通・持	· 6.0	- 環境		0.0	街路		12.0	 交通・接近		境 -10.0
		+0.05			¦行政		\ その		0.0			i	 その他		
b	正常	% / 月	街路		交通・持		 環境 			街路		!	 交通・接近		境 -13.0
		0.00	画地	+2.0	·	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
С	正常	% / 月		0.0	交通・持		┆環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+2.0 環	境 +7.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
d	正常	% / 月			交通・持		- □環境 - -		0.0	街路 		-3.0	交通・接近 	+3.0 ^環	境 -10.0
		+0.05	画地		行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
е	正常	%/月			交通・持		│ □ □ □ □ □ □		0.0	街路 		i_	交通・接近 	+1.0 場環	境
		+0.04	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	
オŀ	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	ないは	場合その理由	既成	(市街地の	ため。							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	「能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補	Œ B	寺点修正	货	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	で	地域要因 較		固別的要因の 比較	ひ 耳	F調達原価
	(円/r	'n)				шю	(円/㎡)	Park	(円/n	n³)	ŦX	ı	-U+X		(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		100		
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算個	西格			円 / n	'n		
内記	R														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率 (付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	 	· ·		街路	3	交通	・接近		環境		行正	Ż .		その他	<u>p</u>

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円 / m²)				
	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	貸市場が未成熟であるた	こめ。			

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 6 宅地-1

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) 路	[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	線	路線価又は倍率	1.1 倍
,	更地としての鑑定評価	(-)		価	倍率種別	

2	鑑定評価額の決	定の理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		日市大字	田隈字	平松 7 3 都	番13					地 (㎡		198	法	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面道	路の物	··· 4	供給 処理施 设状況		- 要な交通施語 近の状況	设との	1住 (60,		
	正方形	住宅 LS 2			宅が建ち並 した住宅地		北6 m 市道		-	K道、 下水	銀水1	.4 km		(<i>र</i>	の他)	
(2)	範囲	東 100 m	、西	120 m、	南 90	m、北	40 m	標準的	内使用	戸建	住宅地	<u>t</u>				
近隣	標準的画地の形	/状等	引口 約	13.5	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	Ę	2	200 m	程度、	形状に	まぼ長	麦 方形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 6 m	市道		交通	, ! 銀水駅 !	北東	庁1.4 km		¦1住 ¦(60,		
'		事項				路			施設	l I			規制	1		
	地域要因の将 来予測	日銀がマイ 売住宅等の							低金和	利が未:	だ続い	1ていること	とから、	もう	う暫くの	間は建
(3) 量	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅均	也						(4)対 の 医	対象基準 2個別的	地 を	11				
()	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	<u></u>	2	5,600 F	/ m²		ਸ						
O.)適用	収益還元法		収益価格	-			/ m²								
		原価法		積算価格				/ m²	1							
	-15 - 4+14	開発法			よる価格			/ m²	<u>>1⊪1+</u>	4°+ >	1-+> -	7 ± 0 1. 1/11/19	r		亜丸は	177 A B
(6) ⊓	5場の特性	住者に加え	、市外が 背後に位	からの需 立置する	要者(個. 住宅地域	人中心) ⁼ であるこ	も見込まれ とから、彼	る。記歩圏	需要の 内にス	中心と ーパー	しては	るものと判断 は土地総額5 食店、病院等	00万	7円程	度である	。路線
` <i>†</i>	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	域格差が殆	ど無くを 形成の	求められ 実態及び	、住宅地 代替性等	としてのタ を反映し、	類似性等か 規範性に	高い。 t高い	と判断 ものと	される 判断さ	事例を れる。	目用目的の7 E関連付けて 従って、こ た。	「求めた	:比準	価格は、	市場に
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号	地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		カ (対象基 の規準 (円/	価格	標内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	小元価枚		-	1	100	100	r	1			補			因	行政	
格し をた		円/m	1 1	00	[]	[]	-	1			Œ	行政 その他		2	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		カーの	対象基 の比準 (円/	価格	標内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -2.0 +4.0
基の		 準地の価格	[10	00.4]	100	100	[100.0	1			補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討		5,300 円/m	. 1—		[100.0]	[99.9]	- 	-	25	,400	ĪĒ	: 行政 その他	0.0	-	その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		25,500		価 変 格 動	一般的 要 因	/n + -)人口に 多してに		0 . 5	万人、直近 (5 年間で	ごは	7.8%	と減少
基準 準価	- 2 基準地がである場合の検討 代表標準地	共通地点(代表核 討 標準地	標準地等と	:同一地 ₅ -	形状成況							域の背後に(し、生活利(る。生
地格 の等 前か	公示価格	間 +0.4 %		- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因	目に変動	助はない	l _o					
א הא	夂劉平 午	⊔J ⊤∪.4 %0	十十旧	`	رن ا ۱۰											

1721章	E F	新在乃7兆#	─────────────────────────────────────	「住足ま	元 取21時	**百	批结		m+m	b 接面流	1路の	キ亜な通り	毎	 法令上の規
			出出いて	* 注店农	点点	型型	上巴作貝	(m²)			1時の	主要交通が設め状況		はマエの兄 制等
		牟田市				更地	(,	不整形)	北東5.5	m市道			住居 0,200)
		 全田市				重地			ほぼ整	歯両7.5	m市道		1	 住居
		+ шп				ر الم	(Ž	形形	E 1847.0				0,200)
		牟田市				更地	(,	ほぼ台) 形	計 北4 m私	道			低専 0,60)
	-	<u> </u>							>		\ <u>.</u>			
		半出市				史地	(Ž	方形	美 南4 m市	追			住居 0,160)
大牟田 6	5 C 大準	 牟田市				更地	(,	ほぼ整) 形	西7.5 m	市道			住居 0,200)
取引	価格	事情補正	時点修 正										'	査定価格 (円/㎡)
(1 416	100	[99.4]	100	100		26 281			25.5			.0	25,500
()	100	[100.2]	100	100		·	_100)		接近	0	.0	· · · · · ·
(3,985	100.0	[100.0]	100	_ 100		24,033			24,5				24,500
27	7,674	[100.0]		100] [100.0]		27,674			26,6		0	.0	26,700
3(0,488	[100.0]	100.0	[/] [100.0]		30,488			24,0	63 その	他 0	.0	24,100
(24) 4.666		[100.0] 100	100			30.833			23.7	18		[]	23,700
ア事情	イ月率	ウ標準化			3 [100.03									20,700
正常			0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・接	近 -1.0	環境	+5.0
	-0.07	画地	-19.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
正常			0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・接	近 +2.0	環境	-4.0
	+0.03	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
正常			0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通・接	近 -2.0	環境	+8.0
	0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	ーその	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
正常	%/月	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	+28.0
	0.00	 画地	0.0	└	0.0	\ て の	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
			0.0	1		1								
その他	%/月	街路		<u> </u> 交通・		環境			 街路		交通・接		環境	+30.0
	例	例番号	例番号 」等 大牟田 6 C 大牟田市 - 301 大牟田市 - 401 大牟田市 - 401 大牟田市 - 305 大牟田市 - 304 事情補 (円/㎡) 100 21,416 [100.0] (23,985 [100.0] (23,985 [100.0] (23,985 [100.0] (24,666 [100.0] (24,666 [100.0] (24,666 [80.0] アの内容 で数率 応常 0.07 正常 % / 月 街路 -0.07 一曲地 正常 % / 月 街路 0.00 一曲地 正常 % / 月 街路 0.00 一曲地	例番号 」等 大牟田 6 C 大牟田市 - 202 大牟田市 大牟田 6 C 大牟田市 - 301 大牟田市 - 401 大牟田市 - 305 大牟田市 - 304 事情補 時点修正 (21,416 [100.0] [99.4] (21,416 [100.0] [100.0] (23,985 [100.0] [100.0] (23,985 [100.0] [100.0] (24,666 [100.0] [100.0] (30,488 [100.0] [100.0] (30,488 [100.0] [100.0] (24,666 [80.0] [100.0] 下常 % / 月 街路 0.0 -0.07 画地 0.0 正常 % / 月 街路 0.0 +0.03 画地 0.0 正常 % / 月 街路 0.0 -0.00 一地 0.0	例番号 」等 大牟田6 C 大牟田市 - 202 大牟田市 大牟田6 C 大牟田市 - 301 大牟田市 - 401 大牟田市 - 305 大牟田市 - 304 事情補 時点修 価の補 (円/㎡) (21,416 [100.0] [100.2] 100 [/ (例番号	例番号 」等	大牟田6 C 大牟田市 更地 (- 202 大牟田6 C 大牟田市 更地 (- 301 大牟田6 C 大牟田市 更地 (- 401 大牟田6 C 大牟田市 更地 (- 401 大牟田6 C 大牟田市 更地 (- 305 大牟田市	大年田6 C 大年田市 更地 (大牟田6 C 大牟田市 - 202 大牟田6 C 大牟田市 - 301 大牟田6 C 大牟田市 - 301 大牟田6 C 大牟田市 - 401 大牟田6 C 大牟田市 - 401 大牟田6 C 大牟田市 - 305 大牟田6 C 大牟田市 - 305 大牟田6 C 大牟田市 - 305 「	大牟田6 C 大牟田市 更地 () 所形 北東5.5 - 202 大牟田6 C 大牟田市 更地 () 所形 商西7.5 - 301 大牟田6 C 大牟田市 更地 () 所形 商西7.5 - 401 大牟田6 C 大牟田市 更地 () 所形 商西7.5 - 401 大牟田6 C 大牟田市 更地 () 居ぼを 商4 m市 万形	大年田6 C 大年田市 C 大年田市 C 大年田市 D 更地 () 不整形 () 北東5.5 m市道 - 202 大年田市 D 東地 () 日ぼ寒 陶西7.5 m市道 - 301 東地 () 原ぼ台 北4 m私道 - 401 大年田市 D 東地 () 原ぼ台 北4 m私道 - 305 大年田市 D 東地 () 原ぼ長 市4 m市道 - 305 大年田市 D 東地 () 原ぼ髪 西7.5 m市道 - 304 東情報 日 D 日 D </td <td>大牟田6 C 大牟田市 更地 () 不整形 北東5.5 m市道 ・ 202 大牟田6 C 大牟田市</td> <td>大牟田6 C 大牟田市 更地 () 不整形 北東5.5 m市道 (6) 1 (6) - 202 大牟田市 () 更地 () 1 はぼを () 南西7.5 m市道 (6) 1 (6) - 301 東地 () 1 ほぼを (7) 北4 m私道 (7) 1 (4) - 401 東地 () 1 ほぼを (7) 耐4 m市道 (7) 1 (4) - 305 大牟田市 (7) 東地 () 1 ほぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 西4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 306 東埔 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 田ばを (7) 田ばを (7) 日間 (7) 日間</td>	大牟田6 C 大牟田市 更地 () 不整形 北東5.5 m市道 ・ 202 大牟田6 C 大牟田市	大牟田6 C 大牟田市 更地 () 不整形 北東5.5 m市道 (6) 1 (6) - 202 大牟田市 () 更地 () 1 はぼを () 南西7.5 m市道 (6) 1 (6) - 301 東地 () 1 ほぼを (7) 北4 m私道 (7) 1 (4) - 401 東地 () 1 ほぼを (7) 耐4 m市道 (7) 1 (4) - 305 大牟田市 (7) 東地 () 1 ほぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 西4 m市道 (7) 1 (6) - 305 大牟田市 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 南4 m市道 (7) 1 (6) - 306 東埔 (7) 東埔 (7) 田ぼを (7) 田ばを (7) 田ばを (7) 日間

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 25,600円/㎡〕

													大牟田	(県)	- (;	宅地-3
(2)	積算価格質	定内	訳														
(2)	-1 原何	話法が	 適用でき	ない	場合その理由	題 既	成市街地の	ーー ひため。									
(2)	-2 造成	 定地	内等に存	すし原	価法の適用が	ず可能な場合	 今の価格										
ĭ	造成事例番·	号				-	所在2	及び地番									
njak.	素地の取得	価格	事情	補正	時点修正	正素地の個	 也の補修正征 m ぬ	後造品	成工事費		標準	化補正	時点例	多正	道	成工事 を正後の	費の補
	(円/	m²)				μ σο	Щ1日 (円/㎡))	(円/m	i)					lia I	(円]/m ²)
			<u>10</u>	00							<u>10</u>	00	<u>[</u>				
ſ	寸帯費用		標準化	 化補卫	E 時点修正		帯費用の補値					要因の比		り要因	の 再	調達原	 ē価
	(円/	m²)				正後	後の価格 (円/㎡)) 除(した価格 (円 / m	ຳ)	較		比較			(円] / m²)
				00	100	ı			(%)	10	00		_			
臭	熟成度修正		· [] / 100			積算価	 ū格		-		/ m²				
内記	 尺																
	事情の	月率:	変動率	造	標準化補正				変動率	付	標準化					月率変	
素地	内容	,,,,	X ±11 .	成	18. 1 15.15.			7.5.	X 20 1	帯	120 1 1 =	1115				/3	230 1
			% / 月	工事					%/月	費用							%/月
				費													
地均	 	—— 較		街路	 络	交道	 通・接近		 環境			行政			その他	<u> </u>	
(3)	収益価格算	定内	訳														
(3)	-1 収益還	—— 元法(直接法)	—— の適F	用又は収益還	 元法が適用	一一 けってきない場	 場合の理由	1								
<u>_</u>	総収益		1	総費月	A	純収益		建物に帰 純収益	帰属する		土地に帰 純収益	帰属する	未収	入期間 純収益	修正	還元	元利回り
直接	l	(円)		(円)		(円)	W 0.1VIII	(円)		W 077	(円)	12.00	いいコヘエ	(円)		(r-g)
法									-				()	()
	収益価材	 洛				円 (円/	m²)								
	収益価 できなが 合その5	かった															
	収益還元法できないは 理由	 去が適 場合そ	頭用 戸	·建住 [:]	宅を主とする	住宅地域で	あり、賃貸	市場が未成	 艾熟である:	ため),						

(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	D理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 4,550,000 円 1 ㎡当たりの価格 20,600 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 6年 6月 27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 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 大牟田市力	字歴木字	東内畑 2 8	84番3				地和 (m²)	-	221)	法令上の規	制等
準地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	要な交通施 fの状況	設との	(60,150)	
	正方形	住宅 W 2	中規模成住宅	莫一般住宅か ミ地域		北5.8 m 市道		水道、 下水	新栄町	[3.1 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、	南 50 i	m、北	50 m 標	準的使	□ 用│戸建	L 住宅地				
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	5 約	15 m、	規模		225 m ²	程度、	形状]	E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			街 5.	8 m市道	交通	1	丁駅北東	更方3.1 km		1 中専 (60,150)	
	地域要因の将	事項 従来からの既成			路 寺に地域3	要因の変動し	施設 は見られ		周辺で	はミニ開	規制 発等も	1	、地価
(3)量	来予測 是有効使用の判定	は回復傾向にあ	ると予測	Jダる。 -			(4)	対象基準	售抽 ≠×	:61			
(-/-							``	の個別的 因		.61			
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法 収益還元法	比準価を収益価を		20	0,600 円/							
	27.5	原価法	積算価			/ 円/ / 円/							
		開発法		<u>'□</u> による価格		/ 円/							
	5場の特性	同一需給圏は大 ザーが中心であ 、地価は回復傾 。	る。近年に 向にある。 	はミニ開発領 中心となる	等が周辺でる価格帯は	ご見られはし は土地が 4 5 	びめ、徐 5 0 万円 	々にでは 前後、新	あるか ・築戸建	住宅需要 物件が2	が上向き 300万 	きつつある。そ 万円前後と思*	そのため 料される
l ` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は、現 一方、近隣地域 ンドユーザーと 比準価格を採用	及び類似 [‡] 考えられ、	也域は賃貸す 居住の快達	市場が未足 適性、市場	戈熟なため、 場性を重視し	収益還 て取引	元法は適 意思を決	用しな に 定する	かった。 と思料さ	また典型	心的需要者は個	国人のエ
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	小元伽隆	_	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/m ^²	100	[]	[]					その他			
(9) 指か 定ら	大牟田(県)	号 - 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		内準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	-3.0 +1.0 +27.0
基の 準検 地討	前牛指定基準	地の価格 ,300 円/㎡	100.4]	100 [100.0]	100 [124.4]	[100.0]	2	20,400	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 路続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	20,60 通地点(代表標準地)() 円 / ㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的要因	_] 」 あるが i 〉 特に価	不動産 市 1格形成要	5況は回行 要因の変	复しつ:	ンて人口は Oある。	減少して	」 ているが、徐々 が見られはじめ	
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	成 況 要 因	要 医 個別的 要 医	」 個別的	傾向にま 要因に変	うる。 変動はな(, I _o				
前か	変動率 年間	0.0 % 半年	: 间	% の									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	ョ地 彡状	接面道路 状況		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6 1		牟田市				建付 地	(長方	形	北東7 m市	道			1住居 (60,200)
b	- 40 大牟田 6		 牟田市				更地			la la	ŕĘ	南9.5 m県	·道			1 住居
-	- 20		т ы,				χ-υ	(方形		東5.7 m	.=			(70,200)
c	大牟田 6	_	牟田市				建付地	,		ほほ い形	É 台	南東5.4 m 南西3 m	市道			1 住居 (70,200)
	- 130	2					_	(,		準角地				, ,
d	大牟田 6	_	牟田市				建付地	,		ほほ) 形	É 台	北東6.2 ㎡	県道			1 住居 (60,200)
	- 120	4						(,						, ,
e	大牟田 6	_	 牟田市				更地			Ela I	整	北西4 m市	道			 1住居 (60,160)
	- 100	_						() 形						(60, 160)
NO	取引個(円/	格	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	100			_100)			街路	C	0.0	
b	22,	272	100.0]	100	100.0	100.0]		22,272	108			20,584	交通・ 接近	C	0.0	20,600
	22,	462	[100.0]	100.0		[103.0]		21,808	[117			18,497		C	0.0	18,500
C	(20	971	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0	100 [100.0]		20,992	100 [109			19,223	画地	C	0.0	19,200
d	()	100	[100.0]	100	100		<u> </u>	_100)		<u> </u>	一 行政		0.0	,
e	16,	976	100.0]	100 [100.0]	100	100		25,001	[111			22,463	その他	[100.	0.0 n 1	22,500
	24,	429				[100.0]		24,429				22,028		100	ر ق	22,000
0V	ア事情の内容を	(月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の内	訳			
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	+3.0	環境	+3.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+1.0	 - の他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	逐通・接近	+9.0	環境	+1.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0		0.0	L	
С	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	逐通・接近	+5.0	環境	+3.0
	+	-0.01	画地	0.0	行政	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		+1.0		0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・		 環境		0.0	街路		+2.0	逐通・接近	0.0	環境	+8.0
		0.00	画地	 -3.0	├		¦その		0.0	 行政		+1.0	 : の他	0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路		交通・		 環境 			街路		-3.0 S	逐通・接近		環境	+11.0
		0.00	画地		 ¦行政		` そ の		0.0			0.0		0.0		

														/\\	(> <)			0.00
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原促	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番									
3.3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後0	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	で	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				П	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	g / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	ー 記法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収3		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	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	市場が未成熟であるため	か非適用とした。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 8 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) - 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)	[令和 6年1月]	23,000 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	路線価又は倍率	倍
,	更地としての鑑定評価	() IMILIO IEXX	12-13 IM IH	価	<u></u> 倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	の埋田の安	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市	5長溝町2	3番14外					地積 (㎡)	(253)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周沢]辺の土地のマ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	1住居 (60,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		模一般住宅か 然とした住宅		南4 m 市道		水道、 ガス、 下水	新栄町1	.8 km		(その他) (60,160)
(2)	 範囲	東 50 m、	 西 150 m	、 吉 100 .	m、北	50 m 標	票準的使用	11 作品	 住宅の敷	h+H1		(00,100)
近	 標準的画地の形場	1		• • •	京約	13 m、	規模		住宅の第 250 ㎡程		[5] 	
隣	地域的特性	特記・特記す			步 街 4 m		交通	_				マノブルシ 1 住居
地域	>6>%#3101T	1910 1910 1	/C事項は/	/A.V 1 ₀	路	山炬	施設	km	」例(462	R/J1.0	規制	(60,160)
	地域要因の将 来予測				──└ 也域であ [⋄]		──└ 因に変動	 bが見ら			で推	└────────────────────────────────────
(3)聶	最有効使用の判定	低層住宅の勢			1 11-30 1 T T T T T T T T T T T T T T T T T T	()11)10).0	(4)	対象基準 の個別的	準地 なん		, 0,	
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準値	西格	2	9,300 円/	因					
0)適用	収益還元法	収益値	西格	1	7,800 円/						
		原価法	積算個	西格		/ 円/						
		開発法	開発法	まによる価格		/ 円/	′ m²					
(6) ਜੋ	万場の特性	る。当該地域	は、市内で る取引価格	でも人口減が 発帯は規模に。	目対的に	小さい地域で	であり、イ	価格水準	の値頃原	数から地価	は概ね	「る一次取得者層であ a横這いで推移してい ご、中心価格帯は70
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	り規範性が高	い。収益価 のと判断さ	「格は、収益 「れる。 よっ「	生を反映 て、現実(した理論的な の市場性を原	は価格でる 気映した	あるが、	各種想定	『要素が介え	在する	た実証的な価格であることから相対的に信 と較考量して、近時の
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ /m/x		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	[]	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準	終新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	形 状	一般的 要 因 如 類	引 推移し	たいるた	こめ、地位	画は概ね	横ばい又は	:下落作	・世帯数は減少傾向で 頭向で推移している。 こ見られない。		
準価 地格 の等 前か	標準地番号		300 円 / ㎡	成 況 要 」 因 の の	要 個別的							

۷0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	ī地 ⁄状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6	K 大 ²	牟田市				建付地	(,	長方)	形	北東7 mī	市道			1 住居 (60,200)
b	- 40 大牟田 6		 全田士				建付			ほぼ	it.	北西6 mī				 1 住居
	· 20		+шп				建付 地	()	方形		40⊟0 mi				(60,200)
С	大牟田 6		牟田市				建付地	()	長方	ī形	南西6 mī	 市道			1 住居 (60,200)
	- 30															
d	大牟田 6		牟田市				更地	()	ほぼ 形	台	北5.6 mī	市道			1 住居 (60,200)
e	大牟田 6		羊田市				更地	(,	ほぼ) 形	整	北西4 mī	 市道			1 住居 (60,160)
NO	- 100	西格	事情補	時点修	建付洞			定価格		或要		主定標準値		引的要因 <i>σ</i>)	查定価格。
	(円)	/ m ()	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因のは	汇 較	格 ((円/㎡)		蚁		(円/㎡)
а	(22	,272	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		22,272	100 [76			29,30	街路)5 交通	•	0.0	29,300
b	() ,487	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		30,487				29,28	接近	C	0.0	29,300
c	()	100	[100.0]	100.0	_100		30,407	_100)		29,20	環境 画地		0.0	29,300
d d	(,655)	100.0]	100	100.0	100.0]		24,655	100			29,63	73 行政	C	0.0	29,600
	27	,207	[100.0]	100	[/]	[100.0]		27,207	[91	.1]		29,86	55 そ のf	_	0.0	29,900
e	(24	, 429	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		24,429	100 [85			28,43	39	[100 .	0]	28,400
VO	ア事情の内容			補正の内部	₹	•				工地域	要因	の比較の	为訳		'	
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	년 +1.0	環境	-27.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0	L	
b	正常(% / 月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	^년 +1.0	環境	0.0
		0.00	 画地 	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
С	正常(%/月		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+2.0	交通・接迫	^년 +1.0	· · 環境 ·	-20.0
		0.00	 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		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	년 -2.0	· ·環境 ·	-8.0
		0.00	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		0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	년 +1.0	· ·環境 ·	-15.0
	1	0.00	画地		行政		その			 行政			その他			

														• •		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地で	あり、ネ	再調達原何	聞の	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造成	 宅地	内等に存	し原	面法の適用が可	可能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	び地番								
njun,	素地の取得 ^を (円/		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準係	比補正	時点個	多正	追修	成工事費の補 死正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	<u>∝</u> で	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(D A	調達原価
	(円/	m²)					/ 四/㎡)	PAR	のた画指 (円/n	า๋)	ŦX		LUŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>]		
Ī	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算個	插格			P] / m²		·	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化补	甫正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	3	交通	・接近	·	環境			行政			その他	ļ

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,719,080	1,017,000	2,702,080	2,545,750	156,330	(0.9777) 152,844	(3.8 0.4)
	収益価格	4,495,412	円 (1	7,800 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						

(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	去を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円	3 (円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	犬 況														
		用	途		建築面	面積	(m²)		構	造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						121.50	L	S	2 F	:					243.00	
1/2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽率	率等	指定容和	責率	基準容積率	等 地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 (主居		(60 %		200 %	160	%	25	53 m²	19.	0 m×	13.0 m	前面道路: 特定道路ま			4.0 m m
九	思定建物の)概要	平均専有i	 面積 ́	4 0 ㎡程	度の2L	 _ D K を想定		有の理	 剪効率 B由	10	00.0 %	外階段:	想定のため		•	
(3)	-3 総収益	等出内															
(0)	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1m 支払1	当たり 香料)月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月数	效) a保記	正金等	(円)
	PH/H					(%)	(m					((円)	o権利金等(月数	b権和	旬金等	(円)
	1 ~ 1	居宅			121.50	100.0	121.	50	1	1,246		151	, 389	1.()	15	1,389
	2 ~ 2	居宅			121.50	100.0	121.	50	1	1,285		156	,128	1.(6,128
	~																
	~																
	~																
	計				243.00	100.0	243.	00				307	,517			30	7,517
£	 ∓額支払賃	 5 米斗								307,	517 F	円 × 12	ケ月 =	:	3	3,690,2	204 円
а	共益費(管	理費)						50 P	∃/m²×		243	3.00 m²x	12ケ月	=		145,8	800 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠				地域の標準	的な水準	≢に基つ	づき査	定						
		•	車場使用料						∃/台 ×			台×12			=		0円
		•	根拠、金額)			敷金により				計上	こしない。 5.0					0円
	空室等によ + a)x 空		₹相当額 ∧(%)+(x 空	室率B(%))	+	3,836,00	4 つ × 円 ×			5.0	% =			191,8	OO 円
Ļ	 以上計	+ a+							13 ~				70		3	3,644,2	
1	呆証金等の	運用益	益(空室損失	考慮後				円	×		%	×		% =			0 円
朴	権利金等の	運用益	益及び償却額	頁(空室	室損失考 』	憲後)	償: 30	却年数(7,517 円	×	4 £ 95.	≢) 0 %	運用利 ×		1.00 %) .2563 =		74,8	76 円
7	その他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の過	■用益((空室損失	考慮後)		円	×		%	×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +					3,	719,08	80 円		(14,700	円/㎡)		
• •			月額支払賃					支払賃料						1			
NO	事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情补正	朝 時; 正 	点修 標準 補正	化 建 差修	物格 正	地域因の比	或安 比較	基準队 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階(の賃料
а	大牟田 6 賃) -	C (1,22		100 [100.0	[100]	-		<u>0</u> 3.0]	100 [90.		100 [100.0]	1,390	対象基準月額実施	階の 質賃料 1,312	円/㎡
b	大牟田 5 賃) -	K (1,00	65	100 [100.0	[100] 100			<u>0</u> 3.0]	<u>100</u> [90.	_	100 [100.0		1,233	月額支	払賃料 1,285	円/㎡
С			, ,,,,	/	100	1] 100	10	ın	100		100			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	9	三額相当額	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 %
() TD () + M	土地	17,200 円	查定額
公租公課	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/㎡) (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
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
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
m:未収入期間		0.5 年	: 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	查	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
元利逓増償還率		0.0599	170,000 円 / ㎡× 243.00 ㎡× (100%+ 3.00 9 躯体部分 仕上部分 設備部
建物等に帰属する純収益		2,545,750 円	0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.0865 x 20
建物寺に帰属する縄収益 X	(2,040,700 _円 10,062 円/㎡)	
(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		152,844 円
×			(604 円/1
(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/1

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 9 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	22,000 円/m²
(2) 南北河本口	ATR 0 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표15	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 30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	の注用の	女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大牟日	田市中白	引川町 3	丁目260	0番2) (m	也積 ㎡)	(214	ìź	5令上の規	制等
地地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	□の土地のラ	利用の	冰状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	設との	`	,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模成住宅	東一般住宅か 日地域	が多い		文東5 ī道	m		水道、 ガス、 下水	新栄	 关 囲丁1	.8 km		(र	[の他)	
(2)	範囲	東 80 m	、西	80 m、	南 30	m、 រ	<u></u> 10	00 m	標準	的使用	用 低層	住宅	地		1			
近 隣 -	標準的画地の形料	大等 間	引口 約	1 12	m、 奥行	亍 約	2	20 m.	規	模	•	240 ו	m²程	度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない。			街 路	5 m市	i道		交通施設	 新栄 km	町駅	北東	東方1.8	法令規制	(60	主居),200)	
	地域要因の将 来予測	地域内には				ことか				 域とし		が維	持さ	これるも(1		る。地価	水準は
(3)最	貴有効使用の判定	低層住宅均	t .							` ′	対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価権 収益価権	-		27, d		円/㎡ 円/㎡									
		原価法		積算価			/	/	円/m²	2								
		開発法			こよる価格			<u> </u>	円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需給圏 。市内では れているが 台程度、新	t、生活 、それ	利便性 <i>t</i> 以外の ^対	が高い地域、 地域の地価1	、人気 は依然	の小り	中学杉 である	区内、 。同一	旧来7	からの優 圏内では	夏良住 は、土	宅地に	也の地価に は200n	こは下け n [*] 前後て	げ止ま ₹5(きりの傾向)0 ~ 7 0	も見ら
育	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頭の決定の理由	旧来からの に土地を取 スがほとん を標準とし	(得して) ,どであ	賃貸住宅 る。よっ	Eを建設する で、本件	るケー では、	·スは 周辺	非常に 取引の	:少なく)実態を	、旧 》 考慮	来から <i>0</i> し、現実)地主 €の市	が自場を	目己所有り E反映し、	也に賃貸 且つ実	住宅 『証性	言を建設す 主の高い比	るケー
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正		域要 の比		別的 因の 咬	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/n	<u>[</u>	100	100	100]	100]				補 正 で	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	8	時点 修正	標準化補正	地因較	域要の比		別的因の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +9.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,300 円/n	-	00.0]	100 [100.0]	100		100	.0]	2	27,200		補 正 で	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表	27,400		価 変動 形 状 成 況	要	,域、	緩	やかに 域内に	回復し は格別	している リの変動	要因に	し もみ はな!	られるが、	各種I	∴同様	D効果もあ 様の市内で 1る。	
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	半年間	- 円 / ㎡]	要 因 % の	1 1	別的〉		にない	0								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道状況	色路の	主: 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6		 牟田市				建付 地	()	ほ! 方形	ぎ正 形	南東6 m ⁻	 市道				1 住居 (60,200)
b	- 70 大牟田 6		全田市 全田市				建付			131	ぎ長	東6 m市	 道				1 住居
~	- 130		т ы,				地	()			西4 m	~=				(60,200)
c	大牟田 6	C 大	牟田市				更地	()	π/	 ぎ 台	北4 m私	 道				1 低専 (40,60)
d	- 40 大牟田 6		全田市 全田市				建付			1=1	ぎ長	東6 m市					1 低専
u	- 11(牛田巾				地	()	_ → _⊤	ate 形	米 0	旦				(40,60)
e	大牟田 6	_	 牟田市				更地			IE!	 ぼ台	北5.6 m	 市道				 1住居
	- 120	05						()	形							(60,200)
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	 或要 北較		性定標準(() (円/㎡)		個別的 比較	∮要因 0	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100							街		C	0.0	
b	(,297	100.0]	100	100.0]	100.0]		28,297	100			27,47	73 接	通・	C	0.0	27,500
U	27	,976	[100.0]	100.6	[100.0]			27,647	[102			27,10			C	0.0	27,100
С	()	100	[100.0]	100	100			100				画	地	C	0.0	
d d	(,674	100.0]	100	100	100.0]		27,674	100			27,48	82 行	政	C	0.0	27,500
_	27	,637	[100.0]	100.0	[100.0]			27,637	[100			27,39	90 そ	の他	C	0.0	27,400
e	()	100	[100.0]	100	100			100			07.4			[100.	0]	07.500
NO		_	_	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		27,207				27,48 の比較の			100		27,500
•0	の内容	变動率) ノ1ホ ー IU	がはいてのフトュロ							% 2 (2)	107164207	130/				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	 接近 _{0.0}	環境		0.0	街路		+2 0	交通・	接近	0.0	環境	+1.0
		0.00	 画地		 ¦行政		 て の			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
h	正常	% / 日	街路		交通・持		環境		0.0	街路			交通・			押措	-
U		-0.08			i		L					L				L	0.0
			凹地		 行政 		¦その		0.0	行政			その他		0.0		
С	正常		街路		交通・持		· 環境 		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-1.0	□環境 □ □ = =	÷ +7.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	_	-3.0	その他		0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0			+2.0	交通・	接近	0.0	環境	+2.0
		0.00	画地	0.0	└		しての		0.0	 行政			 その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・持		- 環境			街路		- 1	交通・			環境	0.0
		0.00			 ¦行政		¦その		0.0			i	その他			L	
			ت ا	0.0		0.0	207		0.0	1 1 4		0.0	تا دد د		0.0		

(2)	積算価格算	拿定内															
(2)	-1 原仰	西法が	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	 戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能なり	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	O補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	<u>L</u>			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域:較	要因の	比較比較	的要因 <i>0</i>	D A	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	10	00]	<u>[</u>			
İ	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²		•	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路		3	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	·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)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	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)
法	2,937,125	628,220	2,308,905	2,162,390	146,515	(0.9777)	(3.8 0.4)
	収益価格	4,213,176	円 (19	9,700 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2 想定建	建物の状	 t況										大年出(県)	- 9	- 毛地-4
	用	 途	建築	面積		(m²)		構造・降	階層		延月	下面積		(m²)
共同住宅					100	0.00	L S	2 F	=				200	0.00
公法上の規	制等													
用途地域等	-C+ C413v	基準建蔽率等	指定容和	責率	基準:	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住居		60 9	6	200 %		200 %		214 m²	12.	0 m×	20.0 n	前面道路: 1 性定道路:	: 市道 までの距離:	5.0 m m
想定建物の	D概要	1戸50㎡程	度のファ	ミリーク	タイプ	゚住戸を想	定。	有効率 の理由	10	00.0 %	想定建	関われては、		
								0万建田						
(3)-3 総収益							7							
階層	用道	床	面積	有効 率	有	効面積	支払賃料	iたり月額 ^料	月	額支払賃	5料	a保証金等(月		
			(m²)	(%)		(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利金	:等 (円)
1 ~ 1	共同包	主宅	100.00	100.0		100.00		1,260		126	,000	3.	0	378,000
	共同包		100.00	100.0		100.00		1,310		131	,000	3.	0	393,000
2 ~ 2														
~														
_														
~														
÷ı			200.00	100.0		200.00				257	,000			771,000
計 年額支払賃	三米 3							257	000 F	円 × 12	ケ日	=	3 08	34,000 円
a共益費(管							円/	m² x	000 1		12ケF		0,00	0 円
		の算出根拠			共益	費を別途			いた					
その他の収	又入(駐	車場使用料等)					円/	台 ×		台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損失	ト(算出)	根拠、金額)			敷金	により十	分担保る	されており	計上	しない				0 円
空室等によ						3,0	084,000	円×		5.0	%			
		(%) + (x 3	S. 医未 R((%))	+			円×			% =			54,200 円
以上計	+ a+												2,92	29,800 円
		(空室損失考慮 *乃な傷却額(空	-	老後 \			000 円 x		.0 % 年)	× 運用利		.00 % =		7,325 円
惟利玉寺()	ノ連用金	5及び償却額(空	至 損失专	恵俊)		償却给	∓釵(円 ×		年) %	理用小	川凹り(%) =		0 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =		0 円
総収益		+ +					2,93	87,125 円		(13,725	円/㎡)	
		月額支払賃料() 内は支持	_	1					T		
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情神正	甫 時』 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地地	或要 比較	基準[格差修]	皆 E (查定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	準階の賃料
a 大牟田 6 賃)	5 C (1,226 (1,176	100	<u>[100</u>]	- 1	100 [100.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0]	1,333		韵料 313 円/㎡
b 大牟田 5 賃)	5 C (1,262 (1,204	100] [100		100 [100.0]	<u>100</u> [104.			<u>100</u> [100.0]	1,305	月額支払賃	[料 310 円/㎡)
С		(100			<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階 2	F B

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		144,400	円	36,100,000 x 0.4 %		
維持管理費		92,520	円	3,084,000 x 3.0 %		
公租公課	土地	12,300	円	査定額		
公祖公林	建物	306,800	円	36,100,000 × 50.0 % × 1	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/㎡) (経費	率 2	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	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	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	等価格)	20	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		36,100,000 F	9	設 175,000 円/㎡× 200.00 ㎡x(100	设計監理	
元利逓増償還率		0.0599		躯体部分 仕上部分	J 70 T	設備部分
		2,162,390 F	п	0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.0	0865 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(10,105 円/1	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				2,93	37,125	円
総費用				62	28,220	円
純収益 -				2,30	8,905	円
建物等に帰属する純収益				2,16	62,390	円
土地に帰属する純収益 -				14	6,515	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			14	3,248	円
×				(669	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		4,213,176	円	(1	9,700	円/㎡)

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 淺川 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	(こ)(西坎の)(番巻	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)夫地嗣且口 ————————————————————————————————————	支机 0 年 0 月 2 / 口	(3)1川代ロンが里共	正希神倫	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	Eの埋田	の要言											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに大	牟田市大	字今山字	南本村2	688番					地和 (m²)	I .	354)	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の班	別 別	②の土地の	利用の状	接面	道路の料		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施記 近の状況	設との	「調区」 (60,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2			宇宅、農家信 る住宅地域		北東4 г	n		水道	新栄町	Ţ4.4 km		(その他)
(2)	範囲	東 200)m、西	200 m、	南 120	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	住宅地	ļ		
近四	標準的画地の形容	肰等	間口	的 13	m、 奥行	亍 約	25 m、	規札	莫		330 m²	程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	L I	街 4 m	市道		交通	_ 新栄 	丁駅 身	更方4.4 km	法令	「調区」 (60,200)
		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測	地域要!		は見られ	ない。利何	便性が低り	N郊外の)調整区	区域内	で需要	は低調	なため、ナ	也価は行	溦減傾向が続くと予
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住	宅地						` ´(対象基準 の個別的 因		:61		
` ′	監定評価の手法 ※第四		別比較法	比準価		1	1,200	円/㎡	ן '					
U.)適用	収益還え	元法	収益価	洛			円/㎡						
		原価法		積算価				円/㎡						
	-10 - 14-14	開発法			こよる価格	•		円 / ㎡	+ → m = -	<u> </u>		·	-7#1LL	*!+ "I #: #- *
(6) 1	万場の特性	普光寺を	を擁する山 る。近隣周	」麓の集落 辺での耳	喜であるが.	、市街化記 少なく、i	調整区域 市街化区	であり 域まで	需要者	皆は農業	従事者	を中心に地	地縁性σ	成は、臥龍梅で有名な 0強い居住者にほぼ限 よる価格帯は、概ね3
` / f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	適正に対す、賃貸	捕修正を行 資市場がオ	うった実記 で成熟では	E的な価格	である。 益還元法	当該地域 が適用で	は、自	用の持	吉家主体	の農家	集落地域で	ごあり、	する取引事例を基に アパート等は見られ 、、さらに市場の動向
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		りの	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小元価枚		ſ]	100	100	r	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m² ½	100	1 1	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	-	時点 修正	·	地域要 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	りの	の比当	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			i <u>[</u> / m²	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	 の検討	11.300) 円 / ㎡	価 変	一般的要因		──────── 利上昇原 住宅需要	王力の 要にや	・ 中、資i で除り:	 産需要l もある。	 は安定してに	ハるが、 本的に値	 エリアによっては戸 直頃感も認められる。
象標 基準 準価	・2 基学地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	,		成 況	地域		格形成! い。	こ変動	を及ぼ [・]	す地域望	要因は特にな	ない。交	『外のため土地需要は
地格 の等 前か	公示価格	-0.9	% 半年	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	個別的要因	特別	に変化し	は見ら	れない。	•			
/3	2277 710	0.0	· • 1 -F1			1								

VO	取引事例番号	<u>1</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道状況	道路の	設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 6	C 大 ²	 牟田市				更地	(不整)	那	南2.5 m	道路				1 低専 (40,60)
	- 14																
b	大牟田 6		牟田市				建付 地	(長方 	那	北3.8 m	市道				1 住居 (70 ,160)
<u></u>	大牟田 6	06 C 大 ²	 牟田市				建付			不整	───	南2.4 m	市道			\dashv	 1 住居
							地	()		東2.4 m					(70,160)
	- 14											準角地					
d	大牟田 6		牟田市				建付 地	(不整	野	南西7.5	m県道				「調区」 (60,200)
e	- 14	07														_	
	_							()							
NO	取引	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準(円/㎡)		個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.6]	100	100		44.000				44.5		路	C	0.0	44,000
b	(,375	100.0]	100 [100.2]	100	100		14,802	100	3.0]		11,5	^	通・ 近	C	0.0	11,600
	14	,313	[100.0]	100	[100.0]			14,486	[132			10,9	74 環	境	C	0.0	11,000
C	12	,757	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [91.0]		13,977				10,9		ī地	C	0.0	10,900
d	()	100	[99.8]	_100	_100		·	_100	0		-,-	一 行	ī政		0.0	.,
e	6	,122	100.0]	100	100.0]	100		6,789	100	_		9,4	16 7	の他	[100 .	0.0	9,420
_		1		100		[]			[]					100		
VO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	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	+10.0
		-0.06	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		+20.0	L ¦ その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		+0.04	画地	 -1.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+20.0	L ¦ その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	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	+10.0
		-0.04	画地	 -9.0	 行政		その		0.0	 行政		+20.0	L ¦ その他	 !	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	-30.0
		-0.04	画地		- - 行政		その		-	 行政			 と その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		 │交通・接		環境			街路			交通・			環境	
			 画地		¦行政		くって	 他	-	 行政			¦ その他	 !		L	
	 		<u> </u>		I		1						〔比準位	TT 11-			1,200 円 / ㎡

													大牟田	(県)	-	10	宅地-3
(2))積算価格算	章定内	訳														
(2)) - 1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	_め									
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点的	修正		修正後	事費の補 後の価格 〔円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>1(</u>	00	<u></u>]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	対宅地化率 :した価格	ヹで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因	စ	再調達	達原価
	(円/	m²)				ш.ю.	(円/㎡)	Par.	(円/n	n²)	+X		LUTX			((円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>1</u> (00]	1	00			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			F	9 / m²		·		
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化	補正				月翌	室動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	・接近		環境			行政			その	他	
						ı						'		· ·			
(3)) 収益価格算	章定内	 訳														
· ` '																	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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な	を抑制される地域でもな	あり、賃貸市場が形成	されていない。	

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 11 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 21,800 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 / m²
(2)安地超太口		/ r \/無物の毛***	工学体物	W/V	路線価又は倍率	1.1 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	足の理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並びに 大牟田i 「住居表示」等			大牟田市大字歴木字平野山1807番983										225	注	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の			2の土地のラ	接面道路の状況 供給 処理施 設状況				接近の状況				1 中専 (60,150)			
	正方形	住宅 W 2					東5 m 市道			水道、下水	新栄町2.6 km		6 km		(その他)		
(2)		東 150 r	n、西	30 m、	南 50	m、北	60 m	標準	隼的使	, 用 │戸建	」 建住宅地						
近	標準的画地の形	, , ,		14	m、 奥行		16 m	、	見模		220	m²程原	隻、	形状 長方形			
隣 地 域	地域的特性					街 5 m	市道		交通	通 新栄町駅南東方2.6 k		2.6 km		1 中専 - (60,150)			
-		事項				路			施設	設				規制	 		
	地域要因の将 来予測				ぶ郊外の原 するもの。			として	熟成し	ており	、地	域内	に特段の	D変動	医因	はないこ	とから
(3)最	最有効使用の判定	戸建住宅		СМД	7 5 5 5 5	_ 1 // 1	<u> </u>		(4)	対象基準 の個別的 因		ない	ı				
` '	監定評価の手法				各	2	1,800 円/㎡		n²	Ы							
O,)適用	収益還元法 収益価格				/ 円/m²											
		原価法		積算価	各		/	円/n	n								
				こよる価格	る価格 / 円/㎡ 主宅地域であり、需要者の中心は同一需給												
(6)市	5場の特性	高齢化の法	進行によ っている	り、既存 。取引の	Nの住宅地域 存住宅地域 P中心価格 500万	における 帯は、 2	需要は全 3 0 mf	₽般的I	こ弱含	みである	らが、	長年	の地価下	落から	割多	そ感が認め	りられる
竹村	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	法は適用し	ノなかっ 5場実態	た。一方 を反映し	股戸建住宅の ででは でででである。 でででは、 でででは、 ででは、 ででは、 ででは、 ででは、 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。	格は代替	性を有る	する取る	引事例	について	7規範	性の	程度に応	いた重	み作	けた行い	Ⅰ試算し
(8) 公規· 示準:	代表標準地 個 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	→	公示価格		1] 100		100 [補画地	–		因	行政	
格し をた		円/1	n l	100	1	[100	1					行政 の他			その他	
(9)		 동문		時点	· 標準化	地域到	更 個	別的	対象	基準地	-		街路	0.0	地	 街路	-2.0
指か 定ら	大牟田(県)	±~5 - 14		修正 ・		因の比較	比 要因の 比較		の比	準価格 / m²)	内	準 交通化 環境		0.0	域要	交通環境	0.0 +18.0
基の	前年指定基準	 記述基準地の価格 [00.4]	0.4] 100		[100	0.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討	25	,300 円/1	300 円/㎡ 1		[100.0]	[115.6]	100		2	22,000		正 行政 その他		0.0		その他	0.0
(10) 対年			21,900	円/㎡	価 変	一般的要因	勺) 量	ーー↓ á市は <i>)</i> 要は停滞	し 人口減少 帯気味で	シャ高齢 であるが	ーー 化のi 、一語	進行等	により、		レータ ひ住宅 としか	記地、商業 が見受ける	美地の需 られる。
家標の - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 準価討 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 である場合の検討 要 因 なが、住宅地需要は弱																D変動は	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	1 -0.5 %	半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	1 1	√個別的 、 個別的要因に変動はな 、要 因					El 1.					
15	文劃十 十1	, 0.0 /				1											

VO	取引事		所在及び地	世番並びに	「住居表示		類型	地積	, 2,		画地	接面道路	多の 主	要交通施	<u> </u>	法令上の規
	例番号	=	」等			点	型		(m²)	の _H	杉状	状況	設	の状況		制等
a	大牟田 6	K 大	牟田市				更地	((ま) 形	ぎ 台	北5.6 m市	道			1 住居 60,200)
	- 12															
b	大牟田 6	C大	牟田市				建付 地	(不整)	色形	南東7 m市 北西6 m	道			1 住居 60,200)
	- 4	04						`				二方路				
С	大牟田 6		牟田市				建付 地	(ほぼ) 形	ई 台	北東6.2 ㎡	県道			1 住居 60,200)
d	- 12 大牟田 6						建付			長方	≒π⊲	北東7 m市	*			 1 住居
u		04	牛田山				地	()	ט אנ					60,200)
e	大牟田 6	C 大	牟田市				建付地	_		ほほ	新 台	南東5.4 m 南西3 m	市道			 1 住居 70, 200)
	40	00					地	() 形		単角地 準角地			(70,200)
NO	- 13		事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	地	」 域要		 	個別	 的要因の		
	(円	/ m ()	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)	比較			(円/㎡)
а	() , 207	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		27 207	10	0.0]		22 672	街路	0.	0	22 700
b	(,207	100.03	[100.1]	100	100.03		27,207	10			22,673	_ 交通・ 接近	0.	0	22,700
	15	,967	[100.0]	100	[100.0]	[65.0]		24,589	[11	5.0]		21,382		0.	0	21,400
C	16) 5,976	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [70.0]	100 [97.0]		25,001	10	0 1.1]		22,503	画地	0.	0	22,500
d	()	100	[100.0]	100	100		20,001	_10			22,000	行政	0.	0	22,000
	. 22	2,272	[100.0]	100	[100.0]	_		22,272	_	1.9]		21,857	その他	0.	-	21,900
e	20) 971,9	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,992	10 [99			21,204		[100.0 100	וו	21,200
VO		イ月率	ウ標準化						-			の比較の内	_			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	通・接近	0.0	環境	+20.0
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 -の他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路			通・接近	0.0	環境	+15.0
		+0.03	画地		 行政		その			 行政		0.0		0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		+1.0 3	通・接近	0.0	環境	+10.0
		0.00	画地	 -3.0	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	 の他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		- 環境 			街路			通・接近		環境	-3.0
		0.00	画地		¦行政		¦ ¦ -			 行政			 の他	0.0		
e	正常	% / 月			交通・接		; 環境		0.0	街路			通・接近		環境	-10.0
		+0.01			 行政		- そ の			行政		0.0				-10.0
				0.0	1	0.0			0.0	~		0.0		0.0		

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地では	あり、	再調達原促		把握が困難	である	るため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	図で	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因の	月	調達原価
	(円/	m²)					の風情 (円/㎡)	Par	でに (円/m	า๋)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	L10	00		
Ĭ	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	・ 或要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		f -	政		-	その他	1

(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	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)
法						()	()
	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			己利用を目的としたもの k成熟で把握が困難なこ			の観点

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 12 宅地-1

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

鑑定評価額4,900,000 円1 ㎡当たりの価格21,300 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 19日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 F 00 F	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 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	-V/-EIII	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大	牟田市語	宮坂町20	番4						地 (㎡	I	230	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	[路の料		供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	1住 (60,	居 200)	
	台形 1:1	住宅 W 1			莫一般住宅、 Eする既成信		東7.5 m 市道			水道、 下水	大牟	⊞1.3 km		(そ	の他)	
(2)	 範囲	東 1	0 m、西	50 m、	南 100 i	m、北	70 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u>t</u>				
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 15	m、 奥行	方 約	15 m、	規札	 摸	-	225 m	程度、	形状(まぼ虫	 ೬形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	寺になし				5 m市道			, 大牟E ,	田駅南!	東方1.3 k		i` '	居 ,200)	
"		事項				路			施設	 			規制	1		
	地域要因の将 来予測				一般住宅を									要は林	目対的に	弱含み
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住:	宅地			(4)対象基の個別					集地 力	111				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	21	,300 円] / m²		즤						
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格	/ 円/m²										
		原価法		積算価	格] / m²								
		開発法		開発法	による価格		/ F] / m²								
(6)計	5場の特性	で、地線	れるが、	性を有する 街路条件 ^も	」「新栄町」 る居住者が や地勢等劣 5 0 0 ~ 7	多い。大 <i>草</i> る地域の語	岸田駅南部 需要は依然	『~南 然低迷	西部のしてお	平坦地 り、取	いた は引価権	手優る地 ^は 各も低調1	或では需要 こ推移して	をは回	復し高値 。 価格特	直取引も
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	引が支配 、周辺の	記的であ D成約状	り、本件 ⁷ 況・売り	収益物件は では比準価を 物件の推移が 記のとおりが	格を標準と 及び住宅は	こし、指気	· 基準:	地との	(検討を	踏まえ	えんかつ	基準地が約	米続 地	点である	ることや
(8) 公規 示準		標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	題 個別 第四 比較	の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補			因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				II	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 8	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	榜 内 部 化	交通環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-3.0 -2.0 +45.0
基の	前年指定基準	地の価格	ζ.	[100.0]	100	100	[100.0]			補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討	29,	,300 円	/ m²	100	[100.0]	[137.8]	100		21	1,300	II	: 行政 その他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	年5 継続 新規 面				松動	要医	7/4						地取引件数 強で持家に			00件
基準 準価	本検 - 2 基準型が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 である場合の検討 代表標準地 標準地 成					形 状 / 地 域) 近隣地域は相対的に住宅地としての快適性やや劣るものの、市中心部					市中心部					
地格の等	格 標準地番号 - 要 等 公示価格 円/㎡ 因					要 個別的 変動要因は特にない。 要 因										
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 间	% の											

(1)	比準価格												7.11	山(东)	- '	2 七地-2
NO	取引事例番号		新在及び地 」等	整並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	——— 画地 肜状	接面道状況	路の言	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6	C 大 ²	 牟田市				建付地	((ま) 形	 ぎ台	北東4 m̄ 北西4 m			(1 住居 70,160)
		01														
b	大牟田 6		牟田市				更地	(不 ^妻 	整形	南西5 mī 南東1.8 角地				1 住居 70,200)
c	大牟田 6	06 K +2	全田市				建付			1=1:	 ぎ 正	南東6 mī	計 道			 1 住居
			+ шіі				地	(方形	R R T T	用来0 ⅢI				60,200)
d	大牟田 6	09	全田市				建付			1=1:	ぎ長	東6.1 mī	計 道			1 中専
u			∓шіі				地	(方形		来0.1 mi				60,150)
e	- 14	J2														
	_							(,)						
NO	取引(円	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準個 (円/㎡)		」的要因 <i>©</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100							街路		0.0	
b	(,195) ,514	[130.0] 100 [100.0]	100 [99.5] 100	[100.0] 	100		30,019	[133)		22,57	接近	(0.0	22,600
С	()	100	[100.0]	100	_100		10, 101	_100			21,00	^{環境} 画地		0.0	21,000
-1	28	,297	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		28,297	[121			23,32			0.0	23,300
d	23	,967	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,967	100 [119			20,03	19 その他	3 (0.0	20,000
е	()	100		100	100			_100					[100.	<u>o</u>] [
NO	ア事情	イ日率		100 補正の内記	[] R	[]			L .			 の比較の[为訳	100		
	の内容	変動率	フ i 赤 干 i u	ILETT ON LIE	`						7. S.	100 2012 001	JH/			
а	買進み	% / 月	街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+8.0	環境	+27.0
		0.00	画地	+3.0	└	0.0	\ そ の	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接近		環境	-35.0
		-0.05	 画地		 ¦行政		- そ の			 行政		<u>`</u>	 その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+25.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		- 1	・・・・。 交通・接近		□環境	.00.0
_		0.00					 そ の			 行政			へ <u>に</u>		L	+22.0
e		% / 月			「交通・接		・環境		0.0	街路		- !	交通・接近	0.0	環境	
ح		70 / FJ			¦ 文通・接 └ ¦ 行政		⁻ │ ├~		-						· 烬児 	
			画地		1 J LX		ー	II.		行政		i	その他 			
オŀ	七準価格 法	東定のま	里由										〔比準価格	:	2.	I ,300 円/㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 21,300 円/㎡]

													大平田	(県)	-	12	七地-3
(2)利	責算価格算	拿定内	訳														
(2)-	1 原作	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	:め									
(2)-	2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
造	成事例番	号			-		所在及び	が地番									
素	地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı, j	標準1	化補正	時点	修正	ií (I	冬正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	1(]			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯領	費用の補修	有	効宅地化率	≅で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因(の 耳	再調達	原価
	(円/	m²)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/m	า๋)	野父		CC#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>I</u>]			
熟	成度修正		[]	/ 100			積算個	西格			P] / m²				
内訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	t	
(3)4	又益価格算	(定内	 訳														

(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	記記が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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			らい既成住宅地域であり 賞市場が未成熟である。		物件は皆無ではない	が、賃

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 13 宅地-1

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) - 13	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額21,000,000 円1 ㎡当たりの価格45,100 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		[令和 6年1月]	36,000 円/㎡
(2)中地河木口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ / T + 12 O I = * T	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)1m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	の要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに大変	牟田市正	山町 6	6番1					년 (n	也積 n ^²) (4	465	注	き令上の規	見制等
準地	形状	敷地の)利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	出 供給 処理施 設状況	扫	E要な交通 接近の状況		との	1 伯 (60	E居 ,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2			模一般住宅が 心に近い閑積		東8 m 市道		水道、ガス、下水	大年	È田1.2 kr	n		(7	[の他)	
(2)	範囲	東 130	m、西	50 m	、南 90	m、北	70 m 1	票準的係	使用 低層	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	6 m、 奥í	亍 約	30 m、	規模	'	450	m²程度、	Я:	彡状 長	長方?	形	
地域	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		主居 (,200)	
塭		事項				路		施	設				規制	 		
	地域要因の将 来予測	区画整然のと予測			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 <i>1</i>	が維	持されて	いくも
(3)晶	最有効使用の判定	低層住名	官地					(4)対象基 の個別	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例]比較法	比準個	i格	4	6,500 円	′ m²	因							
0	D適用	収益還元	法	収益価	i格	3	3,000 円	′ m²								
		原価法		積算個				′ m²								
		開発法			による価格	•	/ 円/		- L steatinte	- > 1					\	<u> </u>
(6) ī	市場の特性	からの需 円程度で	:要者 (¹ *ある。	個人中心 古くから	牟田市中心) も見込ま 高所得者層 ていくもの	れる。需 が多く居 ^ん	要の中心は: 注し、優良(上地面积	責によりや	っかい	デッキか	゛出る₹	ものの)、絲	総額2 , (000万
ìź	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	り、比準等してオ	᠍価格に えめた比	比して収 準価格は	した賃料水 益価格が低 、規範性は 準地からの	位に求め 高いもの	られたと考え と判断される	えられる る。従:	る。一方、 って、ここ	類似こでは	l性等が高 比準価格	いと	判断さ	れる	5事例を重	直視する
(8)	代表標準地	標準	地	時点	標準化	地域到			象基準地		標 街路	<u></u>	0.0	地	街路	-3.0
	価 標準地番号		40	修正	補正	因の比較	と 要因の 比較		見準価格 円/㎡)		準交通		0.0	域	交通	-2.0
赤年	格大牟田		- 19								化 環境 補 画地	_	0.0	要因	環境 行政	-30.0 -2.0
格し	公示価格			[100.0]	100	100	[100.0]		44,900		正 行政		0.0	1	その他	0.0
をた	'	,300 円	′ m	100	[100.0]	[65.2					その他		0.0			
(9) 指か	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域の		対象のと	象基準地 比準価格		標 街路 準 交通		0.0	地域	街路 交通	-3.0 -2.0
定ら	1 4		- 8			較	比較	(F	9/m²)		字 文述 化 環境		0.0	要	環境	-30.0
基の	前午均定其淮	地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]				補 画地	b	0.0	因	行政	-2.0
準検 地討		,300 円	_	100.0	[100.0]	[65.2]	-		44,900		正 行政 その他		0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		,	00 円 / ㎡	XX AT		大牟田 傾向で	市の人で推移し	.口は約1 ,ている。	0 . !	5 万人、I	重近 6	年間で	゙゙ぱ	7 . 8%	6と減少
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同一均	形 状成 況	地地	成 大牟田 日 ら人気	日市内の 気は高く	住宅地域 、住宅需	のう? 要は	ち、トップ 堅調に推利	プクラ 多して	スの住 いる。	宅地	也域である	ることか
地格 の等 前が	公示価格	+0.2	% 半年	- 円/㎡ :間	要 因 % の	(個別的		り要因に	変動はな	l 1。						
,,,,,,	~#/T FIB															

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道状况	道路の	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a			牟田市				建付地	(ぼ長 i形	北東21	m市i	<u></u>			1 住居 (60,200)
b	- 704 大牟田 6 C	-	÷m±				更地			13	 ぼ長	北西5.5	·=	治			商業
D			丰 田巾				史地	(iate i形	 	ס ווורף	但			向来 (90,330)
<u></u>	- 205 大牟田 6 C	+	 牟田市				建付			 	整形	南東6.5	m ih	道			 商業
_	<u>Д</u>		тын				地	()	TE/17	北東4 m					(100,390)
	- 203	3										角地					
d	大牟田60	+	牟田市				建付地	() 形	に ぼ整 ジ	東4 m市	·道				商業 (90,240)
	- 303	3															
e	大牟田60	大藝	牟田市				建付地	(力力	ぼ正 形	北西6 m	市道				1住居 (60,200)
	- 209								T .								
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準((円/㎡		個別的 比較	勺要因 ∂)	査定価格 (円/㎡)
a	50,4	127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		50,437	10	0 7.1	,	47,0	03	街路	(0.0	47,10
b	()	100.03	[100.2]	100.03	100.03		30,437	10		1	47,0	93	交通・ 接近	(0.0	47,10
	30,2	248	[100.0]	100	[/]			30,308	[6	7.3]	45,0	34	環境	(0.0	45,00
C	24,2	200	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [87.6]		27,791	10	0 5.0	,	42,7	55	画地	C	0.0	42,80
d	()	100	[100.0]	100	100		21,101	10		1	72,7		行政	(0.0	12,00
	32,6	669	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		32,669	+	7.9]	48,1	13	その他		0.0	48,10
e	30.4	(487	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 1		30.487	10		1	47,8	60		[100 .	0]	47,90
10		月率	ウ標準化	補正の内記		[1.00.0]			1 0]の比較の					,60
 а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	 近 იი	環境		0.0	街路	 i	±4 0	交通	 ・接近	0.0	環境	+3.
		0.00	 画地		 ¦行政		└ ├その			 行政		0.0	<u>.</u>		0.0	L	
h	正常 %	/ B	街路		交通・接		環境		0.0	街路				・接近		一理培	
		0.04			i											L	-32.
		. =			行政		その		0.0	行政			1)他 ————————————————————————————————————	0.0	,	
С		/月	街路 		交通・接		└ □ □ □ □ □ □		0.0	街路	i 		<u>.</u>	・接近 	+1.0	□	-35.0
			画地	-12.4	¦行政 -	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	¦ そσ.	他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	i	-3.0	交通 	・接近	0.0	環境	-30.
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	ーその	他	0.0	行政	!	0.0	 ¦ ζ σ.)他	0.0		
e	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	i	-1.0	交通	・接近	-1.0	環境	-35.0
		0.00	画地	0.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	行政	 !	0.0	∟ ¦ Z σ.)他	0.0	L	
_	 北準価格決				1		1					-	ı		-		6,500 円 / m

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	- め。								
(2)-2 造成宅均	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)	
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正]]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月 ^図 地 内容	率変動率	造成工			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率	
				% / 月	費用						% / 月			
地域要因の比較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	10,906,849	2,335,250	8,571,599	8,026,600	544,999	(0.9560) 521,019	(3.8 0.4)								
	収益価格	15,324,088	円 (33	3,000 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														

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

(3)-2 想知	主建物の状	大況								大年出(県) 	- 13 =	6地-4
	用	途	建築面	面積	(m²)		構造・	階層	31	延床面積	(m²)
共同住宅					247.00	S	3 1	=			741.00)
公法上の	D規制等											
用途地域等		基準建蔽率等	指定容积	責率	基準容積率等	学 地積		間口・奥	l行	前面道路、	幅員等	
1 住居		60 %)	200 %	200	6	465 m²	16.0 m	1x 32.0	前面道路: m 特定道路:	: 市道 までの距離 :	8.0 m m
想定建物	物の概要	1階~3階	共同住宅	(約49	9 m²x 5戸)	、計15	有効率の理由	100.0	% 外階	<u> </u>	N C ODDETOR !	
(3)-3 総収	7.兴管山内											
(3)-3 福昭4.	用道		ī積	 有効	有効面積	1 m²	 当たり月額	日額古	 払賃料	a保証金等(月	数 。伊証今笙	/ ED \
階層	/13.6			率		支払賃		7388	.加克州	a冰业立守(月)		(円)
			(m²)	(%)	(m) (円)			(円)	b権利金等(月	-	(円)
1 ~	共同信	主宅	247.00	100.0	247.0	00	1,250		308,750	2.	0 61	17,500
2 ~	共同位	主宅	247.00	100.0	247.0	00	1,250		308,750	2.	0 61	17,500
3 ~	共同位	主宅	247.00	100.0	247.0	00	1,250		308,750	2.	0 61	17,500
3												
~												
~												
計			741.00	100.0	741.0	00			926,250		1,85	52,500
年額支払	 仏賃料						926,	 250 円 ×	12ケ月	=	11,115,0	000円
	(管理費)					円	/ m² x		m²x 12ク			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	よいため計	ナ上しなり	ν1 _°		
その他の	0収入(駐	車場使用料等)				5,500 円	/台 x	5 台	x 12ケ月	+	= 330,0	000円
貸倒れ損	員失(算出	根拠、金額)			敷金により	十分担保	されており)計上した	١١٤			0 円
	よる損失				1	,115,000	円×		5.0 %			
	空至举 F	(%)+(x 空	三五太 B(%))	+		円×		%	=	· ·	750 円
以上計											10,889,2	
		会(空室損失考慮 ************************************	-	5 /4/ \		2,500 円		.0 % ×		1.00 % =	17,5	599 円
性利亚司 	5の連用金	益及び償却額(空)	至損失考別	恵俊)	1負之	印年数(円		年) 運 % x	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	+	+ +				10,9	906,849 円		(23,456	円/m²)	
(3)-4 1 n	㎡当たりσ)月額支払賃料の	算出根拠	<u> </u>	()内は	5払賃料						
NO 事例	州番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	甫 時, 正	点修 標準· 補正	化 建物 建物	勿格 地 E 因のI		基準階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料	
a 大牟田 賃)									00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	1,391	対象基準階の 月額実質賃料 1,252	円/㎡
b 大牟田 賃)	田 6 K (1,348 - 201 (1,293		100 [100.0	[100]					00 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1,225	月額支払賃料 (1,250	円/㎡)
С		()		100] [] 100] [00]		基準階 2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実	三額相当額		ģ	算出根拠		
修繕費		536,000	円	134,000,000	x 0.4	%	
維持管理費		343,350	円	11,445,000	x 3.0	%	
() TD () 400	土地	48,900	円	査定額			
公租公課 	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	(5,0)22 円/㎡)	(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	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	等価格)	40	%	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数	Ţ		25 年
c:設備割合(設備価格:建物等	等価格)	20	%	n ҫ : 設備の経済的耐用年数	Į.		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した値	多正率		0.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		134,000,000 F	"	475 000 TI (m².	744 00	設計監	
二孔连梯/岸/黑龙		0.0599		175,000 円 / ㎡x 躯体部分		x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率			_	0.0462 x 40 % + 0.0	602 × 40 %	+ 0.0865 >	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,026,600 p 17,262 円/	-				
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>						
総収益						10,906,849	円
総費用						2,335,250	円
—————————————————————————————————————						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	属する純収益					521,019	円
x				(1,120	円/㎡)
(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/㎡)

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路	[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	線	路線価又は倍率	倍
	更地としての鑑定評価	()	12.19 IM IA	価	倍率種別	

2	1) 所在及び地番並びに 大牟田市諏訪町 2 丁目 1 2 3 番 地積 271 法令上の規制等														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大	牟田市諏	訪町2丁	- 目123₹	张					地 (m			271	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	別別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる	を通施設 状況	分との	1住居 (60,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2			主宅が建ちむ とした住宅 ^は		北4 m 市道			 水道、 ガス、 下水	大牟	田2.1	km		(その他)
										_					(60,160)
(2) 近	範囲		0 m、西	40 m、		m、北 - **	50 m		的使用		住宅:			TZ.11) E	=/
隣	標準的画地の形物		間口:	約 13	s m、 奥行	ラ 約 (4-	21 m	. 規		_		n²程度		形状╴₹	
地 域	地域的特性	特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記	寺になし			街 4 m 路 -	市道		交通 施設	1	出駅南	西方2	.1 km	規制	1 住居 ¦(60,160) ¦
	地域要因の将 来予測	旧来か			 tであり、∜ lくものと ⁻	持に地域		変動は見		1	不動	産市汎	は改善		こあり、今後、地価
(3)聶	骨効使用の判定	戸建住:	宅地						_	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない			
` ′	鑑定評価の手法 NASE		列比較法	比準価		2	5,400	円/㎡							
0.)適用	収益還	元法	収益価			/	円/㎡	-						
		原価法		積算価			/	円/m²	_						
		開発法	·	1	による価格		/	円/㎡			- L		- TTT / E I	L ~ 1	+7/17 L 0 = \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
(6)可	5場の特性	ーザー7 られる。	が中心です そのたぁ	5る。近 ⁵ 5、対象	F、大牟田 ¹	市の不動がの住宅需要	産市況I 要は以前	は回復傾 前より改	向になる	あり、利 ており、	リ便性 地価	等が良	好な地	域では	でする個人のエンドユ は高価格帯の取引も見 ら。中心となる価格帯
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	一方、i ンドユ-	丘隣地域及 - ザーと*	及び類似 [♯] きえられ、	也域は賃貸	市場が未り 適性、市 ^り	成熟な♬ 場性を┋	とめ、収 重視して	は温ま	元法は追	通用し	なかっ	た。ま	た典型	目し、実証的である。 型的需要者は個人のエ D、市場性を反映した
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼 玄	B B B B B B		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	1	100	100	ſ	1			'		地		因行政
格しをた		円	/ m²	100	[]	I	100)			Ī	E 行 その	f政)他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 図の比 較	比 要	別的 因の 較	の比≝	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	集 交 化 環	路 E通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		} / m²	100	100	100	[100	1					可地 f政 o他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍		価 変 格 動	一般的要因		 ♪子高齢 [⁄] ₅るが不				こしてノ	人口は洞	 域少して	 CNるが、徐々にでは		
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	迪地点(代 標準地	衣信华地等	₹ C 同 一地 -	形状成況		越) ⁷	下動産需	要は回	復傾向	にあり	0、地位	面は上昇	すに転し	ごている。
地格 の等 前か	公示価格	+0.4	% 半年	円/㎡	要 因 %の	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はな	l I。				
د, دي				-	-	1									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道 状況	望路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6		牟田市				更地	(,	長7	5形	北東8.1 南東2 m 角地	m市道			1住居 (60,200)
b	- 130 大牟田 6		牟田市				建付地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	東6.1 m	市道			1 中専 (60,150)
	- 140	02														
С	大牟田 6	C 大 ⁱ	牟田市				更地	(方形	ぎ長 ド	南3.8 m	市道			商業 (90,240)
d	大牟田 6	04 C 大 ²	牟田市				建付地	(ほぼう	 ぼ長 ド	北東7 m 南東6.8				1 低専 (50,60)
e	- 70 大牟田 6	04 C 大 ²	牟田市				更地	(長万	5形	角地 南10 m市 東7 m	道			2 住居 (70,200)
	- 120	07						(,		角地				, ,
NO	取引(円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 或要 北較		住定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	တ	査定価格 (円/㎡)
а	(30	, 191	100 [100.0]	[100.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		30,221	<u>100</u>			26,09	街i 98 交i	甬•	0.0	26,10
b	(23	,967	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,967				24,50	接) 36 環 ¹	Δ	0.0	24,50
С	(22	,701	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [99.0]		22,999	<u>100</u>			24,26	画 ⁵ 61 行i		0.0	24,30
d	(22	,778	<u>100</u> [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		22,264				25,59			0.0	25,60
e	_			[100.0] 100		100 [102.0]		20,233				24,70	05	[100 100		24,70
00	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a		% / 月			_ 交通・接		環境		0.0	 街路 		+4.0	交通・持	接近 +3.0	_ 環境 -	÷ +7.0
_		+0.01	凹地		¦行政		その		0.0	行政		-	その他			
b	正常	% / 月 0.00			│ 交通・接 │		環境 その			街路 行政		L	交通・ I その他	 +1.0		-6.
c	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		- 1		0.0 g近 +2.0		-8.
		+0.05			¦行政 '		その		· 	 行政		i	その他		- i	
d		% / 月	L		- 交通・接		環境		0.0	 街路 		L	交通・持		_ □ 環境 - 	-12.(
		-0.05	四地		行政		その		0.0	行政		1	その他			
e	正常	% / 月 0.00			│ 交通・接 ∟ 行政		「環境 └ 「その			街路 行政		i				-22.0
	上準価格法			+2.0	¦行政 '	0.0	その	1E	0.0	IJLX		- 1	その他 〔比準個			25,400 円/m

														大牟田	(県)	-	14	宅地-3
(2)積算価格算	草定内	訳															
(2) - 1 原何	加法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造历	戊宅地	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 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	造成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点例	多正	i 1	8正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
												<u>1</u> (00]	<u>L</u>]			
	(円/m²)						正後0	豊用の補修 の価格 (円/㎡)		i 効宅地化率 k した価格 (円/n		地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因	の	写調達. (原価 円/㎡)
	100 [] 100									(%)	<u>1</u>	00]	10]			
1	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			P] / m²				
内	訳																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月									% / 月	費用							% / 月
地:	域要因の比	較		街區	各		交通	・接近		環境			行政			その他	<u>t</u>	
(3)収益価格算	章定内	訳															
(3)-1 収益還	元法(直接法)の	 適	月又は収益還え	法が	適用で	きない場合	今の理	— —— 曲								
	松川豆芸		44	建	н	名市 II ▽))		2事 州勿 1一	・但屋する		++4-1-1	旦屋オス	±117	λ #ABE	修工	:=	一手が回り

(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									
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其後の純り	明間修正 双益	還元利回り					
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	i	(円)	(r-g)					
法						()	()					
								90					
	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 ア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。												

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 15 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円/㎡
	A 72	(-) (T - < T T		·`路´ 線	路線価又は倍率	1.1 倍
┃(2)実地調査日	令和 6年 6月 26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	この理由の要旨	•										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大牟田市	小浜町 3 6	番8					地積 (㎡)	(279	法令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地のタ	利用の状	接面道	路の状況	. 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	1住居 (60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		主宅、大型店 する商住混在		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 ^は	或
(2)	範囲	東 100 m、西	§ 80 m、	南 30	m、北	150 m	標準的使	戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 19	m、 奥行	5 約	16 m、	規模		300 ㎡和			長方形	
地	地域的特性	特記 特にない			街 6.	7 m市道	交)	通 大牟	田駅 西	方700 m	法令	1住居(60,200)	
域		事項			路 !		施	设			規制	居住誘導区	或
	地域要因の将 来予測	近隣地域は大 地域経済の低								の利便性に	恵まる	ー れた地域であ	るが、
. , .	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	4)対象基準 の個別的 因	^{集地} な り要	l I			
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較活			32	,	/ m²	i i					
U.	沙 適用	収益還元法	収益価				/ m²						
		原価法	積算価				/ m²						
/e\=	 5場の特性	開発法 同一需給圏は、		による価格			/ ㎡ 四である	、	の由心	+ +	市笠!:	一通勤する絵片	- 66/2
(0)1	1-物の行行	層である。大年田駅から徒歩圏土地総額で90	詳田市の人[日内の当該は	コ・世帯数I 也域における	は減少傾「	句を示して	おり、当	有内の宅	地需要	は概して弱	含みの	O状況にあるた	バ、大牟
`´柞	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、自 できなかった。 証的な価格で規 定評価額を決定	比準価格I 観範性が高い	は、同一需約	給圏内の類	類似地域に	所在する	5取引事例	から求る	めたもので	、市場	易の実態を反映	せした実
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	要 個別的 要因の 比較	つ の規	象基準地 見準価格 日/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	小元加隆		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[]	[]	100	_			行政 その他		て の他	
(9) 指か 定ら	大牟田(県)	号 - 8	時点修正	標準化補正	地域要 因のb 較		이 の比		標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-4.0 -15.0 +10.0
基の 準検		地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			補正	画地	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	00	,300 円/㎡	100	[100.0]	[89.8]	100	-	32,600		行政 その他	0.0	て の他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		500 円 / mf	価 変格 動	一般的要因		の人口は 、居住環	減少傾向 境に恵ま	で推移し れた地域	ており、宅 については	さ地需要は地価の	更は総じて弱含 D回復も認めら	さみであ いれる。
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地	也等と同一地	形 状 成況				段の変動 地価は回			生活」	上の利便性に恵	まれた
地格 の等 前か	公示価格	+0.6 % 半	- 円/㎡ 三問	要 因 %の	個別的 要 因		的要因に	変動はなり	, ۱。				

(1)	比準価村	8算定7	勺訳													
NO	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6	5 C 大	牟田市				建付地	(ま り 形	壬 台	北東4 mī 北西4 m	市道			1 住居 (70,160)
		201														
b	大牟田(6 C 大	牟田市				建付 地	(不惠 	色形	南東6.5 北東4 m 角地	m市道			商業 (100,390)
		203	<i>^</i>										-1->+			art MIC
С	大牟田(年出巾				更地	(方形		北西5.5	M巾坦			商業 (90,330)
d	- 2 大牟田(205	全田市				建付			ほほ	₽TE	北西6 mī	韦 道			1 住居
u		209	. 4 Ш η				地	(方形		10E30 IIII				(60,200)
e	大牟田(建付			ほほ		東4 m市				 商業
	- 3	303					地	()形						(90,240)
NO	取引	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		上 住定標準値 (円/㎡)		 的要因の 	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[100.0]	100	100			_10				街路		0.0	
b	(0,195	[130.0]	[100.6]	100.0]	[103.0]		30,019	10	8.9] n		30,35	53 交通 接近	(0.0	30,400
U	2	4,200	[100.0]	100.0	[100.0]			27,791		0.6]		30,67		(0.0	30,70
С	(,	100	[100.2]	100	100							画地	(0.0	
d d	(0,248	[100.0]	[100.0]	100	[100.0]		30,308	10	6.9] n		31,27	78	(0.0	31,30
_	3	0,487	[100.0]	100.0	[100.0]			30,487		0.3]		33,76	62 そ の他	ġ (0.0	33,80
e	(0.000	100	[100.0]	100	100		00 000	10			05.40	20	[100.	0]	05.40
NO		イ月率	[100.0] ご ウ標準化			[100.0]		32,669	[9:			35,43 の比較の	_	100		35,40
 a	買進み		1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+3.0	環境	₹ 0.0
		0.00	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / F	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	÷ -12.0
		+0.05	画地	-12.4	 行政 	0.0	\ その 	 他 	0.0	行政		+3.0	 その他	0.0	Ĺ	
C	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+1.0	環境	÷ -5.0
		+0.04	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+3.0	その他	0.0		
d	正常	% / F	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	÷ -5.(
		0.00	画地		¦行政		¦その			 行政		<u>.</u>	 その他		L	
e	正常	% / F	街路		文通・接		- 環境			街路		<u> </u>	 交通・接近		環境	÷ 0.0
		0.00			¦行政		¦その			 行政			 その他	0.0	L	
		 決定の	<u> </u>	0.0	1	0.0	l .		0.0			- 1	〔比準価格			32,800 円 / ㎡

											//十四(パ	-)	10	0.60
(2)	積算価格算定	三内訳												
(2)	-1 原価法	よが適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地では	あり、暮	再調達原何	≣のi	把握が困難であ	るため。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合	の価格								
道	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
38	素地の取得価 (円/㎡		甫正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	Ξ	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>0</u>]	100						<u>100</u> []	100	1		
作	寸帯費用	標準化	匕補正	時点修正		費用の補修	有	効宅地化 ^図 した価格	をで	地域要因の比 較	加別的要 比較	関の	再調達	原価
	(円/㎡)			上夜(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n³)	₹X	LLTX		(円/㎡)
		<u>10</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		1		
烹	热成度修正]]	/ 100			積算值	西格		F	円 / m²			
内訂	₹					·								
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域	域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		その作	也	

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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均	地域で、賃貸市場が未成	艾熟であるため 。		

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) - 16 宅地-1

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 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 F 00 F	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 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	少生田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに大き	牟田市新	折勝立町 4	丁目7番	1 1					地 (m	2積 i)	(245	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施設)状況	ひとの	1低 (40,		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅力 死成住宅地域		北5 m 市道			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	大牟	大牟田3.8 km			(?	の他)	
(2)		東 120)m、西	60 m、	南 100 i	m、北	200 m	標準	的使用	一一	_ 住宅:	地					
近	標準的画地の形ង		間口			· 約	20 m	、 規	模		250 r	n²程原	隻、 :	形状長	長方邪	3	
隣 地	地域的特性		記すべ	き事項はな	:610	街 5 m	市道		交通	_			3.8 km	法令	_		
域		事項				路			施設	1				規制	1		
	地域要因の将 来予測				 大牟田市 ね現状を					然と建	ち並	ぶ住	宅地域で	゚゙あり、	地均	或内に特	段の変
(3)聶	員有効使用の判定	戸建住3	宅地						(対象基準 の個別的	準地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例	引比較法	比準価	格	1	7,900	円/m²		因							
0)適用	収益還え	法	収益価	格		/	円/m²									
		原価法		積算価	格		/	円/m²	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6) ਜੋ	万場の特性	は、地線	■ お い 選 好	性を有する心価格帯	の住宅地域で る一次取得では、土地ので	者となる。	人口派	成少から	郊外剖	Bにおけ	する市	況は	長期低迷	してお	SI)	需要は	欠調であ
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	は、郊夕	トに位置	する既存の	内に存する D戸建住宅[って、鑑定]	団地であり	 アノ 	ピート等	の収益	物件に	はなく	、賃	貸市場が	「未成熟	いであ	るためり	双益還元
(8) 公規 示準		標準	地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 世 世	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	Г	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				1		行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	大牟田(県)	号	- 14	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	善価格	内组织	隼 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +2.0 +38.0
基の 準検			_	[100.4]	100	100	[100		18	8,400			画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討	25,	300 円	/ m̄	100	[100.0]	[137.9]	100			,		そ	の他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		市は人 は停滞	口減少 気味で	や高齢 ^ん あるが、	化の追 、一音	き行等 『のエ	いまり、 ロアで復	既存の 夏調の判	O住宅 Bしか	地、商業児受ける	性の需 れる。
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域 要 因							5り、地域 傾向で推移			の変動は	はなく、
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l I。						
前か	変動率 年間	-0.6	% 半年	目	% の		•										

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交 設の状	通施 況	法令上の規制等 制等
а	大牟田 6	C 大	牟田市				建付地	(ほ!i 方形	ま ま も ぎ も	西10 m市	ī道 			2住居 (60,200)
b	大牟田 6	4 C 大	牟田市				建付地	(ほに	ぎ長 ド	北東7 mī 南東6.8				1 低専 (50,60)
	- 70	04										角地				
С	大牟田 6	C 大	牟田市				建付地	(長7	方形	北6 m市i	道			1 中専 (60,150)
	- 11									-			-1-346			
d	大牟田 6		牟田市				地地	(長7 	方形	南西3.8	m市道			1住居 (60,160)
e	大牟田 6	_	牟田市				建付				ぎ 台	南東5.4	m市道			1住居
	- 13	02					地	() 形		南西3 m 準角地				(70,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地切の	⊥ 或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要認 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.5]	_100	_100			_100				街路		0.0	
b	(,202	[100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		21,308	100			17,53	37 交i 接i		0.0	17,500
_	22	2,778	[100.0]	100	[100.0]			22,264	[120			18,52			0.0	18,500
C	(,295	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		21,210				17,94	画均	也	0.0	17,900
d	(, 233	100.03	[99.9]	100.03	100.03		21,210	_100			17,32	行過	钕	0.0	17,900
	15	,086	[100.0]	100	[100.0]			15,071	[84			17,81	14 7 0	の他 -	0.0	17,800
e	20) 971,9	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		20,992				17,52	23		00.0] 00	17,500
NO		イ月率	り標準化	 Z補正の内記				· · ·			1	の比較の				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・指	 	0 環	
		+0.05	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.	∟ .0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・指	 美近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・指	 	0 環	 ^竟 +19.(
		-0.05	画地	+2.0	└		¦~ე		0.0	 行政		0.0	その他	0.	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・排		環境			街路			交通・指		0 環	 ⁻ 竞 +17.(
		-0.04			¦行政		その		· 	 行政		Ĺ	 その他		L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・排		環境		0.0	街路			交通・指		0 環	
		-0.01			¦行政		¦ ¦その			 行政		i	その他		Ĺ	
e	正常	%/月	1 街路		 交通・指		環境		0.0	街路		1		 _{接近 +12.}		
		+0.01			 行政		その			 行政		i	 その他			+7.\
	 			0.0	1	0.0	i	-	0.0			ı	〔比準価			17,900 円 / ㎡

																大牟田	(県)	-	16	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳																	
(2)	-1 原信	西法が	適用で	きな		場合その理由	3	既成	市街地	であり) 、	耳調達原 個	画の	把握が固	国難であ	るため。				
(2)	-2 造品	戊宅地	内等に	:存し	原価	T法の適用か	でで で で で で で で で で で で で で で で で で で で	な場合	の価格											
ì	造成事例番	号					-		所在	及び坩	也番									
ilar	素地の取得 (円 /		事情	青補正		時点修正	E	の価権	が補修正 各 (円/㎡		造/	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点何	多正	i	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u> </u>	100	-]	L 100]							<u>10</u>	<u>)</u>]			
ſ	寸帯費用		標準	隼化補	证	時点修正	E		豊用の補 の価格	修		ーーーー 効宅地化率 した価格	どで	地域 較	要因のと	比 個別的 比較	内要因	の ほ	再調達	原価
	(円/	m²)						π.χ.	(円/㎡	1)	1.51	(円/m	n³)	12		2012			(円/m²)
			<u> </u>	100]	<u>I</u>	1					(%)	<u>1</u> (00]	<u>[</u>				
ş	热成度修正		[]	/ 100				積	算個	格				円 / m²				
内記	沢																			
素地	事情の 内容	月率	変動率	万	三	標準化補正					月率	变動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / ,	月事	₽							% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		往	5路			交通	・接近			環境			行政			そのイ	也	
				•				•												
(3)	収益価格算	草定内	訳																	
(3)	-1 収益還	元法(直接法	 ()の道	9用)	又は収益還	元法か	 「適用で	きない	場合の	理由	1								
直接	総収益	(円)	総費	押	(円)	純山	双益	(円)		勿にり 収益	帰属する (円)		土地にり 純収益	帰属する (円	後の	入期間 純収益	修正 (円)		記元利回り (r-g)

(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								
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	()					
							%					
	収益価格											
	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。											

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 1 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	32,000 円/m²
(2)应此资本口	A10 0 F 0 D 00 D	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표45	· 路 線	路線価又は倍率	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟田市日	3出町1丁	1目1番3					地積 (m²)	1	148	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	型の土地の利	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		を な交通施記 で が 記 の 状況	ひとの	商業 (80,400) 準防	
	正方形	店舗兼住宅 S 4)店舗等が多)商業地域	301国道	南東30 m 国道		水道、 ガス、 下水	新栄町	「550 m		(その他) 駐車付置第 (90,400)	務
(2)	範囲	東 50 m、西	30 m、	南 50 r	m、北	80 m	標準的使	用中層	店舗兼	共同住宅地	1		
近 隣-	標準的画地の形料	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	ī 約	12 m、	規模		150 m²	程度、	形状(まぼ正方形	
地域	地域的特性	特記 特になし			街 30	m国道	交通	新栄配	丁駅東方	5550 m	法令	商業 (90,400)	
1-3,		事項			路		施設	ł			規制	達防 上駐車付置	誘
	地域要因の将 来予測	国道沿いに事務 業地需要は回復											
(3)聶	浸有効使用の判定	中層店舗兼共同				(4)	対象基準 の個別的 因	集地 内要	:11				
ı ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	4	1,000 円	/ m²	凶					
σ.)適用	収益還元法	収益価権	格	3	1,700 円	/ m²						
		原価法	積算価	格		/ 円	/ m²						
		開発法	開発法日	こよる価格		/ 円	/ m²						
(6)市	万場の特性	同一需給圏は、 の多い商業地域 買の変化等によ ちまちで、規模	。需要の中リ、商業中	P心は地元の P心は既存れ	の個人・ 商業地か <i>!</i>	去人事業者 ら郊外へと	が主体で シフトし	あるが、 ている。	商況の 取引件	低迷や後継 数も少なく	者不足	E、加えて消 価格も取引	費者の購
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	収益性に着目し り、かつ適正な である比準価格 様性の程度、近	還元利回り を標準とし)の把握が図 ノ、収益価析	困難である 各を比較る	ることから 考量し、周	、収益価 辺での大	格は信頼 型店舗や	性がや 沿道サ	や劣る。よ ービス店舗	って、 等の道	本件では実 基出動向並び	証的価格
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた		円/m²	[]	100	100	100	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か	指定基準地番	号 5 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準	街路 交通	0.0	地街路域交通	0.0
定ら 基の	, ,	3 3							訳化補	環境 画地	0.0	要 環境 因 行政	+23.0 0.0
準検	則年指定基準	地の価格 .000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [125.5]	[100.0]		40,600	正	行政	0.0	その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	.00 00 円 / ㎡	価 変						その他 ぱい。土地耳 4 0 0 件強で		│ 枚は年間1 , は減少。	000件
象標 基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地		格 動 形 状 成 況	(地 垣	17.4	近隣地域2 るものの高				幾や用途	金・規模等に	より差異
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円/㎡	要 因	 (個別的 要 因		要因は特に	こない。					
前か	変動率 年間	+1.0 % 半年	- 間	% の									

(1)	比準価格	各算定区 ———	为訳 ————													
NO	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 6		牟田市				建付地	(ほほ ₎ 形	 .	北9.5 mī 東8 m 角地	市道			商業 (100,400)
<u>.</u>		105	4m+				7-11-1-1			7.	hπz		1B.X			소 *
b	大牟田(i03	:牟田市				建付 地	(不整	≧州彡	南東30 ㎡	県			商業 (90,400)
c	大牟田 (5 C 大	牟田市				建付地	(ほほ) 形	 ई 整	南西8 mī	 市道			商業 (90,400)
d	大牟田(牟田市				更地	(ほほ) 方形		南東7.9	m市道			商業 (90,400) 駐車付置義務
e	大牟田 (年田市				更地	(ほほ) 形	 ई 整	西7.5 mī	市道			1 住居 (60,200)
NO	取引	304│ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要比較		 佳定標準値 (円/㎡)		別的要因の 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[100.4]	_100	100			_10				街路	(0.0	
b	(3,194	[100.0]	100	[100.0] 100	100		32,356	10	0.5]		40,19	14 交通 接近		0.0	40,20
U	3	8,653	[100.0]	100.0	[100.0]			40,687		7.0]		41,94		(0.0	41,90
С	(4 700	100	[100.0]	100	100		44 700	10			40.55	画地	(0.0	40.00
 d	(4,796	[100.0]	100	100.0]	100.0]		44,796	10	0.4]		40,57	行政	(0.0	40,60
_	3	4,868	[100.0]	100.0	[/]			34,868		3.9]		41,55	i9 その	他 (0.0	41,60
e	(4 000	100	[100.0]	100	100		00.000	10			40.00	20	[100.	0]	40, 40
10		イ月率	[80.0] ヴ標準化			[100.0]		30,833				43,06 の比較のI		100		43,10
a	正常	% / F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・接続	丘 +3.0	環境	-15.
		+0.08	画地	+3.0	└	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / F	街路		- 交通・接		 環境		0.0	街路		0.0	 交通・接	丘 _{-3.0}	環境	ē 0.
		0.00	画地	 -5.0	¦行政		 そ の			 行政		<u>-</u> _	 その他	0.0	L	
c	正常	% / F	街路		├ ├交通・接		 環境			街路			 交通・接		環境	+20.
		0.00	画地	0.0	¦行政		¦ ¦ - ⊘			 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / F	街路		交通・接		; 環境		0.0	街路				近 -3.0	環境	. -5.
		0.00					¦その			 行政		<u>.</u>	 その他		Ĺ	
e	その他	% / F	1 街路		交通・接		; 環境		0.0	街路				近 -8.0	環境	. -10.
		0.00			- - - 行政		としての			行政		-9.0 -5.0		0.0	L	- 10.1
		 決定の		0.0	1	0.0	l .		0.0			<u>'</u>		3:		I1,000 円 / m

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
法	7,605,892	1,912,049	5,693,843	5,517,600	176,243	(0.9585) 168,929	(4.0 0.4)								
	収益価格														
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														

(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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格		円 (円/㎡)								

店舗兼共同住	用												
		途	建築面	積	(m²)		構造・阝	皆層		延床	 面積	(m²)
	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 m²	12.0	mx 1	12.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 3 での距離:	0.0 m m
想定建物の	概要	1 F 店舗、2	~ 4 F 1 I	LDK‡	共同住宅各階 3	I	有効率 の理由	90	.0 %	RC造	の店舗付共同	同住宅として標準	的
(3)-3 総収益	·算出内	 訳											
階層	用途	床面		 有効 ^軽	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ↓	月額	頁支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
			(m²) (%)	(m²)	(円)			(円) は	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	1,05	53,000
2 ~ 3	共同住	宅	118.00	90.0	106.20		1,530		162	, 486	3.0) 48	37,458
4 ~ 4	— 4 共同住宅 118.00 S				106.20		1,550	164,610			3.0) 49	93,830
~													
計			454.00	90.0	408.60				665	,082		2,52	21,746
年額支払賃	:						665,	L 082 円	× 12	 ケ月 =		7,980,9	984 円
a共益費(管理	理費)					円/r	n² ×		m²x	12ケ月	=		0 円
b共益費(管													
		車場使用料等) 			献会!− ► ! 2 +□	円/台		\ ± ⊥	台x 12			=	0円
貸倒れ損失 空室等によっ					敷金により担 7.	980,984 F) aT II (ンない。 5.0				0円
		作 3 辞 (%) + (x 空	室率B(%))	+		9 ×			% =		399,0	049 円
以上計 -	+ a+											7,581,9	935 円
		(空室損失考慮			· · ·	746 円 ×		.0 % ×			00 % =	23,9	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(円 ×	í	≢) %×	運用利	回り(%) =		0 円
その他の収入	に係る化	保証金等の運用益	(空室損失考	ś慮後)		円×		% ×	:		% =		0 円
総収益	+	+ +				7,60	5,892 円		(51,391	円/㎡)	
		月額支払賃料の			()内は支			. —			<u> </u>		
NO 事例番号	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i 時, 正 	点修 標準化 補正	建物机 差修正	各 地地 因のに	或要 比較 村	基準降 各差修]	き (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 大牟田 6 賃)	C (827 (827)	100 [100.0]	[100 100	-	100 [75.0			100 [95.0	-]	1,548		円/㎡
b 大牟田 6 賃)	C (1,428 (1,398)	100 [100.0]	<u>[100</u>	_	100 [95.0			100 [98.0	_	1,534	月額支払賃料 (1,530	円/㎡)
c 大牟田 6 賃)	C (1,560	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0			100 [100.0		1,560	基準階 3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	身	ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		484,000	円	96,800,000 x 0.5	%	
維持管理費		399,049	円	7,980,984 x 5.0 °	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	12,600	円	查定額		
公租公課	建物	822,800	円	96,800,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		96,800	円	96,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		96,800	円	96,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,912,049	円	(12,919 円/㎡) (経費率 2	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 9	%	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 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		96,800,000 円]	007 000 FB (" 2	設計監理	
— T.I.G.I.M.(#) == -to-		0.0570		207,000 円 / ㎡x 454.00 ㎡x 454.00 ㎡x 454.00 ㎡x	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0570			0.0877 x	
建物等に帰属する純収益 ×		5,517,600 円				
^ (3)-8 土地に帰属する純収益	(37,281 円/n	nī)			
• •						
総収益 					7,605,892	
総費用 					1,912,049	
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	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益			,	168,929	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	<u>/</u> 6	(1,141	円 / m²
(○, ○ 10->-1\ш ш п	や からい は い			,	24 700	г. · '
		4,692,472 F	J	(31,700	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額19,600,000 円1 ㎡当たりの価格35,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	29,000 円/㎡
	令和 6年 6月 27日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地詗且口	국제 0 부 0 년 21 디	(3)川川作品の大里夫は	正市111111111111111111111111111111111111	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	い连田	ル女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大差	牟田市白	金町17	4番						地 (mi	積	(546	法	令上の麸	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> .)利用の3	現 周辺	辺の土地のタ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	足との	商業 (80, 準防	400)	
	長方形 1:2	事務所兼	車庫		が、店舗等が 近沿いの商業		北西25 国道	5 m		 水道、 ガス、 下水	大牟	田1.	2 km		`	の他) 400)	
(2)	 範囲	東 70	m、西	70 m、	声 70	m、北	100 m	抽油	的使用	1 作局	」 店舗:	-Hı			(30,	400)	
近	 標準的画地の形料		間口			下約	34 m				方面。 540 n			形状!	≣∸π	у.	
隣	一一标学的画地の形式 地域的特性			#7 10	m、 奥行	」 新 2 5			交通	_				法令	_		
地域	⊁ビ⊁ 級ロソイマ (王	特記 特	HCA U			路	III国但		施設	1	口冰八千	四刀	1.2 km	規制		,400)	
	地域要因の将 来予測				だあり、特 今後、地(依然。	とし	て繁華性	上が乏り	U11.	が、不動	産市況
(3) 重	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層店舗	浦地						-	対象基準 の個別的 因	集地 的要	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事例		比準価	格	3	6,100	円/㎡		=							
0.)適用	収益還元	法	収益価	格	2:	3,200	円/㎡	-								
		原価法		積算価:	格		/	円/㎡	_								
		開発法		1	による価格		/	円/m²									
(6)市	5場の特性	る個人名	もしくは) 高額取引が	去人事業者 が見られる	の商業地域が 者が中心でる 多等、不動が が様々であ	ある。対象 全市況が記	象基準5 攻善して	也周辺に こいる。	おいて	ては新規 Eめ、地	店舗	開発 下げ	等が無い	ものの)、市	中心部の	D商業地
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。- あり、記	-方、収益 は算におし	益価格はi ハても想え	市場を反映 近隣の賃貸 定項目が多い 集地との検	事例より ^え ハため、 ¹	求められ やや規筆	ιた理論 ê性が劣	的な値る。彼	価格では Ĕって、	tある 市場	が、: 性を.	近隣地域 反映した	は自用	目的	の取引が	が中心で
(8) 公規 示準		標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	世 世 世	因の	の規準		内当訳	ŧ.	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			r 1	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[]	100)			Ī		行政 の他		-	その他	
(9) 指か 定ら	大牟田(県)		- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	世 個 要 比	別的 因の 較		単価格	内当	≢	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 +37.0
基の	前生指定具准	地の価格		[100.0]	100	100	[100	.0]					画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,000 円 /	/ m²	100	[100.0]	[143.9]	100)	3	5,400			行政 の他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医		冷子高齢である。 うるが不見					人口は派る。	 域少して	いる	が、徐々	にでは
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代語 標準地	表標準地質	等と同一地	形状成況	(地 域要 足	なり 特 国) 等	ります。 第、不動が	形成要 産市況	因の変	動はな してい	にか いる。	、市中心	い部では	は高額	取引が見	られる
地格の等	公示価格		0/ 3//-	- 円/㎡	要 因 。	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はなり	l 1 _°						
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	旧	% の	<u> </u>											

3 試算価格算定内訳 大牟田(県) 5 - 2 宅地-2

<u> </u>	 政异洲伯		r J D/V											(年四)	(> <)	3 -	2 七地-2
(1)	比準価格算	定内	訳														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の 刑	画地 肜状	接面道状況	直路の		要交通加 20状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田60		牟田市				更地	(,	ほぼう 方邪	 ぼ長 ド	南東7.9	m市道				商業 (90,400) 駐車付置義務
b	大牟田 6 0		牟田市				建付地	(,	不整)	 隆形	南東30	m県道				商業 (90,400)
	- 40																
С	大牟田60	[大	羊田市				更地	()	ほほ 方邪	ぎ長 ド	北西5.5	m市道				商業 (90,330)
d	大牟田 6 0		牟田市				建付地	(`	ほほ) 形	 ई 台	北9.5 m 東8 m 角地	市道				商業 (100,400)
e	大牟田 6 0	_	羊田市				建付地	(,	不整)	 隆形	南東6.5 北東4 m					商業 (100,390)
NO	- 203 取引価 (円/	格	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	域要よめ		角地 作定標準((円/㎡)		個別的比較	対要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	([] /)	100	[100.0]	100	100	([] / III)	100		111	([] / []]	街		0	.0	([] / [])
b	34,	868	[100.0]	100	100	[100.0]		34,868	100			37,3	32 交 接	通・ 近	0	.0	37,300
С	38,	653	[100.0]	100 [100.2]	[100.0]	[95.0]		40,687	100			37,2	59 環			.0	37,300
d	30,	248	[100.0] 	100	100	100.0]		30,308	100			36,3				.0	36,300
е		194)	[100.0] 	100 [100.6]	[100.0] _100	[103.0] 		32,356	[93 _100			34,5	68 건	の他	0 [100 .0	.0 <u>0</u>]	34,600
NO		月率	[100.0] ウ標準化	100 補正の内記		[87.6]		27,791).0] 工地均		35,1 の比較の			100		35,200
а	正常 %	/月	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
		0.00	画地		 		\ そ の		0.0	 行政			その他		0.0		
b		/月 0.00	街路 画地		_ 交通・接 		_ 環境 			街路 		i	 交通・ こここ		i	□ 環境 □	. +6.0
С	正常 %	/月	街路		 		¦その 環境		0.0	行政 街路		-14.0	その他交通・		+2.0	環境	-4.0
	+	0.04	 画地 		 行政		その			 行政		. <i></i> i	 その他		0.0	L	
d		/月 0.08	街路 		 交通・接 		環境			街路		-10.0	L		+4.0	□ 環境 □	0.0
е			画地 街路		¦行政 ¦ ; ; ; 交通・接		 		0.0	行政 街路		0.0	その他 交通・		0.0 +2.0	環境	
		0.05			- / ~ · · · - ¦行政		その			 行政			 その他		0.0	L	-11.0
オ	└──── 七準価格決	定の理	里由				•					<u> </u>	· 〔比準íī	 5格:		3	36,100 円 / ㎡)

											. ,		
(2)積算価格算定区	小訳												
(2)-1 原価法が	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	し原個	証法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価格	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>		100						<u>100</u> []		00		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	î)		2012			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡			
内訳					·								
素 事情の 月率 地 内容	室動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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	3,200 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						

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

															大年出(県)	J - Z		6地-4
(3)-2	2 想定建	物の状	忧															
		用	途		建築面	積	(m	î)		構造	<u>.</u> • ß	皆層		延床	面積		(m²)
店舗							160.00		S		1 F						160.00)
公治	去上の規	制等																
用途均	也域等		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 %	40	00 %		546	m²	17	0 mx	38 0 m	前面道路:	国道	2	25.0 m
															特定道路書	きでの距離	推:	m
想是	定建物の)概要	1 F:店	舗 (-	−棟貸し)				有効 の理由		10	0.0 %	一棟貨	けしのため			
(3)-3	8 総収益	算出内	訳															
陛	播層	用途	2	床面		 有効 率	有効面	積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)					(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗			160.00	100.0	16	0.00		1.5	550		248	,000	6.	0	1,48	38,000
1	~ 1	ᄱᄤ			.55.00		10			.,.			240	, 550	3.	0	74	14,000
	~																	
	~																	
	~													<u></u>				
	~																	
																	1.48	38,000
į	計 				160.00	100.0	16	0.00					248	,000				14,000
年客	頭支払賃	米斗								2	48,0	000 P	9 × 12	 2ケ月	=		2,976,0	000円
a共	益費(管	理費)							円	′m² x			m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠															
			車場使用料				* , .			/台 ×	.		台×12	2ケ月+		=		0円
			根拠、金額	!)			敷金によ		保され 976,000		計上	しな) %				0円
	室等によ a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率B(%))	+	۷,٤	976,000	円×			5.0	% =			148,8	800 円
以」	上計	+ a+															2,827,2	200 円
保証	正金等の	運用益	法(空室損失	考慮復	ઇ)		1	,488,	000 円:	<	95.	0 %	×	1.	00 % =		14,	136 円
権和	利金等の	運用益	弦及び償却額	額(空室	2損失考慮	憲後)		償却 ⁵ 744	手数(000 円:		4 左 95	≢) 0 %		间回(1.00 %) 0.2563 =		181 -	153 円
その)他の収 <i>〉</i>	に係る	 保証金等のi	運用益((空室損失	考慮後)		, , , ,	円:			%			% =		101,	0円
			+ +		•	,				22,489	円		(円/㎡)		
(3)-4	1 m²≝	たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠		()内	は支払	公賃料									
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円 /		事情補正	時, 正	点修 標補正	準化	建物差修证		地域		基準的格差修正	谐 <u> </u>	記定実質賃料 円/㎡)	基準均	也基準階	が賃料
	を 年田 6 も も ・ ・	C (1,4	184 123)	100 [100.0	[100] 100	-	00.0]	100 [90.		100 100		100 [100.0	_	1,649	対象基準月額実	質賃料	円/㎡
	、牟田 6 (重) -	K (1,4		100 [100.0	[100	l l	00.0]	100 [90.		100 95.		100 [100.0	1	1,681	月額支	払賃料 1,550	円/㎡)
С			()	<u>100</u>	100	<u>]</u> <u>1(</u>	00]			100		<u>100</u>			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳										
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠							
修繕費		142,500 円	28,500,000 × 0.5	%						
維持管理費		89,280 円	2,976,000 × 3.0	%						
	土地	139,900 円	查定額							
公租公課	建物	242,200 円	28,500,000 × 50.0 %	× 17.00 /	1000					
損害保険料		28,500 円	28,500,000 × 0.10	%						
建物等の取壊費用の積立金		28,500 円	28,500,000 × 0.10	<u> </u>						
その他費用		0 円								
総費用										
~		670,880 円	(1,229 円/㎡) (〔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	手価格)	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	等価格)	30 %	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年					
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	∮価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年					
m:未収入期間		0.5 年	:未収入期間を考慮した修正率	0.9	763					
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額	算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		28,500,000 円	470 000 TI (" ² 400 00 " ²	設計監理料						
一小庄拉萨黑拉		0.0050	173,000 円 / ㎡x 160.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+ 3. 訳	00 %) 3備部分					
元利逓増償還率		0.0652		0.0889 ×	30 %					
建物等に帰属する純収益 ×	(1,858,200 円 3,403 円/㎡)								
	`	, , , , ,								
総収益				3,022,489 F	"					
総費用				670,880 F	"					
				2,351,609 F	——— 円					
建物等に帰属する純収益				1,858,200 F	"					
土地に帰属する純収益 -				493,409 F						
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			481,715 F	円					
×			(882 F	円 / m²					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %								
		12,676,711 円	(23,200 F	円 / ㎡					

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 3 宅地-1

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 淺川 博範					
大牟田(県) 5 - 3 福岡県 福岡第7 氏名 不動産鑑定士 淺川 博範	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 淺川 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)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	<u></u>	(こ)(無物の紙幣	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 27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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに大	牟田市大	字歴木字	大水口36	65番6					地和 (m²)		185	法令上の規制等
準地	形状	敷地(の利用の現	別況	辺の土地のタ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,200) 準防
-	長方形 1:2	店舗兼任 S 3	 主宅		D小売店舗領 見道沿いの近		北18 m 県道			水道、下水	新栄晒]3.3 km		(その他)
														(90,200)
(2)	範囲	東 6	0 m、西	250 m、	南 30	m、北	50 m	標準	的使用	用 低層	店舗兼	住宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	10	m、 奥行	約	18 m.	. 規			180 m²	程度、	形状	1
地域	地域的特性	特記	寺記すべき!	事項はな	:61	街 18	m県道		交通	. 新栄眠	叮 北東	更方3.3 km	法令	近商 (90,200)
		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測				並ぶ県道》 ランスから					(要因に	特に変	動は見られ	れない。	, やや郊外に所在す
(3) 5	最有効使用の判定	低層店	舗兼住宅均	也					` ′	対象基準の個別的	隼地 内要	261		
(5)釒	艦定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	2	9,000	円/m²		因				
0	の適用	収益還	元法	収益価	格	2	1,900	円/m²						
		原価法		積算価	格		/	円/m²						
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²						
(6) ਜ	市場の特性	小売店舗認められ	舗等近隣型 れる個人事	の商業に業者が認	5舗で構成:	される。 心である。	繁華性σ. 取引σ)低い商)中心と	i業地は :なる(域である 価格帯に	ことか	いら市外から	らの参 <i>)</i>	域で、銀行、美容室、 \は少なく、地縁性の 星が困難であるが、単
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	前提と	してなされ	ている。	収益価格I	は、元本の	と果実の	相関関	係がネ	希薄なた	め、や	や低めにタ	求められ	画格形成は取引市場を 1た。従って、市場の 画額を上記の通り決定
(8) 公規 示準	格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 訳 化	環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	//\ /m/x]]	100	100]]			補正			因 行政 その他
恰しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				"	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格] }]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円	/ m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格		28,700		価 変 格 動	要因		利上昇 住宅需	圧力の 要にや)中、資) ウや陰り:	産需要I もある。	は安定して(当市は全	いるが、 体的に値	エリアによっては戸 直頃感も認められる。
基準 準価	・2 基学地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地等	と同一地	形状成況	世 垣 要 因						要因は特にだ がっている。		公共交通利便性や商業
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的要因	为为特别	に変化	は見ら	られない。	•			
רו נינו		0.0	~ T + E	v	,0 0									

NO.	取引事	=	 所在及び地	一	「住民事	取引時	米百	地積		ī	画地	接面道	飲の	±=	要交通	ケ	法令上の規
NO	例番号		が 」等	田田田のに	"住店农/	点	類 型	上巴作貝	(m²)	の 別	杉状	大田 大沢	自的の	設の	安文迪/)状況	地	制等
a	大牟田 6	C 大	牟田市				建付地	,		はほれ	ぎ 台	北9.5 m 東8 m	市道				商業 (100,400)
								() //		角地					(100,100)
b	大牟田 6	05 +	企 田古				建付			ほほ	řE	西10 mi	5.道				2 住居
D	人年四 0	4	年田 い				地	(方		M 10	1년				(60,200)
c	大牟田 6	_	 牟田市				更地	(ほぼ 方形		南9.5 m 東5.7 m					1 住居 (70,200)
	- 2	04						,				角地					
d	みやま 6	C み	やま市				建付地	,		不整	图形	南東9 m 南西15					(都)商業 (90,400)
	- 7	07					26	()		二方路	III				(30,400)
e	みやま 6	C み	やま市				更地	,		はは		南13 ㎜	国道				(都)近商 (90,200)
	_	1						() / / / /							(00,200)
NO	取引(円	──┴── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較]要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.4] 100	100	100		00.050	10			20.0	街		0	0.0	20, 000
b	(3,194)	[100.0]	[100.5]	[100.0] 100	100		32,356	10	1.0] 0		32,0	30 接	通・ 近	0	0.0	32,000
	21	,202	[100.0]	100	[100.0]	-		21,308	[7	7.8]		27,3	88 環	境	0	0.0	27,400
C	22) 2.462	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]		21,808	10	0 8.1]		27,9	23	地	0	0.0	27,900
d	()	100	[100.2]	100	100		21,000	_10			21,0	行:	政	0	0.0	27,000
	28	3,390	[100.0]	100	[100.0]			28,734	+	9.0]		29,0	24 7	の他		0.0	29,000
e	28) 3,624	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [98.0]		29,237	10			28,6	64		100.0	<u>0</u> _1	28,700
NO		イ月率	り標準化					·				 の比較の					·
a			 街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境	:	0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	0.0
		+0.08	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		0.0	交通・	妾近	-2.0	環境	-19.0
		+0.05	画地	0.0	└	0.0	 その	 他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-3.0	環境	-17.0
		0.00	画地	+3.0	├	0.0	て の	 他	0.0	行政		-2.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	·····································	¦ 環境		0.0	街路		-1.0	交通・技	· 接近	0.0	環境	0.0
		+0.03	画地	 -1.0	└		て の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	文通・持		┆環境		0.0	街路		0.0	交通・	妾近	+2.0	環境	0.0
		+0.03	画地	 -2.0	 行政	0.0	¦その	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
	 比準価格注	+ 🗁 🌣		<u> </u>	T.		I							插格:			

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
III N	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 各	道	成工事費		標準化	化補正	時点值	修正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
			100 []	100						100	0]	10	100		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点						豊用の補修	有		ヹで	地域引	要因の比	個別的 比較	ற要因σ	再	調達原価
	(円/㎡)						の価格 (円/㎡)	Pa	、U/ご価格 (円/m	ı̈́)	₽X		LUTX			(円/m²)
			100]	100				(%)	<u>10</u>	0]	10			
Ź	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格		I	P.] / m²			
内記	iR															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化补	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	· .較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	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 (2	1,900 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						

(4)開奏	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		の理由				
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)			

	用	途	建築面	ī積	(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(m^2)
店舗兼共同信	笔				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	
丘商 隼防		90 9	6	200 %	200 %		185 m²	10.	4 m×	18.0 m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	18.0 m
想定建物の)概要	1階店舗、2 K、2戸)を	階共同住 ² 想定。	宅(平均	940㎡程度、		有効率 の理由	10	00.0 %	外廊下	、外階段のな		
3)-3 総収益	 禁算出内]訳								<u> </u>			
	用途		面積	———— 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	月	額支払賃	重料	a保証金等(月数	数) a保証金等	争 (円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	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.()	92,000
											1.0		92,000
~													
~													
~													300,000
計			160.00	100.0	160.00				192	,000			92,000
 年額支払賃	 5 料						192,	000 P	9 x 12	 !ケ月 :		2,304	,000 円
a共益費(管						円/				12ケ月			0円
b共益費(管	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	, 1		
その他の収	双入(駐	車場使用料等)			4	,000 円/	台 ×		2 台×12	:ケ月+		= 96	,000 円
貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金等により	担保され	ているの	で計	上しなり	1			0円
空室等によ + a)x st		E相当額 (%)+(x §	空室率 B(%))	2,:	304,000 96,000			5.0 5.0) % =		120	,000円
以上計	+ a+											2,280	,000 円
保証金等 <i>0</i>	運用益	的 经工程 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经	後)		300,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =	2	,850 円
権利金等の)運用益	き及び償却額(空	室損失考慮	(後)	償却 ³ 92,	手数(000 円 ×	4 3 95	≢) .0 %	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =	22	,401 円
	∖に係る	保証金等の運用益	盐(空室損失者	ぎ慮後)		円×		%	×		% =		0 円
総収益		+ +				-	5,251 円		(12,461	円/㎡)	
		月額支払賃料(()内は支持			- h					nu - /- :
10 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i 時; 正 	点修 標準化 補正	建物 差修正		或要 比較	基準『 格差修』		記定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
五 大牟田 6 賃)	202	1,105 (1,060	100	[100 100	-	100 [100.0			100 [100.0]	1,163		′5 円/㎡
大牟田 6 賃)	101	1,226 (1,176	100	<u>[100</u>	_	100 [100.0			100 [100.0]	1,226	月額支払賃% (1,15	炓 60円/㎡
С			_100] 100	_100	100)	_100	_		基準階 2	= в

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		132,000	円	26,400,000 x 0.5 %		
維持管理費		120,000	円	2,400,000 x 5.0 %		
Λ·I□ Λ·È⊞	土地	11,000	円	查定額		
公租公課	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 x 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		540,200	円	(2,920 円/㎡) (編	圣費率 2	23.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	手価格)	40 9	%	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	等価格)	40 9	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	停価格)	20 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	Ŧ	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		26,400,000 F	3	200 000 TI / 2	設計監理	
				160,000 円 / m ² x 160.00 m ² x 躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0612			0.0877 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,615,680 円 8,733 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	5,755 137 1	,			
総収益					2,305,251	円
総費用					540,200	円
					1,765,051	
建物等に帰属する純収益					1,615,680	
土地に帰属する純収益 -					149,371	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				145,935	
×				(789	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 ⁹	%			
		4,053,750 F	7	(21,900	円/㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 4 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) 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)	[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		路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地响且口 ————————————————————————————————————	국제 0 + 0月 20 디	(3)1四代はリング生来は	正帝1백馆	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	が注回	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに大	牟田市_	上町2丁目	14番11						地 (m²	積 (100	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な	交通施記 状況	足との	商業 (80, 準防	400)	
1	長方形 1:1.5	事務所 W 2	 兼住宅		併用住宅、 詳まする商業↓		——— 南西25 県道	5 m	1	水道、 ガス、 下水	大牟	田700) m		`	の他) 400)	
(2)		東 2	0 m、西	50 m、	南 120	m、北	60 m	標準	的使用	1 低層	の店舗	舗併月	#住宅σ)敷地			
近	標準的画地の形料		間口			亍 約	13 m	、規	 模		100 n	n [*] 程度	F.	形状	長方冊	¥	
隣 地	地域的特性		1	き事項はな		街 25			交通	_			方700 m	_	商業	€ ,400)	
域		事項				路			施設	. !				規制	·準防 ·	Ī	
	地域要因の将 来予測				ぱである。 るため横					ないた	め、ヨ	現状で	で推移す	」 「ると -	予測す	する。価	格水準
(3)聶	最有効使用の判定	低層の	店舗併月	用住宅の敷	坟地					対象基準 の個別的 因	準地 :	ない					
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	4	4,900	円/m²	ַ וֹ '								
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格	3	0,600	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格	ř	/	円/m²									
(6) 市	5場の特性	自己使用割高な	用目的の 取引も見	店舗・事	低層の店舗 務所として うになった なく、規模	使用する(。不動産i	固人事業 市況に回	≹主等で □復傾向	がある。 は見ら	長年の られるも)地価 5のの、	下落! 、地(こより価 西は横は	格水準	₺に値	頃感がと	HTお、
竹枝	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	り規範† て必ず	性が高い しも元本	。一方、l 価値に見る	内の類似地 収益価格は 合う賃料を 格を関連付	、賃貸市 ^は 収受しえる	易が取ら ないこと	川市場と とから、	比較し 相対的	して硬直 内に低位	1的で	遅延的	りであり れた。従	、店舗 って、	i及び 市場	居宅部分 性を反明	分につい
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 沟 訳 们	į 3	封路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			Γ 1	100	100	Г	1			袝		画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]					I		行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 大牟田(県)		- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比判	基準地 集価格 / ㎡)	内 第 訳 名	善 3 と 5	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+2.0 +2.0 +12.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	\$	[100.0]	100	100	[100	0.0]	4	3,800	有工		画地 行政	0.0	因 .	行政 その他	0.0
地討	51,	000 円	/ m²	100	[100.0]	[116.5]	100)	4	3,000			の他	0.0			
(10) 対年 象標	の 削午信年1111倍		, -	00 円 / ㎡	価 変格動											数は減り 推移して	
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	!等と同一地	^{!点)} 形 状 成 況	一地 垣	t (格形成	に変動	を及ぼ	すよう	な地	域要因は	は、特に	見ら	れない。	
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的要因		別的要	因に変	動はな	l 1 _°						
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	丰間	% の												

NO	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6	5 C 大	年田市				建付 地	((ま) 形	ぎ整	南西8 m	市道			商業 (90,400)
		102														
b	大牟田(全田市				建付 地	(ほに 方形 	ぎ長 ド	北西40 1	m国道 			商業 (90,400)
С	大牟田(207 6 C 大	牟田市				建付 地	(不整)	整形	南東30 :	m県道			商業 (90,400)
d	大牟田(403 6 C 大	牟田市				建付地	(不整)	 隆形	南東13.2 北西8 m	m市道			商業 (100,400) 駐車付置義務
	- 7	701										二方路				
e	大牟田(6 K 大	牟田市				建付 地	(ほ!i	ぎ長 ド	北西20 m	m国道			近商 (100,200)
	- 7	706										角地				
VO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準信 (円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 較		査定価格 (円/㎡)
а	(4 706	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		44 706	10	0 <u> </u>		44.0	街路		0.0	45,000
b	(4,796	100.0	[100.0]	100.03	100.0		44,796	10			44,9	<u>/6</u> 交通 接近	(0.0	45,000
	3	6,023	[100.0]	100	[70.0]	-		51,461	-	5.7]		44,4	78 環境	: c	0.0	44,500
C	(3	8,653	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [95.0]		40,687	10 [9	0 4.1]		43,2	38 画地	0	0.0	43,200
d	(,	100	[100.2]	100	100		.,	_10			-,	行政	C	0.0	-, -
_	4	6,534	[100.0]	100	[100.0]			46,627		3.7]		44,90	63 そ の		0.0	45,000
e	5	2,720	100 [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		51,790	<u>10</u> [11			46,9°	11	[100 . 100	0_1	46,900
NO		イ月率	☑ ウ標準化		7			<u> </u>				の比較の				•
a	正常		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
		0.00	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / F	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
		0.00	画地	0.0	└ ├行政		その		0.0	 行政		L	その他	0.0	L	
c	正常	% / F	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		環境	
		0.00) 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
d	正常	% / F	掛路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1	交通・接		環境	
		+0.02			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		i	その他	0.0	<u></u>	
e	正常	% / F	街路		交通・接		環境		0.0	街路		1		近 _{-8.0}	環境	
		+0.02			 行政		 その			行政		i	その他	0.0	L	+20.0
		決定の		+2.0	1	0.0	1	_	0.0				〔比準価村			

														(,		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	成市街地で	であり、	再調達原何	西の:	把握が困	難であ	るため。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原化	画法の適用が可	可能な場合	合の価格									
ĭ	造成事例番·	号			-		所在為	及び地番	Ĭ							
1947	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正	素地の個	也の補修正行 5格 (円/㎡		造成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	0]	-	1		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補信 もの価格		与効宅地化率 余した価格	をで	地域!	要因の比	, 個別的 比較	的要因の	カ 再	郭達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	(円/n	n')			2012			(円/㎡)
			100 []	100				(%)	10	0]	<u>[</u>			
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算	価格			P	9 / m²		•	
内記	Я							•								
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
***									% / 月	費用						% / 月
地拉	或要因の比	較		街路	3	交通	通・接近	'	環境			行政			その他	1

(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	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	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				
	(円)	(円)	(円)	(円)			(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											

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

														大年出(県) ————	J - 4	
(3)-2 九	想定建物	限定建物の状況 用 途 用 共同住宅														
		用	途		建築同	面積	(m²)		;	構造・『	階層		延床	面積		(m²)
店舗兼井	共同住宅	ŧ					49.00		L S	3 F	-				147	7.00
公法」	 上の規制	制等														
用途地均	域等		基準建廠	率等	指定容和	責率	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 m²	8.	.0 m×	12.5 m	前面道路: 特定道路ま	県道 での距離:	25.0 m m
想定	建物の概	既要	1 F:店	5舗、 2	2 F · 3	F:共同	同住宅(2 D	K)	· I	有効率 理由	10	00.0 %	外廊下	・外階段のた	Ξめ	
(3)-3 糸	総収益算	算出内]訳													
階層	3	用途	È	床面	積	有効 率	有効面積		1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	重料	3保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
					(m²)	(%)	(n	1 ²)	(円)				(円)	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.()	137,004
2 ~	3	居宅			49.00	100.0	49.	00		1,200		58	,800	1.()	58,800
~																
~																
~																
					4.47.00	400.0	4.47	00				400	100			
計					147.00	100.0	147.	00					,102			254,604
	支払賃料										102 F	円 × 12			2,23	33,224 円
	費(管理		の管山田地	ьп					円/㎡	×		mx	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠 車場使用料						円/台	×		台x 12	2ケ月+		=	0 円
		•	根拠、金額				敷金により	担货			か計上					0円
			相当額					2,23	33,224 円	×		5.0) %			
-	-	室率 A	(%) + (× 空	室率 B(%))	+		円	×			% =			1,661 円
以上記				+ -* - = %	% \				т		0/			0/ -	2,12	21,563 円
			i(空室損失 i及び償却			雷後)	僧	却年	円 x 数(4 4	—— [‰] 年)	× 運用系	回り(% = 1.00 %)		0 円
									04 円 ×		.0′%	×		.2563 = '	6	81,992 円
その他総収記			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 x	555 M	%	x (% = 21,836	□ / m² \	0 円
			+ +)月額支払	賃料の	管 山 田 坳	<u> </u>	()内は	±±/.	2,183, 賃料	222 🗀		(21,030	[]/III)	
	┣例番号		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準補正	化	建物格差修正	地地	或要 北較	基準的格差修可	皆 査 E (F	定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	準階の賃料
a 大车 賃)		K (584	100 [100.0	[100] 100	-	0]	100 [96.0]			100 [100.0]	1,500	対象基準階の 月額実質賃	
b 大车 賃)	≇田 6(1,	551) 558 464)	100 [100.0	[100] 100		0]	100 [110.0]			100 [100.0]	1,416	月額支払賃	
С	-		()			100		<u>100</u> []	<u>100</u>]	100]		基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		128,500	円	25,700,000 x 0.5	%	
維持管理費		89,329	円	2,233,224 × 4.0	%	
() TD () + M	土地	10,200	円	查定額		
公租公課	建物	218,400	円	25,700,000 × 50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		25,700	円	25,700,000 x 0.10 0	%	
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/㎡) (経費率 2	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	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	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	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 🕏	Ŧ	: 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	查	定額				
		25,700,000 円	,		設計監理	
				175,000 円 / ㎡× 147.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	0.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0612		0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 % +	0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,572,840 円 15,728 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(13,720 37 11	'''			
 総収益					2,183,555	円
					497,829	
					1,685,726	
建物等に帰属する純収益					1,572,840	
土地に帰属する純収益 -					112,886	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				110,290	
x x				(円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	%			
		3,063,611 F	"	(30,600	円 / m²

(2)実地調査日

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) 5 - 5 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 51,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 41,000 円/m² (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 路線価又は倍率 倍

正常価格

線

価

倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 6年 6月 28日 (5)価格の種類

2	鑑定評価額の決定	この埋田の第	岩												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟田	市不知	火町 2 ⁻	丁目7番	5					地 (㎡		1	191	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状		との	商業 (80,400) 準防
	長方形 1:2	事務所 R C 4F 1B	}		事務所等が 沿いの商業		南東30	m		 水道、 ガス、 下水	大牟	田450 n	n		(その他) 駐車付置義務
															(90,400)
(2) 近	範囲	東 70 m.		50 m、	-	m、北	120 m		的使用		-	集共同(
隣	標準的画地の形料		10 約	10	m、 奥í		20 m				200 n	程度、	Л		長方形
地域	地域的特性	特記・特にな	ない			街 30	m国道		交通		田駅南	方450 r			「商業 ¦(90,400) □準防
		事項				路			施設						駐車付置義務
	地域要因の将 来予測	大牟田市中 上昇傾向を											限定的	である	ることから、地価が
(3) i	最有効使用の判定	中層店舗兼	共同住	宅地					` '	対象基準 の個別的 因		ない			
I \ / ·	監定評価の手法	取引事例比	較法	北準価格	<u> </u>	5	2,600	円/㎡							
(の適用	収益還元法	L	収益価格	3	3	6,500	円/㎡							
		原価法	₹	漬算価格	<u> </u>		/	円/㎡							
		開発法			よる価格		/	円/㎡							
ī (6)	市場の特性	用地や店舗	兼共同信 中心は指	主宅用地 国みづら	等を求め い状況に	る法人企	業が中心 コ減少 <i>た</i>	いである	が、こ	上地面積	によ	り土地約	総額に	大きな	要者は店舗・事務所 に開きが現れることか 所需要は限定的であ
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	、比準価格	に比して 比準価格	て収益価 Bは、類	格が低位 似性・代	に求められ 替性等を	れたと ^え 反映し、	えられ 規範性	る。- は高い	-方、地	域格	差が小る	さく求さ	められ	し得ないこと等より た事例を重視する等 準価格を重視すると
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規		内準	<u> </u>	通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	//\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		г]	100	100	ı]			補		地		因 行政
格し	'	円/m ⁱ	, L	00	[]	1	100								その他
をた						ļ			}+6 -1	基準地	12	その作			+h 4±=07
(9) 指か 定ら		- -		多正	標準化 補正	地域 因の比 較	比要比	因の	の比差	集価格	M 内 準 訳 们	交	通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前在指定其進	地の価格	г	1	100	100	ſ	1			補	画	地		因 行政
準検 地討	i	円/mi	10	00	[]	[]	100					E 行i そのf			その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	5	51,000 F 連曲等よ		価 変		13 / 6	向で推	多して	いる。					『は 7.8%と減少
基準 準価 地格	である場合の検討 計 代表標準地	^{週地点(代表榜} 標準地 大牟田	: 学地寺 と 5		形 成 況 5 要			[隣地域) 語・事						ナント	・も見受けられる等、
の等	() = (T+2	5	1,000 F	円/m²	因	個別的要別		別的要	因に変	動はない	, I ₀				
前カ	変動率 年間	0.0 %	半年間	0.0 9	6 の	Z	a '								

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	ļ <i>J</i>	所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	[路の	主要交通 殳の状況	施	法令上の規 制等
а	大牟田 6		牟田市				建付地	(ほう方	ぼ長 形	北西40 n	n国道			商業 (90,400)
	- 20		4 m 1				p+ 1.1			+_	<u></u>	±====	.IE.*			* * * * * * * * * * * * * * * * * * *
b	大牟田 6	C 大 ² 04	牟田市				底地	() 長	方形	南西25 n 北東2.5 二方路				商業 (100,400)
С	大牟田 6	C 大 ²	 牟田市				建付地	(ほ) 形	 ぼ整	南西8 mī	市道			商業 (90,400)
<u>ا</u>	大牟田 6	02 +					7#/→				声ケ TT く	南東30 m	い目に苦			商業
d		03	牟田市				建付 地	()	整形		宋坦			的集 (90,400)
e	大牟田 6		 牟田市				建付地	(ほが形	ぼ台	北9.5 mī 東8 m	市道			商業 (100,400)
	- 40	05						(1		角地				,
NO	取引(円)	西格 / m)	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/㎡)	地因の	域要 比較	格	性定標準個 (円/㎡)	面 個別	削的要因 <i>位</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
b	36	,023	100.0]	100 [100.0]	100	100.0]		51,461	10	2.0]		50,45	52 交通 接近	. (0.0	50,500
Ŋ	51	,429	[100.0]	100.0	[/]	[100.0]		51,429		<u>0 </u>		54,13		(0.0	54,100
С	(700	100	[100.0]	100	100		44 705	10			FC 65	画地		0.0	F0 000
d	(,796	100.0]	100	100.0]	[100.0] 100		44,796	10	9.1] 0		56,63	行政	(0.0	56,600
	38	,653	[100.0]	100.0	[100.0]			40,687		0.0]		50,85	59 そ の何	<u>t</u> (0.0	50,900
е	(22	104	100	[100.4] 100	100	100		32,356	10	0 1.7]		52,44	11	[100 .	<u>0</u>]	52,400
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		[[[[]]]		32,330	1 6			52,44]の比較のI		100		32,400
а	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	į +2.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	└		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常		街路	0.0	文通・接		│ │環境 │			街路			 交通・接近		環境	-5.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	 環境 		0.0	街路		-7.0	交通・接近	ī 0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	\ -	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境			街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
		0.00	画地	-5.0	 ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
е	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		- 環境		0.0	街路		-7.0	交通・接近	Í +2.0	環境	-35.0
		+0.08	画地	+3.0	L ¦行政		 その 		0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
オ	比準価格法	快定の野	理由										〔比準価格	:	5	5 2,600 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	定内															
Ĺ																	
(2)	-1 原促	5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	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	合の化	西格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
, and	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素 [‡] の信	苗格	輔修正後 円/㎡)	進	成工事費 (円/m	า๋)	標準·	化補正	時点何	多正	道	超成工事費の補 経正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10	1		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		色の信	月の補修 価格 円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	的要因(カ 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
į	熟成度修正		[]	/ 100				積算·	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址		較		街路	支	交ì	通・排	妾近		環境			行政			その他	1

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 	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	6,500 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(3)-2	2 想定建	物の状	 ^大 況									八年四(宗)		———
		用	途	建築	至面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積	((m²)
店舗	東共同住	宅				150.00	S	5	F				750.00	0
公	去上の規	制等												
	也域等		基準建蔽率等	等 指定容	·····································	基準容積率等	地積		間口			前面道路、	幅員等	
	寸置義務	_										前面道路		30.0 m
駐車化 準防	寸置義務	5	90	%	400 %	400 %	ó	191 m ^r	9	.5 mx	20.0 m	特定道路	きでの距離:	m
想知	定建物の	概要	1 階店舗、 6 戸	2 階以上:	共同住宅	约35㎡x 4)	■、計1	有効率 の理由	<u> </u>	90.0 %	標準的	な有効率で記	殳定。	
(3)-3	総収益	算出内]訳											
ΓĘ	播層	用道	<u>È</u> J:	末面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	į F	月額支払 賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
re	1/8			(m²)	(%)	(m²					(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1	~	店舗		150.00	70.0	105.0	0	1,800	1	189	,000	6.	0 1,13	34,000
2	~	共同信	主宅	150.00	95.0	142.5	0	1,440	1	205	,200	2.	0 4	10,400
		共同包	主宅	150.00	95.0	142.5	0	1,440		205	,200	2.	0 4	10,400
3	~	共同住宅 150.00 9			95.0	142.5	0	1,440		205	,200	2.	0 4	10,400
4	~ 5 ~							,			,			
	計			750.00	90.0	675.0	0			1,009	,800		2,77	75,600
年額	領支払賃	料						1,009	,800	円× 12	:ケ月 =	=	12,117,0	600 円
a共	益費(管	理費)					円	/m² ×		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠			共益費を別			ないな			1		
		•	車場使用料等)				/台 x			:ケ月+		=	0円
			根拠、金額)			敷金により			り計」		· 0/			0 円
			₹相当額 \(%)+(×	空室率 B	(%))	12	,117,600	円 ×		5.0	% =		605	880 円
	 上計	+ a+			` , , ,	'		11 ^			70 -		11,511,	
			盖(空室損失考			2,775	5,600 円	× 95	5.0 %) X	1.0	00 % =		368 円
			************************************	-	考慮後)]年数(円		年)	 運用利 o x		%) =		0 円
₹ 0.	他の収/	に係る	保証金等の運用	月益(空室損	失考慮後)		円	×	%) X		% =		0 円
総し	以益	+	+ +				11,5	538,088 円		(60,409	円/m²)	
(3)-4	l 1 m²≝	たりの	月額支払賃料	4の算出根	拠	()内は3	払賃料							
NO	事例番	—— 号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡	正	補 時正	点修 標準化 補正	と 建物 差修正		域要 比較	基準區格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
a 貨	を 年田 6 (重) -	C (1,558	[100		-			<u>0</u> 2.0]	100 [100.0]	1,527	対象基準階の 月額実質賃料 1,442	円/㎡
b 賃	を 年田 6 (重) -	K (1,348	100					0]	100 [100.0]	1,376	月額支払賃料 (1,440	円/㎡)
С	-		(100	<u>[</u>	<u>100</u>		10	0]	<u>100</u>]		基準階 3 F 	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		710,000	円	142,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		363,528	円	12,117,600 x 3.0	%	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	20,400	円	査定額		
公租公課	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/㎡)	(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	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	ទ 価格)	40 %	%	n ♭ : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	ទ 価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 ±	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		142,000,000 円	}	184,000 円 / ㎡x 750.00 n	設計監 1°x (100%+	
元利逓増償還率		0.0612		躯体部分 仕上部分	1X (100%)+	設備部分
		8,690,400 F	,	0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 %	+ 0.0877 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(6,090,400 円 45,499 円/n				
(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	属する純収益				250,857	円
×				(1,313	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		6,968,250 F	9	(36,500	円/m²

令和 6年 7月 25日提出 大牟田(県) 5 - 6 宅地-1

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 4	₹ 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 / 中北		△ 1 □ ○ /		20 🗆	/ Γ) (亜+2 の 延米百	工学/年12		`路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地記	消 宜日	令和 6 4	F 6月	30 ⊟	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価						

(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		年田市岩	<u></u> 本新町 1	丁目5番	4 外					地積 (m²)	(447	法	令上の規	制等
地	形状	敷地	の利用の班	別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	足との	1 伯 (60	E居 ,200)	
	長方形 1.2:1	店舗兼1 W 2	 注宅		店舗兼住3 つある路線で		南東27 県道、 背面道	m		大道、 下水	新大牟	⊞250 m		地区	での他) 【計画等 ,200)	
(2)	範囲	東 40	0 m、西	180 m、	南 0	m、北	0 m	標準	的使用	低層	店舗地					
近	標準的画地の形	 状等	間口	的 22	m、 奥í	亍 約	18 m	規	模		400 ㎡程	建度、 :	形状!	長方を	杉	
隣 地 域	地域的特性		, 新大牟田駅 事業地内	周辺土地	区画整理	街 27	7 m県道		交通施設	, ; 新大4 ;	自田駅南	西方250 m	法令規制	(60	注居 ,200) 区計画等	
	地域要因の将 来予測	新幹線 地域で		店舗が増	えつつあ	る路線商	業地域	ご、新産	企業団	地の開	発計画も相まって今後の発展が期待さ					
(3)最	骨効使用の判定	標準的	使用と同					(4)対 の 見	の個別的	集地 二: 内要	方路				+2.0	
(,	監定評価の手法 ※第四	取引事	例比較法	比準価			3,700	円/㎡		4						
0.)適用	収益還:	元法	収益価	***	3	0,800	円/㎡	1							
		原価法		積算価			/	円/㎡	1							
		開発法		17.57 5121	による価格	1	/	円/㎡	<u>_</u>							
(6)市	5場の特性	者等、「	収益性を追	選求する技	田市全域及 投資家、チ 新産業団地	ェーン店	舗事業者	(等であ	る。長	引く地	域経済(
育	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	を反映較して	した理論的 相対的に精	な価格で 賃度が劣る	が得られた であるが、 る。よって 西額を上記	建物は想 、本件に	定による おいては	もので t、比準	あり、	建築費	及び家1	5等に想定	要素を	含み	人、比準信	断格と比
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因のI 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	П	/ m² [100	100	100	[100	1			補正	画地 行政		因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地都		7 111	時点	標準化	地域	•		対象基	L淮+h		その他 街路	0.0	地	街路	-2.0
指か 定ら	大牟田(県)		- 5	修正	補正	因の	北 要は	因の│	の比準 (円/	価格	内準訳化	交通環境	0.0	域要	交通環境	+2.0 +22.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i 地の価桁 1,000 円	`` <u>-</u>	100.0]	100 [100.0]	100	[102]	<u></u>	43	3,100	補 正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対年 象標	の見ります。) 円 / ㎡	価 変 格 動			 気は、; やかに[踏みもみ	られるが、	各種政	 女策の)効果も <i>あ</i>	うって、
基準準備	- 2 基準地が 大表標準地 である場合の検討		C表標準地等	⊧と同一地 - -	形状	地址						ある路線商 期待される				地の開
の等前か	公示価格	引 +2.1	% 半年	要 因 % の	要。		筆すべ	き変化に	はない。							

	政异 侧俗	开汇	ומניו										<u></u>	F四(宗 <i>)</i>	o - (
(1)	比準価格算	定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	色	法令上の規 制等
а	大牟田 6 K	(大	牟田市				建付地	()	ほほう		北西20 r 南西6 m	m国道		j	丘商 (100,200)
	- 706	6										角地				
b	大牟田 6 0	大,	牟田市				建付地	()	不整	整形	南東30 г	m県道			商業 (90,400)
	- 403	3														
С	大牟田60	大!	牟田市				建付地	()	方形		北西40 r	加国道			奇業 (90,400)
	- 207															
d	大牟田60		牟田市				建付 地	()	まる 形	整	南西8 mi	市道			奇業 (90,400)
е	大牟田 6 0	_	 牟田市				建付地	(,	不整	 隆形	南東13.2 m	m市道			·····································
	- 701	1						(,			二方路				註車付置義務
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因σ :較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2]	100	100							街路	§ 0	.0	
b	52,	720 \	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		51,790	100			42,90	D8 交通 接近	- n	.0	43,800
	38,	653	[100.0]	100.0	[100.0]			40,687	[94			42,96			.0 _	43,800
С	(36,	U33)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [70.0]	100 [100.0]		51,461	100 [120			42,67	画地	3 +2	.0	43,500
d	()	100.03	[100.0]	100	_100		31,401	_100			42,07	<u>' '</u> 行政	ζ 0	.0	43,300
	44,	796	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		44,796	[105	_		42,42	<u>20</u> ₹σ		.0	43,300
е	1,) 534	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		46,627	100 [108	.8]		42,85	56	[102 .	<u>D_</u>]	43,700
NO		月率	ウ標準化	補正の内記		[1.00.0]		,				<u>-</u> ,。 の比較の				,
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	 封路		-1.0	 交通・接	近 -4.0	環境	+27.0
	+	0.02	画地		 行政		その			 		i	その他	0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・接	近 -3.0	環境	-7.0
		0.00	画地	 -5.0	 行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 亍政		+5.0	その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	 封路			交通・接	近 -1.0	環境	+16.0
		0.00	画地	0.0	 行政		その			 		+5.0	その他	0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0	 封路			交通・接	近 -3.0	環境	+8.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\ -	 他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-3.0	交通・接	近 -2.0	環境	+9.0
	+	0.02	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ そ の	 他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	L	. – – – – – – –
オ	七準価格決	定のヨ	里由										〔比準価	格:	4	3,700 円 / ㎡)

															(,		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	≒法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	ゾ地番								
117	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	<u>)0 </u>	L10]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正							費用の補修 D価格		i効宅地化薬 ≷した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因(カ 耳	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	00]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円 / ㎡		·	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較 街路							・接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	(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														
古	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	2,919,113	642,300	2,276,813	1,740,840	535,973	(0.9763) 523,270	(4.2 0.4)								
	収益価格	13,770,263	円 (3	0,800 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														

(4)開発	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	開多	発法を適用する場合(の理由								
収	入の現価の総和	支出の	現価の総和	П	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格		-		円 (円/㎡)							

_												大年出(県)		
(3)	-2 想定建	建物の状	忧况											
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	階層		延床面	面積		(m²)
店舗	甫					150.00	S	1 F	=				150	0.00
1/2	公法上の規	制等												
用道	金地域等		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 信 抽页	主居 区計画等		70	%	200 %	200 %		447 m²	22.0) m× 18	3.0 m	前面道路:		27.0 m
	ま定建物の	かを	 低層店舗をタ	 B 定				有効率	100	0.0 %	1 挿貸	│ 特定坦路ま √のため。	きでの距離:	m
A	S足连初0.	71W.SC	は信心部で	5 AE				の理由	100	7.0 /0	小人人	J 0 J 1 C 0 J 0		
(3)	-3 総収益	算出内	3訳					L						
		用途	床	面積	有効	有効面積		たり月額	月額	額支払賃	料 a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)
	階層			(m²)	率 (%)	(m²)	支払賃	料		(F	円) b	 権利金等(月数	数) b権利金	等 (円)
						, ,						5.0		1,275,000
	1 ~ 1	店舗		150.00	100.0	150.00		1,700		255,0	000			
	~													
	~										ļ			
	~													
	~													
														1,275,000
ı	計			150.00	100.0	150.00				255,0	000			.,,
£	F額支払賃	重米 斗						255,	000円	× 12ク	7月 =		3,0	60,000円
	共益費(管						円/	m² x		m²x	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠					1/2		/> 10 f				
		•	車場使用料等) 			敷金により充		台 x		台x 12ク	7月+		=	0円
	宝暦1635人 空室等によ	•	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				060,000	 円 x		5.0	%			013
			(%) + (x	空室率 B	(%))	+		円×		5.0	% =		1	53,000 円
Ļ	以上計	+ a+											2,9	07,000 円
			6(空室損失考慮				,000円 >		.0 % >			0 % =		12,113 円
朴	権利金等の	運用益	を 登及び償却額(3	≦室損失考	慮後)	償却	年数(円 >	: (年) %,	運用利回 ×	回り(%) =		0 円
7	: の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	長考慮後)		円 >	(% >	×		% =		0 円
*	総収益	+	+ +				2,9	19,113 円		(6,530	円/㎡)	
(3)			月額支払賃料	の算出根抗		()内は支								
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	語 事情 正	補 ・時原	点修 標準化 補正	, 建物 差修正		或要 北較 は	基準階 格差修正	查》(円	定実質賃料 /㎡)	基準地基準	準階の賃料
а	大牟田 6 賃) -	C (1,997 (1,915	100	[100 [100	-	100 [105.	0] 100		100 [100.0]		1,729	対象基準階の 月額実質質 1,	
b	大牟田 6 賃) -	C (1,850	100	[100 [100		100			100 [100.0]		1,685	月額支払賃 (1,	賃料 700 円/㎡)
С	-		(1,010	100		100	100			100			基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	算 出 根 拠		
修繕費		133,500 円	26,700,000 × 0.5 9	%	
維持管理費		91,800 円	3,060,000 × 3.0 9	%	
Λ.ΤΠ.Λ. * ⊞	土地	136,700 円	查定額		
公租公課	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 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		26,700 円	26,700,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		642,300 円	(1,437 円/㎡) (経費率 2 	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	穿価格)	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	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	穿価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,700,000 円	173,000 円 / ㎡× 150.00 ㎡×	設計監理	
元利逓増償還率		0.0652	躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
建物等に帰属する純収益		1,740,840 円	0.0491 x 40 % + 0.0628 x 30 % +	0.0889 ×	30 9
定初寺に帰属する紀収皿 X	(3,894 円/m²)			
(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	属する純収益			523,270	円
x			(1,171	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		13,770,263 円	(30,800	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 55,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 6年 6月 26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	Eの埋田の	要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 大牟	田市大学	字手鎌字院	南角平 9(68番1					地和 (㎡)	1	,134	法令上の規制等
地地	形状	敷地の和 況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施設 での状況	分との	準工 (60,200)
	長方形 1.5:1	店舗 S 2		自動車店舗等業地域	関連営業所 が見られる	所、小売 る路線商	東20 m 市道			 水道、 下水	新栄町	J1.9 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 n	n、西	50 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	1 低層	事業所	地		
近隣	標準的画地の形	伏等	間口 約	60	m、 奥行	亍 約	40 m	規	模	2,4	400 m²	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記・特に事項・	ない			街-20路-	m市道		交通施設	1	丁北西方	51.9 km	法令規制	準工 (60,200)
	 地域要因の将 来予測	近隣地域				か小売店			 る幹線	」 道路沿		線商業地域	」 或で、 [‡]	 地域内及び周辺に格
(3)最	そう例と	低層事業		307 5 107	4VIC C/	, o, =	1X + 15 + 3, 1	37 IQ :	(4)	対象基準 の個別的	集地 お	:139300) C] · /	ਸ਼ਾ 9 ਹ ੇ
, ,	盗定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価格	3	2	6,000	円/m²		因				
σ	適用	収益還元法	Ė	収益価格	3		/	円/㎡	:					
		原価法		積算価格	3		/	円/m²	:					
		開発法		開発法に	よる価格	i	/	円/m²	:					
(6)市	5場の特性	人事業者で	である。	当市にお	ける人口	減少や高	齢化率σ)上昇等	により	0、地域	経済は	衰退傾向を	示して	に結等を展開する注 におり、これを反映し にり大きく異なる。
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	めることだ	ヾできな :実証的	かった。 な価格で	比準価格	は、同一	に こうりゅう こうりゅう こうしゅう こうしゅう おいし おいし おいし おいし おいし おいし おいし おいし かいし おいし はい しゅう かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし	の類似	地域は	こ所在す	る取引	事例を基に	求めた	こから、収益価格を対 こもので、市場の実態 意のうえ上記のとおり
(8) 公規 ⁽ 示準 [;]	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較		引的 因の 跤	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		Г]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
格し をた	2/3/14/14	円/r	n 1		[]	[]	100				正	行政 その他		その他
ニに (9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個別 と 要! 比 !	別的因の	の比当		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
平18 地討		円 / r	\vec{n} 1	100	[]	[]	100				"	その他		20718
(10) 対年 象標(の 削牛信牛1側恰		26,000		価 変 - 、格 動	一般的要因	り当る	ーー 市にお 需要は	ける人 総じて	.口の減り 軟調で	ー 少及び [‡] ある。	也域経済の衰	浸退等に	より、商業地に対す
基準準備 準価 地格	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 情 標準地	漂 準地等。	と同一地点 -	形状況要	1 1		街地中 段の変			離れた関	既成の路線商	商業地域	域であり、地域要因に
でで の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 %	y 因 の	要 因	- 1	別的要	因に変	動はない	, 1					
			1	- '	· 1 · · ·	1								

NO	取引事 例番号	j.	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 肜状	接面道 状況	路の 説	E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6		牟田市				建付 地	((まに) 形	 ई 台	北9.5 mī 東8 m 角地	市道			奇業 (100,400)
b	大牟田 6	K 大 ²	牟田市				建付 地	(まり 方邪	 ぼ長 ド	南西8 mī 南東8 m	节道			奇業 (90,400)
С	柳川6 C	柳儿	川市				更地	(不整)	 整形	北東18 ㎡	市道			(都)準工 (60,200)
d	- 130 柳川6 K - 50	柳儿	川市				更地	((ほぼう) 方邪	ま長 ド	北10 m国 西5 m 南4.6 m 三方路	道			(都) (80,200)
e	-							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a b	(33,	194	100 [100.0]	[100.4]	100 [100.0]	100 [103.0]		32,356	+	6.6]		27,75	街路 0 交通・ 接近		0.0	27,800
	20,	542	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	[100.0]	[103.0]		19,944		4.6]		23,57		C	0.0	23,600
С	30,	250	100 [100.0]	[100.0] 100		100 [97.0]		31,186	10 [11	0 1.6]		27,94	画地 4 一 行政		0.0	27,900
d	18,) 645	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [81.6]		22,849	<u>10</u> [9:	0 2.2]		24,78			0.0	24,800
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u>	100 [10	0]				[100 .	<u>0</u>]	
NO	ア事情の内容を	了月率 受動率	ウ標準化	補正の内部		-				工地均	· 或要因	の比較の「	为訳			
а			街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-9.0	交通・接近	+8.0	環境	+13.0
	4	-0.08	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+5.0	 その他	0.0		
b	正常 9	6/月 0.00	街路		交通・技		│ 環境 └			街路		<u>.</u>	交通・接近 		- □環境 □	-18.0
			凹地		行政		その 		0.0	行政 			その他			
С	正常 9	6/月 0.00	街路 		交通・ 		- 環境 			街路		i	交通・接近 		└	+15.0
Ч	正常 9	6 / 日	画地 街路		¦行政 - 交通・打		- その - 環境		0.0	行政 街路			その他 交通・接近	0.0	一一一	
u	T. Lb. 7	0.00			文通		^{坂児} その			 行政		i	文通・接近 その他	-1.0 0.0	· ベジス 	-3.0
e	9,	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		-	 交通・接近		環境	
			 画地		 行政		_ そ の			行政		L	 その他		<u>-</u>	

								八十四(U	, ,,,,,,
(2)積算価格算定内]訳									
(2)-1 原価法か	(適用できない	場合その理由	既成市街均	也であり、	再調達原個	Eの 技	把握が困難である	るため。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の価格	ł						
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 の価格 (円/		成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100					<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補工	E 時点修正	付帯費用の		 効宅地化率	<u>∝で</u>	地域要因の比		の	耳調達原価
(円/㎡)			正後の価格 (円/	m ^²)	も (円/m	า๋)	較	比較		(円/m²)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]] / 100		積算(価格		F.] / m²		
内訳				·						
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正		月至	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街	路	交通・接近		環境		行政		その他	<u></u>

(3)	(3) 収益価格算定内訳														
(3)	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														
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)							
法						()		()							
								%							
	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は	地域で、賃貸市場が未成	対熟であるため。										

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 5 - 8 宅地-1

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)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 / 安地-----------------------------------	ATI 0 F 0 F 00 F	/ F) /开 t 2 の 毛手 * T	工学体技	· 路 線	路線価又は倍率	1.1 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					

	鑑止計11個級の決ル	-07-EH	少女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 大差	牟田市大	字田隈字	大坪82!	5番1					地利 (㎡)		647)	法令上の	規制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> . 況	利用の理	別況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通が 近の状況	も設との	準工 (60,200)	
_	台形 1:2	事務所兼	作業所	店舗、 建ち立 商業均	営業所、振 佐ぶ国道沿い 也域	病院等が 1の路線	西14 m 国道、 背面道			水道、 下水	銀水7	00 m		(その他)	
(2)	範囲	東 50	m、西	80 m、	南 150	m、北	120 m	標準	的使用	低層	店舗地	ļ			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 24	m、 奥行	亍 約	27 m、	規札	模		650 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	:l 1 _°	街 14	m国道		交通施設	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	R北東7	5700 m	法令規制	準工 (60,200)	
	地域要因の将 来予測			店舗や事 予測する		 建ち並ぶ[商業地域	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
	員有効使用の判定	低層店舗							1 0	対象基準 の個別的 因	集地 二	方路			0.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価: 収益価:			- ,	円/㎡ 円/㎡	-	-					
		原価法		積算価			-	円/㎡	1						
		開発法		開発法	による価格	<u> </u>	/	円/㎡							
(6) ਜੋ	万場の特性	ロードサ	ナイド事 剤 1地域であ	美を展開す あり、十5	する法人等:	が中心と7 も高くー2	なるが、 Fの需要	地元個が期待	人事業できる	養者等も る。需要	想定さ	れる。近 いとなる価	「隣地域に	重性が強い。 は、比較的自 取引属性が地	動車交通
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	した価格	さである。 対対算価権	収益価権 各の説得	各は、収益	性を反映 に劣る。	する価格 従って、	である より規	ものの範性の)、郊外	型店舗	の賃貸市	場の成乳	ら、市場の実態 独度がやや低い 価格を比較考 動格を比較考り	ハことか
(8) 公規 示準	格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	≛価格	標内 準訳 化	交通		地 域 交通 要 環境	
価と 格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			1	100	100	_ []			補正			因 行政 その他	
をた		円 /	/ m	100	[]	[]						その他			
(9) 指か 定ら	大牟田(県)		- 5	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		園の│	対象基 の比準 (円 /	≛価格 / ㎡~	内 訳 化	環境	0.0 0.0 0.0	地街路域交通要環境	+4.0 0.0 +25.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/	_ [-	100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	[100	.0]	39	9,200	補正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	38,60	ე円/㎡	価 変 格 動	一般的	当 当	 市は人[は停滞す	 コ減少 気味で	——— や高齢(あるが、	 化の進行 一部の	う等によ!)、既存の	 D住宅地、商詞 としが見受け!	
基準 準価	・ 2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	等と同一地	形状成況							字の商業 [」] 作移してい)、地域要因に	こ大きな
地格 の等 前か	公示価格	0.0	% 半年	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	固	別的要認	因に変	動はない	, I _°				
133 13		0.0	·• 1- +												

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道 状況	道路の	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田 6	5 C 大	<u></u> 牟田市				建付 地	(不整)	整形	南東30	m県道			商業 (90,400)
	- 4	103														
b	大牟田 6		牟田市				建付 地	(ほ 形	ぎ整	南西8 m	市道			商業 (90,400)
c	大牟田 6	02 5 C 大	牟田市				建付 地	(ほ(i) 形	 ぼ台	北9.5 m 東8 m	市道			商業 (100,400)
	- 4	105										角地				
d	大牟田 6	5 C 大	牟田市				建付地	(不整)	整形	南東13.2 北西8 m 二方路				商業 (100,400) 駐車付置義務
e	- 7 みやま 6	701	 やま市				更地			1=1	 ぎ長	南13 m回	司语			(都)近商
C	0 P& C	1	12 4 1h				文地	(方列	ate ₿	#313 IIIE	416			(90,200)
NO	取引(円		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域の	山 域要 比較		性定標準((円/㎡		 別的要因 <i>0</i> 交)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40.007				27.0	街路		0.0	07.40
b	(3,653	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100		40,687	109	9.8]		37,0	56 交通 接近		0.0	37,100
	44	4,796	[100.0]	100	[100.0]			44,796		7.8]		41,5		C	0.0	41,600
C	(3:) 3,194	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		32,356	100) 3.2]		36,6	画地	C	0.0	36,700
d	()	100	[100.2]	100	_100		,	_100)			行政	C	0.0	
_	46	5,534	[100.0]	100	[100.0]	_		46,627		1.1]		41,9	68 そのf		0.0	42,000
e	28	3,624	100 [100.0]	[100.1] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [98.0]		29,237				39,7	24	[100 .	L <u>U</u>	39,700
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内部	5					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	ī 0.0	環境	÷ -4.(
		0.00	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	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	Í 0.0	環境	ŧ +1.(
		0.00	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+10.0	トーーーー ¦その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	 疑近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	± +2.0	環境	-19.(
		+0.08	画地		 ¦行政		その		· 	 行政		+10.0	L	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	± +1.(
		+0.02	画地		_ ¦行政		その		 	 行政		+10.0	_ 	0.0	L	
 е	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	ŧ -20.(
		+0.03			 ¦行政		ーーー			 行政			 - - その他	0.0	L	-20.0
		決定の		-2.0	i	0.0	i		0.0			0.0	〔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	ないは	場合その理由	B	医成	市街地であ	5り、	再調達原個	画の i	把握が困	難であ	るため。			
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原信	西法の適用がす	可能な場	帚合 (の価格									
造成事例都	号			-			所在及び	が地番								
素地の取得		事情補	証	時点修正		価村	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点例	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100							<u>10</u>]	L10]		
付帯費用		標準化	補正	時点修正		後(費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≩した価格		地域	要因の比	個別的 比較	勺要因(カ 再	調達原価
(円/	/ m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
		<u>100</u>]	100					(%)	10]]		
熟成度修正	E	[]	/ 100				積算	価格			F	g / m²			
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因のは	上較		街路	1	交	通	・接近 		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,692,096	1,240,360	4,451,736	3,716,400	735,336	(0.9763) 717,909	(4.2 0.4)
	収益価格	18,892,342	円 (29	9,200 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						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(3)	-2 想定發	建物の状	 大況										大年出(県) ————			地-4
		用	途	建築	面積	(m	î)		構造・	階層		延床	面積		(r	'n)
店部	甫					320.00		S	1 F	•					320.00	
2	公法上の規	見制等														
用道	金地域等		基準建蔽率等	指定容	養率	基準容積	率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準]	Γ		60	%	200 %	20	00 %		647 m²	24	.0 m× 4	41.0 m	前面道路:			.0 m
九	思定建物の	D概要	平家:店舗	 (一棟貸し	,)				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため		- -	
(3)	-3 総収記	 大田 登	1訳													
	階層	用途		面積	有効率	有効面	積	1㎡当7 支払賃料	こり月額	F	翻支払賃	料。	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円) t	権利金等(月	数) b権	利金等	(円
	l ~ 1	店舗		320.00	100.0	32	0.00		1,550		496	,000	8.	0	3,968	,000
	~															
	~															
	~															
	~															
	計			320.00	100.0	32	0.00				496	,000			3,968	,000
左	F額支払賃	 重料							496,	000	円 × 12	ケ月 =	:		5,952,00	00 円
а	共益費(管	管理費)						円/n	ı x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠			一棟貸し	を想	定してい		、益 費						
		•	車場使用料等)					円/台			台×12			=		0円
			根拠、金額)			敷金によ		保されて		計上	<u>-</u> しない。 5.0					0円
	≧室等に。 + a)x ≦		ミ相当額 (%)+(×	空室率B((%))	+	5,8	952,000 円 円	3 ×		5.0	% =			297,60	00 円
Ļ	人上計	+ a+													5,654,40	00 円
			姓(空室損失考慮			3	,968,	000 円 x		.0 %			00 % =		37,69	96 円
Ŕ	権利金等 の	D運用益	5及び償却額(3	室損失考	慮後)		償却的	∓数(円 ×	í	年) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
7	の他の収ん	入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円x		%	×		% =			0 円
*	総収益	+	+ +					5,692	2,096 円		(8,798	円/㎡)		
(3)			月額支払賃料					公賃料			1			T		
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	正	補 時.	点修 標	準化	建物村 差修正	格 地域	或要 比較	基準的格差修正	者 査: E (P	定実質賃料 引/㎡)	基準均	也基準階の	D賃料
а	大牟田 6 賃) -	5 C (1,549 (1,545	100	[100] 10	-	0.0]	100 [90.0			100 [100.0]	1,565	対象基準月額実	準階の 質賃料 1,560 F	円/㎡
b	大牟田 6 賃) -	5 C (1,296	100	[100] 10		0.0]	100 [90.0			100 [100.0		1,516	月額支	払賃料 1,550 F	円/㎡
С	_		, ,	100			00]	<u>100</u>]	100 [_		基準階	1 F	В

項目	〕	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		285,000 円	57,000,000 × 0.	5 %	
維持管理費		178,560 円	5,952,000 x 3.) %	
	土地	178,300 円	查定額		
公租公課	建物	484,500 円	57,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		57,000 円	57,000,000 × 0.1) %	
建物等の取壊費用の積立金		57,000 円	57,000,000 × 0.1) %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		1,240,360 円	(1,917 円/㎡)	(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	停価格)	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	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	等価格)	30 %	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		57,000,000 円	470,000 FI (" ² 000,00	設計監	
— T小压 146 /46 \ >= -t		0.0050	173,000 円 / ㎡x 320.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0652		+ 0.0889 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	3,716,400 円			
	(5,744 円 / m²)			
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	属する純収益			717,909	円
×			(1,110	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %			
		18,892,342 円	(20, 200	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 大牟田(県) 9 - 1 宅地-1

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 淺川 博範

鑑定評価額 34,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,500 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.2 倍 線 (2)実地調査日 令和 6年 6月 27日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 大牟田市四	山町80番7	9						地積 (㎡)	3,	,305	法令上の規制	等
地地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土 況	地の利	削用の状	接面道	路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	工専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	営業所 S 1	中小規模のが建ち並ぶ		業地域	北西15 m 市道、 背面道		7	水道	荒尾3.6	S km		(その他) 臨港地区	
(2)	範囲	東 260 m、西	260 m、南	120 n	n、北	60 m	標準	的使用	流通	業務地			<u> </u>	
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 名	的 46 m、	奥行	約	71 m、	規札	莫	3,3	800 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 特記すべき	事項はない		街 15	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	並工業生産は減っ に半導体産業が												隣県
	最有効使用の判定	流通業務地						()	付象基準 の個別的 因	地 二	方路			0.0
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		10	•	/ m²	-	_					
`	ク週代	収益還元法	収益価格				/ m²							
		原価法開発法	積算価格 開発法による	· /==+4			/ m² / m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は大年 ある。地域経済は め、県境である当 規模や立地条件に	t三池港を拠点 fエリアも流通	とする 施設月	る製造業で 月地や製造	を中心とす き業用地需	る工	業地域 年々向	【のほか]上して	、熊本県 いる。ī	₹北部に半 市場での需	導体産 要の中	産業が集積してい。 P心となる価格帯	るた
│	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		箇用できなかっ)比較で取引を	た。†	ト場では、 ている実績	賃貸事業 態を考慮し	での、実	収益性 証的な	はほと	んど考慮	憲せず、自	社の技	R成熟であること: 投資効率性のみに 今後の同一需給	着目
示準	***	標準地	時点 標 修正 補	準化 正	地域要 因の比 較		D	対象基 の規準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	、 公示価格 ,	<u>[</u>	100 []	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標	準化 正	地域要 因の比 較		カ	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 [1	100	100]			補 正 :	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10)年標準価格等カ	経続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が挟 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格	9,800 通地点(代表標準地等 標準地	开/㎡ 是 E	動状況	一要 地要 個要	る。 成	大牟F 形成に 西部や	で変動で無本	その影響を及ぼす	響を受け け地域要	土地需要の)高ま! い。有	が見られる。 同明海沿岸道路の係る。	

(1)	比準価材	各算定	内訳												
NO	取引		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形と		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	大牟田(6 C 大	 文牟田市				更地	(ほぼ り 形	整 南25 mi	市道			工専 (60,200)
_		005									_				
b	大牟田	6 K 🛪 207	(年出市				更地	(ほぼ [方形	長 西17 mī	巾追			工専 (60,200)
С	大牟田	_	年田市				更地	(不整形)	東8 m	m市道			工専 (70,200)
	- :	507									角地				
d	大牟田	6 K 大	牟田市				建付地	(台形)	北12 m 南8 m	道路			工専 (70,200)
	- ;	505									角地				
е	_							()					
NO	取引(円	 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└──── 定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較	推定標準格(円/㎡		 個別的要因 <i>0</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	(5 400	100	[103.4] 100	100	100		45.040	10		40.4	街		0.0	40.00
b	(5,126	[100.0]	[104.6]	100	100.0]		15,640	10	8.7] 0	12,1	D2 交接	通・ 近	0.0	12,20
	1	1,200	[100.0]	100	[/]	I		11,715	[12	9.6]	9,0			0.0	9,04
C	(0,000	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [/]	100 [100.0]		10,470	10	0	10,4	170 画:	地 (0.0	10,50
d	(-,,,,,) 100	[105.0]	100	100		,	_10		,	行	政 (0.0	,
	1	4,725	-	100	[100.0]			15,158	+ -	9.9]	11,669			0.0	11,70
e	(100	100	100 []	[]			10 [0			[100 . 100	0_1	
10	ア事情の内容		ウ標準化								要因の比較の)内訳			
 a	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近 +10.0	環境	+17.
		+0.42	2	0.0	├ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政	0.0	とここと ところ	0.0	L	
b	正常	% / F	目 街路	0.0	交通・持	 	 環境		0.0	街路	0.0	<u> </u> 交通・i		環境	+20.
		+0.42	2	0.0	└		¦その		0.0	 行政	0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / F	目 街路		 交通・排		 環境			 街路		<u> </u> 交通・i		環境	0.
		+0.43	3		¦行政		่ ├ そ の			 行政		と と と の他		L	
d	正常	% / F. +0.42	目 街路		交通・排		- 環境 			街路		1		環境	+17.
			2		¦行政		¦その			 行政		と こここ		L	
e		% / F	目 街路		交通・排		- 環境			街路		交通・		環境	
					- └ ╎行政					 行政					
-	上準価格	決定の			11324		1 0 3			1324		〔比準個			0,500 P

										/\\\	(214)	-	55.
(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	既成市街地のため								
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原作	■法の適用が可能 ■法の適用が可能	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価析 (円/㎡)		匪	時点修正	の価権	素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)		標準化補正	時点的	時点修正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
]	100								1		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		付帯費用の補修		有効宅地化率で		地域要因の		的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				上俊(正後の価格 (円/㎡)		除した価格(円/㎡)		較	比較			(円/m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
熟成度修正]]	/ 100		積算価格					円/m²] / m²		
内訳					•								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境 行			政 その他			

(3)	(3)収益価格算定内訳											
(3)	(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											
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E 還元利回り					
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)					
法						()	()					
	収益価格			m (= 2)			90					
	ишин		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	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	.J.					

(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	の理由						
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	(円)		(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					