

|                                                    |                                                                         |                |                                                |                                                            |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (10)<br>対年々<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等<br>前か | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 20,300 円/㎡                            |                | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | ( 一般的 )<br>要 因<br><br>( 地 域 )<br>要 因<br><br>( 個別的 )<br>要 因 | 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。<br><br>柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。<br><br>個別的要因に変動はない。 |
|                                                    | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 —<br>公示価格 円/㎡ |                |                                                |                                                            |                                                                                                                                                 |
|                                                    | ②変動率                                                                    | 年間 0.0 % 半年間 % |                                                |                                                            |                                                                                                                                                 |
|                                                    |                                                                         |                |                                                |                                                            |                                                                                                                                                 |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 1 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                        |                  |                                                              |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況               | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川6C<br>- 503  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西7 m市道<br>南3 m<br>角地  |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| b            | 柳川6K<br>- 108  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形               | 北東7 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| c            | 大川6C<br>- 4    | 大川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 南東4 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| d            | 柳川6C<br>- 703  | 柳川市                   |                       | 底地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北6 m市道                 |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| e            | -              |                       |                       |                       | ( )                   |                   |                        |                  |                                                              |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較               | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>20,110  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 19,911            | $\frac{100}{[ 99.3]}$  | 20,051           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 20,100         |
| b            | ( )<br>21,073  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,989            | $\frac{100}{[102.3]}$  | 20,517           |                                                              | 20,500         |
| c            | ( )<br>16,366  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 17,227            | $\frac{100}{[ 84.6]}$  | 20,363           |                                                              | 20,400         |
| d            | ( )<br>16,696  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,696            | $\frac{100}{[ 86.3]}$  | 19,346           |                                                              | 19,300         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$      |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳            |                  |                                                              |                |
| a            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0  | 環境 +7.0          |                                                              |                |
| b            | 正常             | %/月<br>-0.04          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -8.0<br>その他 0.0  | 環境 +9.0          |                                                              |                |
| c            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -10.0<br>その他 0.0 | 環境 -6.0          |                                                              |                |
| d            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0  | 環境 -7.0          |                                                              |                |
| e            |                | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他           | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 20,300 円/㎡〕     |                  |                                                              |                |

|                                  |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                                 | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                                 | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                                 | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 | ( %)                   |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                                 | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                           |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                                 |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                                 | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                 |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                 |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                                                   | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                        |                                                                               |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - )<br>%      |
|                                        | ⑧収益価格                                                                         | 円 ( 円/㎡)    |             |                    |                    |                      |                 |
|                                        | ⑨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                   | 近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。 |             |             |                    |                    |                      |                 |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡)         |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,360,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,500 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 22 日 | (6)路線価  | [ 令和 6 年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別        | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                          |                        |                  |                         |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|-------------|---------|-----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                          |                        |                  | 柳川市上宮永町字西本田9 7 番 2 3 外  |             |         | ②地積 (㎡)         | 165 ( )                                                       | ⑨法令上の規制等          |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                       |  | ④敷地の利用の現況                                                                |                        | ⑤周辺の土地の利用の状況     |                         | ⑥接面道路の状況    |         | ⑦供給処理施設状況       | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                               |                   |                | (都) 1 住居 (60,200)                      |                        |                       |  |
|                             | 長方形 1：1.2                                                                                                                                                                                                                 |  | 住宅 W 2                                                                   |                        | 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 |                         | 西5 m 市道     |         | 水道、下水           | 西鉄柳川2.8 km                                                    |                   |                | (その他)                                  |                        |                       |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                       |  | 東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m                                              |                        |                  |                         |             | ②標準的使用  |                 | 戸建住宅地                                                         |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                          | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 |                  |                         | 180 ㎡程度、    |         |                 | 形状 長方形                                                        |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                    |  | 特記事項                                                                     |                        |                  | 特にない                    |             | 街路 5m市道 |                 | 交通施設                                                          |                   | 西鉄柳川駅南西方2.8 km |                                        | 法令規制 (都) 1 住居 (60,200) |                       |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                |  | 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。 |                        |                  |                         |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                          |                        |                  |                         |             |         | (4) 対象基準地の個別的要因 |                                                               | ない                |                |                                        |                        |                       |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                   |  | 比準価格                                                                     |                        |                  | 32,500 円/㎡              |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                     |  | 収益価格                                                                     |                        |                  | 19,600 円/㎡              |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                       |  | 積算価格                                                                     |                        |                  | ／ 円/㎡                   |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                       |  | 開発法による価格                                                                 |                        |                  | ／ 円/㎡                   |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、宅地分譲開発等が見られ、地価は上昇基調である。一方、郊外や農家住宅地域では人口減少、高齢化により、いまだ下落基調である。中心部及び周辺の地価上昇により、住宅地の平均変動率は前年 0 %から僅かにプラスに転じた。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 6 0 0 万円程度である。 |  |                                                                          |                        |                  |                         |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏の類似地域内の取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した価格であるが、近隣地域の標準的画地規模の土地については、一般住宅の敷地として利用されることから、相対的な規範性がやや劣る。以上により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                     |  |                                                                          |                        |                  |                         |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
| (8) 公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 基準地番号                                                                                                                                                                                                        |  | ②時点修正                                                                    |                        | ③標準化補正           |                         | ④地域要因の比較    |         | ⑤個別的要因の比較       |                                                               | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) |                | ⑦内 訳                                   |                        | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |  |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                                  |  | [ ] / 100                                                                |                        | 100 [ ]          |                         | 100 [ ]     |         | [ ] / 100       |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                  |  | ②時点修正                                                                    |                        | ③標準化補正           |                         | ④地域要因の比較    |         | ⑤個別的要因の比較       |                                                               | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) |                | ⑦内 訳                                   |                        | 標準 街路 0.0 地域 街路 -4.0  |  |
|                             | 柳川(県) - 10                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                          |                        |                  |                         |             |         |                 |                                                               |                   |                | 標準 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |                        | 要因 行政 0.0 その他 0.0     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 33,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |  | [104.2] / 100                                                            |                        | 100 [100.0]      |                         | 100 [108.9] |         | [100.0] / 100   |                                                               | 32,100            |                |                                        |                        |                       |  |
| (10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①－ 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 32,200 円/㎡                                                                                                                                                                             |  |                                                                          |                        |                  | ③ 価 変 動 格 形 状 成 況 要 因 の |             | 〔一般的要因〕 |                 | 柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。 |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | ①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>基準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                  |  |                                                                          |                        |                  |                         |             | 〔地域要因〕  |                 | 柳川市中心部の既成の住宅地域である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地の地価は、上昇基調である。           |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                          |                        |                  |                         |             | 〔個別的要因〕 |                 | 個別的要因に変動はない。                                                  |                   |                |                                        |                        |                       |  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                      |  | 年間                                                                       | +0.9 %                 | 半年間              | %                       |             |         |                 |                                                               |                   |                |                                        |                        |                       |  |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県)

— 2

宅地-2

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                           |                                                              |                      |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| NO          | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     |                       | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)        | ⑥画地の形状                | ⑦接面道路の状況                  | ⑧主要交通施設の状況                                                   | ⑨法令上の規制等             |
| a           | 柳川6 C<br>- 903 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | ほぼ正方形                 | 東4.3 m市道<br>西2.9 m<br>二方路 |                                                              | (都) 1 住居<br>(60,172) |
| b           | 柳川6 C<br>- 705 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                 | 東6 m市道                    |                                                              | (都) 1 住居<br>(60,200) |
| c           | 柳川6 C<br>- 704 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                 | 東6 m市道                    |                                                              | (都) 1 住居<br>(60,200) |
| d           | 柳川6 K<br>- 109 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | 台形                    | 西5 m市道                    |                                                              | (都)<br>(70,200)      |
| e           | 柳川6 K<br>- 108 | 柳川市                   |                       |                       | 建付地                   | ( )               | 長方形                   | 北東7 m市道                   |                                                              | (都)<br>(70,200)      |
| NO          | ⑩取引価格<br>(円／㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡)          | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円／㎡)       |
| a           | ( )<br>28,549  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 90.9]}$ | 31,533            | $\frac{100}{[100.0]}$ | 31,533                    | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 31,500               |
| b           | ( )<br>40,374  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,939            | $\frac{100}{[121.7]}$ | 33,639                    |                                                              | 33,600               |
| c           | ( )<br>25,348  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 26,058            | $\frac{100}{[ 80.3]}$ | 32,451                    |                                                              | 32,500               |
| d           | ( )<br>21,361  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,511            | $\frac{100}{[ 66.2]}$ | 32,494                    |                                                              | 32,500               |
| e           | ( )<br>21,073  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,989            | $\frac{100}{[ 63.6]}$ | 33,002                    | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 33,000               |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                           |                                                              |                      |
| a           | 正常             | %／月<br>+0.08          | 街路 0.0<br>画地 -9.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 +2.0                   |                                                              |                      |
| b           | 正常             | %／月<br>+0.23          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0 | 環境 +17.0                  |                                                              |                      |
| c           | 正常             | %／月<br>+0.35          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0 | 環境 -22.0                  |                                                              |                      |
| d           | 正常             | %／月<br>+0.07          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0 | 環境 -37.0                  |                                                              |                      |
| e           | 正常             | %／月<br>-0.04          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 -37.0                  |                                                              |                      |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 32,500 円／㎡〕    |                           |                                                              |                      |

|                                                            |                   |                   |                        |       |                        |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                                                |                   |                   |                        |       |                        |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由 |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格    |                   |                   |                        |       |                        |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                                                    |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                                   | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                                   | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                                   | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                                   | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                                           |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                                                         |                   |                   |                        |       |                        |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                                                         | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                                            |                   |                   |                        |       |                        |                                   |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                                                    |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                             |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                             |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                                 |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由      |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> 直接法     | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                             | 2,563,176            | 665,500                   | 1,897,676   | 1,785,020          | 112,656            | ( 0.9777 )<br>110,144 | ( 3.8 - 0.4 )<br>3.4 % |
|                                             | ⑧収益価格                | 3,239,529 円 ( 19,600 円/㎡) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                             | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| <input type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由 |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格                                                                        |                  | 円 ( 円/㎡)        |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況 |                                    |           |        |             |                |                               |
|---------------|------------------------------------|-----------|--------|-------------|----------------|-------------------------------|
| ①用 途          |                                    | ②建築面積 (㎡) |        | ③構造・階層      |                | ④延床面積 (㎡)                     |
| 共同住宅          |                                    | 85.00     |        | L S 2 F     |                | 170.00                        |
| ⑤公法上の規制等      |                                    |           |        |             |                |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                             | 指定容積率     | 基準容積率等 | 地積          | 間口・奥行          | 前面道路、幅員等                      |
| (都) 1 住居      | 60 %                               | 200 %     | 200 %  | 165 ㎡       | 12.0 m× 14.0 m | 前面道路：市道 5.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要      | 住戸各階 2 戸（1 戸 4 2 . 5 ㎡の 2 D K）を想定。 |           |        | ⑦有効率<br>の理由 | 100.0 %        | 外階段を想定                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |     |          |          |                                                        |                  |             |            |            |
|-----------------------------------------------------|-----|----------|----------|--------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------|------------|
| 階層                                                  | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡)                                              | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) |
|                                                     |     |          |          |                                                        |                  |             | ⑦b権利金等(月数) | ⑧b権利金等 (円) |
| ～ 1                                                 | 住宅  | 85.00    | 100.0    | 85.00                                                  | 1,150            | 97,750      | 2.0        | 195,500    |
| ～ 2                                                 | 住宅  | 85.00    | 100.0    | 85.00                                                  | 1,250            | 106,250     | 2.0        | 212,500    |
| ～                                                   |     |          |          |                                                        |                  |             |            |            |
| ～                                                   |     |          |          |                                                        |                  |             |            |            |
| ～                                                   |     |          |          |                                                        |                  |             |            |            |
| 計                                                   |     | 170.00   | 100.0    | 170.00                                                 |                  | 204,000     |            | 408,000    |
| ⑨月額支払賃料                                             |     |          |          | 204,000 円 × 12ヶ月 = 2,448,000 円                         |                  |             |            |            |
| ⑩a共益費(管理費)                                          |     |          |          | 50 円/㎡ × 170.00 ㎡ × 12ヶ月 = 102,000 円                   |                  |             |            |            |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                     |     |          |          | 地域の標準的な共益費を参考に査定。                                      |                  |             |            |            |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                    |     |          |          | 3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円                   |                  |             |            |            |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |     |          |          | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                               |                  |             |            |            |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%) ) |     |          |          | 2,550,000 円 × 5.0 %<br>+ 144,000 円 × 5.0 % = 134,700 円 |                  |             |            |            |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                     |     |          |          | 2,559,300 円                                            |                  |             |            |            |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |     |          |          | 408,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,876 円                  |                  |             |            |            |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                             |     |          |          | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                               |                  |             |            |            |
| ⑰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                                        |                  |             |            |            |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                        |     |          |          | 2,563,176 円 ( 15,534 円/㎡)                              |                  |             |            |            |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料 |                         |                         |                       |                       |                       |                      |                       |                       |                  |                                                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| NO                                 | ①事例番号                   | ②事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正             | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正          | ⑦地域要<br>因の比較          | ⑧基準階<br>格差修正          | ⑨査定実質賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                              |
| a                                  | 柳川 6 C (賃<br>)<br>— 902 | 1,468<br>( 1,437 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$  | 1,469            | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,252 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,250 円/㎡) |
| b                                  | 柳川 6 C (賃<br>)<br>— 901 | 1,083<br>( 1,060 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[99.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 1,051            |                                                         |
| c                                  | —<br>( )                |                         | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | 基準階 2 F B                                               |

|                               |                                       |                                                                 |              |                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| (3)-5 総費用算出内訳                 |                                       |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 実額相当額                                 |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①修繕費                          | 119,200 円                             | 29,800,000 ×                                                    | 0.4 %        |                       |
| ②維持管理費                        | 269,400 円                             | 2,694,000 ×                                                     | 10.0 %       |                       |
| ③公租公課                         | 土地                                    | 8,700 円                                                         | 査定額          |                       |
|                               | 建物                                    | 208,600 円                                                       | 29,800,000 × | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料                        | 29,800 円                              | 29,800,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                 | 29,800 円                              | 29,800,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑥その他費用                        | 0 円                                   |                                                                 |              |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                   | 665,500 円 ( 4,033 円／㎡ ) (経費率 26.0 % ) |                                                                 |              |                       |
| (3)-6 基本利率等                   |                                       |                                                                 |              |                       |
| ① r：基本利率                      | 3.8 %                                 | ⑥ g：賃料の変動率                                                      | 0.4 %        |                       |
| ② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）         | 40 %                                  | ⑦ n a：躯体の経済的耐用年数                                                | 40 年         |                       |
| ③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）         | 40 %                                  | ⑧ n b：仕上の経済的耐用年数                                                | 25 年         |                       |
| ④ 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         |                       |
| ⑤ m：未収入期間                     | 0.5 年                                 | ⑩ α：未収入期間を考慮した修正率                                               | 0.9777       |                       |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益             |                                       |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 査 定 額                                 |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①建物等の初期投資額                    | 29,800,000 円                          | 設計監理料率<br>170,000 円／㎡× 170.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)                 |              |                       |
| ②元利通増償還率                      | 0.0599                                | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % |              |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ②          | 1,785,020 円<br>( 10,818 円／㎡)          |                                                                 |              |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                                       |                                                                 |              |                       |
| ①総収益                          | 2,563,176 円                           |                                                                 |              |                       |
| ②総費用                          | 665,500 円                             |                                                                 |              |                       |
| ③純収益 ①－②                      | 1,897,676 円                           |                                                                 |              |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 1,785,020 円                           |                                                                 |              |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 112,656 円                             |                                                                 |              |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 110,144 円<br>( 668 円／㎡ )              |                                                                 |              |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                 |                                       |                                                                 |              |                       |
| 還元利回り (r-g)                   |                                       | 3.4 %                                                           |              |                       |
| 3,239,529 円 (                 |                                       | 19,600 円／㎡ )                                                    |              |                       |



|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) — 3 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,990,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,200 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 17 日 | (6)路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円／㎡<br>1.1 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            |        |                                 |              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |                                 |              |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                              |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|---------|--------------------|---------------------------|-------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                            |           |                                                                                                    |             | 柳川市田脇字村中東 8 8 8 番 1 |                                                                                                                                                  |                   |     | ②地積 (㎡) | 308                | ⑨法令上の規制等                  |                   |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                          | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                                                       | ⑥接面道路の状況    | ⑦供給処理施設状況           | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                                                                                                  | (都) (70,200)      |     |         |                    |                           |                   |
|                             | 長方形 1.5 : 1                                                                                                                                                                                                  | 住宅 W 2    | 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域                                                                                 | 北4.5 m 市道   | 水道                  | 西鉄柳川3.9 km                                                                                                                                       | (その他)             |     |         |                    |                           |                   |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                          |           | 東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 70 m                                                                     |             |                     |                                                                                                                                                  | ②標準的使用            |     | 戸建住宅地   |                    |                           |                   |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                   |           | 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形                                                              |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                       |           | 特記事項                                                                                               |             | 特になし                |                                                                                                                                                  | 街路 4.5 m市道        |     | 交通施設    |                    | 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 3.9 km | 法令(都) (70,200) 規制 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                   |           | 柳川市中心部からやや離れた郊外の住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状程度で推移すると見込まれる。地価の下落幅の縮小は認められるが、総じて下落基調であり、今後も同様に推移すると予測する。 |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  | (4) 対象基準地の個別的要因   |     | ない      |                    |                           |                   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                      |           | 比準価格 16,200 円/㎡                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                        |           | 収益価格 / 円/㎡                                                                                         |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                          |           | 積算価格 / 円/㎡                                                                                         |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                          |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                                     |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏の範囲を、柳川市郊外に形成された戸建住宅を中心とした住宅地域と判定した。主たる需要者は、市内等に通勤する勤労世帯又は地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。地域経済は停滞しており、土地の取得については慎重な姿勢が続いている。なお、市内の一部地域においては、地価が反転している地域もみられるが、郊外においては地価の下落幅の縮小は認められるものの、依然として回復の程度は弱い状況である。        |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅は殆どみられない。建物規模に見合う賃料収受も困難であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討して試算された比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。以上から、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地から得た規準価格等との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                                                                                                                          |           | ②時点修正                                                                                              | ③標準化補正      | ④地域要因の比較            | ⑤個別的要因の比較                                                                                                                                        | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正   | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 行政 その他               |                   |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |           | [ ] 100                                                                                            | 100 [ ]     | 100 [ ]             | [ ] 100                                                                                                                                          |                   |     |         |                    |                           |                   |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                     |           | ②時点修正                                                                                              | ③標準化補正      | ④地域要因の比較            | ⑤個別的要因の比較                                                                                                                                        | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正   | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 行政 その他               |                   |
|                             | 柳川(県) - 1                                                                                                                                                                                                    |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | 前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡                                                                                                                                                                                        |           | [100.0] 100                                                                                        | 100 [100.0] | 100 [125.5]         | 100                                                                                                                                              | 16,200            |     |         |                    |                           |                   |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①- 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 16,300 円/㎡                                                                                                                                                                |           |                                                                                                    |             | ③価格変動状況要因の          | 〔一般的要因〕 不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや持ち直しは始めている。<br>〔地域要因〕 市内の郊外において、地価の下落幅の縮小は認められるが、依然として回復の程度は弱い状況にある。<br>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | ①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                     |           |                                                                                                    |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                         | 年間 -0.6 % | 半年間 %                                                                                              |             |                     |                                                                                                                                                  |                   |     |         |                    |                           |                   |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 3 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |                   |                            |                  |                                                                  |                |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況                   | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                         |                |
| a            | 柳川6 C<br>- 902  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形               | 北4.7 m県道<br>東1 m<br>角地     |                  | (都)<br>(70,200)                                                  |                |
| b            | 柳川6 C<br>- 1002 | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 袋地等               | 南東4.5 m市道                  |                  | (都) 1 住居<br>(60,180)                                             |                |
| c            | 柳川6 C<br>- 1301 | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 台形                | 北東6.5 m市道<br>南2.3 m<br>二方路 |                  | (都)<br>(80,200)                                                  |                |
| d            | 柳川6 C<br>- 703  | 柳川市                   |                       | 底地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北6 m市道                     |                  | (都)<br>(70,200)                                                  |                |
| e            | -               |                       |                       |                       | ( )                   |                   |                            |                  |                                                                  |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較                   | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                        | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>17,846   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 18,785            | $\frac{100}{[113.9]}$      | 16,493           | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 16,500         |
| b            | ( )<br>12,787   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 16,096            | $\frac{100}{[106.0]}$      | 15,185           |                                                                  | 15,200         |
| c            | ( )<br>15,593   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 98.0]}$ | 15,911            | $\frac{100}{[ 98.2]}$      | 16,203           |                                                                  | 16,200         |
| d            | ( )<br>16,696   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 16,696            | $\frac{100}{[102.9]}$      | 16,225           |                                                                  | 16,200         |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$          |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                            |                |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳                |                  |                                                                  |                |
| a            | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0      | 環境 +15.0         |                                                                  |                |
| b            | 正常              | %/月<br>+0.07          | 街路 0.0<br>画地 -20.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +6.0<br>その他 0.0      | 環境 0.0           |                                                                  |                |
| c            | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0      | 環境 -10.0         |                                                                  |                |
| d            | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0      | 環境 -3.0          |                                                                  |                |
| e            |                 | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他               | 環境               |                                                                  |                |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 16,200 円/㎡〕         |                  |                                                                  |                |

|                                  |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                          | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                          | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                          | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          | ( %)                   |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                          | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                    |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                          |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                          | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                                              |             |                    |                    |                      |                 |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                                              |             |                    |                    |                      |                 |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                                              |             |                    |                    |                      |                 |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)                                  | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                        |                      |                                              |             |                    |                    | ( )                  | ( - )<br>%      |
|                                        | ⑧収益価格                | 円 ( 円/㎡)                                     |             |                    |                    |                      |                 |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                                              |             |                    |                    |                      |                 |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      | 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、実需中心の市場が形成されているため非適用とした。 |             |                    |                    |                      |                 |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  | 開発法を適用する場合の理由   |                    |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡)         |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|           |             |        |          |              |
|-----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 大和不動産鑑定株式会社  |
| 柳川(県) - 4 | 福岡県         | 福岡第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 寺島 弘次 |
| 鑑定評価額     | 7,470,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 21,100 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 22 日 | (6)路線価 | [ 令和 6年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別       |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |            |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                           |                 |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                         |                 | 柳川市三橋町久末字頭無 8 3 8 番 1 外                                                  |           |             |                                                                       |               | ②地積 (㎡)           | 354                 | ⑨法令上の規制等                  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況       | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                             | ⑥接面道路の状況  | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                       |               | (都) (70,200)      |                     |                           |
|                             | 長方形 1：2.5                                                                                                                                                                                                                 | 住宅 L S 2        | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域                                                         | 南3.8 m 市道 | 水道          | 西鉄柳川1.9 km                                                            |               | (その他)             |                     |                           |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                       |                 | 東 30 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m                                             |           |             | ②標準的使用                                                                |               | 戸建住宅地             |                     |                           |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                |                 | 間口 約 12 m、奥行 約 30 m、                                                     |           | 規模 360 ㎡程度、 |                                                                       | 形状 長方形        |                   |                     |                           |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                    | 特記事項            | 特にない                                                                     | 街路        | 3. 8 m市道    | 交通施設                                                                  | 西鉄柳川駅東方1.9 km | 法令規制              | (都) (70,200)        |                           |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                |                 | 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。 |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                     |                 |                                                                          |           |             | (4) 対象基準地の個別的要因                                                       | ない            |                   |                     |                           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 21,100 円/㎡ |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 / 円/㎡      |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                       | 積算価格 / 円/㎡      |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格 / 円/㎡  |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、柳川市の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心である。柳川市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、宅地分譲開発等が見られ、地価は上昇基調である。一方、郊外や農家住宅地域では人口減少、高齢化により、いまだ下落基調である。中心部及び周辺の地価上昇により、住宅地の平均変動率は前年 0 %から僅かにプラスに転じた。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 7 6 0 万円程度である。 |                 |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                   |                 |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 基準地番号                                                                                                                                                                                                        | —               |                                                                          | ②時点修正     | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                              | ⑤個別的要因の比較     | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳                 | 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他      |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                                  | [ ] 100         |                                                                          | [ ]       | 100 [ ]     | 100 [ ]                                                               | [ ] 100       |                   |                     |                           |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                  | 柳川(県) — 1       |                                                                          | ②時点修正     | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                              | ⑤個別的要因の比較     | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳                 | 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他      |
|                             | 前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡                                                                                                                                                                                                     | [100.0] 100     |                                                                          | [100.0]   | 100 [ 96.9] | [100.0] 100                                                           | 20,900        |                   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 +2.0 -5.0 0.0 0.0 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                           |                 |                                                                          |           |             |                                                                       |               |                   |                     |                           |
| (10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①－ 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 21,100 円/㎡                                                                                                                                                                             |                 |                                                                          |           | ③ 価格変動形成要因の | 〔一般的要因〕 柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。 |               |                   |                     |                           |
|                             | ①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>基準地番号 —<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                  |                 |                                                                          |           |             | 〔地域要因〕 中規模一般住宅が建ち並ぶ柳川市中心部外縁の既存の住宅地域である。中心部外縁の住宅地については、地価の下げ止まりが見られる。  |               |                   |                     |                           |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                       |                 |                                                                          |           |             | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                                  |               |                   |                     |                           |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 4 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                        |                  |                                                              |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況               | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川ⅥC<br>- 701  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 袋地等               | 東4 m市道                 |                  | (都) 1 住居<br>(60,160)                                         |                |
| b            | 柳川ⅥC<br>- 901  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形               | 西6 m私道                 |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| c            | 柳川ⅥC<br>- 902  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形               | 北4.7 m県道<br>東1 m<br>角地 |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| d            | 柳川ⅥC<br>- 503  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西7 m市道<br>南3 m<br>角地  |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| e            | 柳川ⅥK<br>- 108  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形               | 北東7 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較               | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>21,447  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 23,298            | $\frac{100}{[110.2]}$  | 21,142           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 21,100         |
| b            | ( )<br>22,430  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 22,520            | $\frac{100}{[105.1]}$  | 21,427           |                                                              | 21,400         |
| c            | ( )<br>17,846  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 18,785            | $\frac{100}{[ 91.1]}$  | 20,620           |                                                              | 20,600         |
| d            | ( )<br>20,110  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[101.0]}$ | 19,911            | $\frac{100}{[ 96.7]}$  | 20,590           |                                                              | 20,600         |
| e            | ( )<br>21,073  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,989            | $\frac{100}{[ 96.7]}$  | 21,705           | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 21,700         |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       | エ地域要因の比較の内訳       |                        |                  |                                                              |                |
| a            | 正常             | %/月<br>+0.35          | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0  | 環境 +7.0          |                                                              |                |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.07          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0  | 環境 0.0           |                                                              |                |
| c            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0  | 環境 -6.0          |                                                              |                |
| d            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 +1.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0  | 環境 -6.0          |                                                              |                |
| e            | 正常             | %/月<br>-0.04          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +5.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0  | 環境 -6.0          |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 21,100 円/㎡〕     |                  |                                                              |                |

|                                                            |                   |                   |                        |       |                                   |       |                   |                   |                         |    |  |              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                                                |                   |                   |                        |       |                                   |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由 |                   |                   |                        |       | 既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格    |                   |                   |                        |       |                                   |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                                                    |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                           |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                                          | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)                   |       | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                                   |       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                                             | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)            |       | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                                            | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                             |       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                                           |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡                         |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                                                         |                   |                   |                        |       |                                   |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                                                         | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                                   |       | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                                            |                   |                   |                        |       |                                   |       |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                                                    |                   |                   |                        | 街路    |                                   | 交通・接近 |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                                        |                                                                                        |             |             |                    |                    |                      |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                                            |                                                                                        |             |             |                    |                    |                      |                            |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由                 |                                                                                        |             |             |                    |                    |                      |                            |
| <input type="checkbox"/> 直接法                           | ①総収益<br>(円)                                                                            | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                                        |                                                                                        |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - ) %                    |
|                                                        | ⑧収益価格                                                                                  | 円 ( 円/㎡ )   |             |                    |                    |                      |                            |
|                                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由                                                                   |             |             |                    |                    |                      |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由 | 近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)                                                                 | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                                                                                  |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格                                                                        |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) — 5 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,330,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 30,300 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 17 日 | (6)路線価  | [令和 6 年1月] | 24,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別       | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |            |            |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------|---------------------------|------------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |           | 柳川市新外町 1 0 9 番 2 3                                                                             |             |                                                                 |                 | ②地積 (㎡)           | 176   | ⑨法令上の規制等                  |                        |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                  | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                                                   | ⑥接面道路の状況    | ⑦供給処理施設状況                                                       | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (都) 1 中専 (60,200) |       |                           |                        |
|                             | 長方形 1：1.5                                                                                                                                                                                                            | 宅地 W 2    | 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域                                                                          | 西4 m 市道     | 水道、ガス、下水                                                        | 西鉄柳川2.3 km      | (その他) (60,160)    |       |                           |                        |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |           | 東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 150 m                                                                  |             |                                                                 | ②標準的使用          |                   | 戸建住宅地 |                           |                        |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |           | 間口 約 11 m、奥行 約 16.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形                                                        |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               |           | 特記事項                                                                                           |             | 特になし                                                            |                 | 街路 4 m市道          | 交通施設  | 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 西方 2.3 km | 法令規制 (都) 1 中専 (60,160) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           |           | 一般住宅のほか低層アパートも一部にみられる既成の住宅地域であり、閑静な居住環境を形成している。今のところ、特段の地域的な変動要因はないが、戸建分譲用地の取得需要の高まりがみられ始めている。 |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                |             |                                                                 | (4) 対象基準地の個別的要因 |                   | ない    |                           |                        |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |           | 基準価格 30,300 円/㎡                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |           | 収益価格 27,200 円/㎡                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                  |           | 積算価格 / 円/㎡                                                                                     |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                  |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                                 |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市中心部及びその周辺に形成された、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる需要者は、柳川市内の地場企業に従事する勤労世帯や地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。低金利政策が継続されていること等から、戸建住宅に対する需要は、緩やかながらも回復傾向にある。特に利便性が良好な地域は、戸建分譲用地の取得需要が強くなっており、一部の地域において、地価は上昇に転じるなど、底打ちの兆しを見せている。  |           |                                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格のため規範性が高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したものであるが、想定事項が多いため、手法の信頼性としてはやや劣る。以上から、対象基準地が存する地域の住宅地価格は、収益性よりも快適性や利便性が重視されると判断し、市場性を反映した比率価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |           |                                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                   |           | ②時点修正                                                                                          | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                        | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳   | 標準化補正                     | 街路 交通 環境 画地 行政 その他     |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |           | [ ] 100                                                                                        | 100 [ ]     | 100 [ ]                                                         | [ ] 100         |                   |       |                           |                        |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             |           | ②時点修正                                                                                          | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                        | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳   | 標準化補正                     | 街路 交通 環境 画地 行政 その他     |
|                             | 柳川(県) - 10                                                                                                                                                                                                           |           |                                                                                                |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | 前年指定基準地の価格 33,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                |           | [104.2] 100                                                                                    | 100 [100.0] | 100 [116.2]                                                     | 100             | 30,100            |       |                           |                        |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①- 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 30,200 円/㎡                                                                                                                                                                        |           |                                                                                                | ③価格変動状況要因の  | (一般的要因) 不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや持ち直しは始めている。 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | ①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |           |                                                                                                |             | (地域要因) 柳川市中心部に比較的近い、既成の戸建住宅地域である。不動産取引もやや回復傾向にあり、地価は反転の動きがみられる。 |                 |                   |       |                           |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                                |             | (個別的要因) 個別的要因に変動はない。                                            |                 |                   |       |                           |                        |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 +0.3 % | 半年間 %                                                                                          |             |                                                                 |                 |                   |       |                           |                        |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 5 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                     |                       |                   |                           |                  |                                                              |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                 | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況                  | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川6 C<br>- 701 | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | 袋地等               | 東4 m市道                    |                  | (都) 1 住居<br>(60,160)                                         |                |
| b            | 柳川6 C<br>- 704 | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形             | 東6 m市道                    |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| c            | 柳川6 C<br>- 903 | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ正方形             | 東4.3 m市道<br>西2.9 m<br>二方路 |                  | (都) 1 住居<br>(60,172)                                         |                |
| d            | 柳川6 C<br>- 705 | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形             | 東6 m市道                    |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| e            | -              |                       |                       |                     | ( )                   |                   |                           |                  |                                                              |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正            | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較                  | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>21,447  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.2]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 23,298            | $\frac{100}{[ 76.8]}$     | 30,336           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 30,300         |
| b            | ( )<br>25,348  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 26,058            | $\frac{100}{[ 87.6]}$     | 29,747           |                                                              | 29,700         |
| c            | ( )<br>28,549  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 90.9]}$ | 31,533            | $\frac{100}{[105.0]}$     | 30,031           |                                                              | 30,000         |
| d            | ( )<br>40,374  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,939            | $\frac{100}{[130.8]}$     | 31,299           |                                                              | 31,300         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$   | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$         |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                     |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳               |                  |                                                              |                |
| a            | 正常             | %/月<br>+0.35          | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0     | 環境 -24.0         |                                                              |                |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.35          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0     | 環境 -15.0         |                                                              |                |
| c            | 正常             | %/月<br>+0.08          | 街路 0.0<br>画地 -9.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0      | 環境 +5.0          |                                                              |                |
| d            | 正常             | %/月<br>+0.23          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0     | 環境 +27.0         |                                                              |                |
| e            |                | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他              | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                     |                       |                   | 〔比準価格： 30,300 円/㎡〕        |                  |                                                              |                |



|                                  |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                          | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                          | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                          | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          | ( % )                  |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                          | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                    |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                          |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                          | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)                | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 2,927,284            | 598,480                    | 2,328,804   | 2,162,390          | 166,414            | ( 0.9777 )<br>162,703 | ( 3.8 - 0.4 )<br>3.4 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 4,785,382 円 ( 27,200 円/㎡ ) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡ )        |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況                                       |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| ①用 途                                                |                     | ②建築面積 (㎡)                                             |                       | ③構造・階層                                                              |                       | ④延床面積 (㎡)                     |                      |                       |               |                                                         |
| 共同住宅                                                |                     | 100.00                                                |                       | L S 2 F                                                             |                       | 200.00                        |                      |                       |               |                                                         |
| ⑤公法上の規制等                                            |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| 用途地域等                                               | 基準建蔽率等              | 指定容積率                                                 | 基準容積率等                | 地積                                                                  | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等                      |                      |                       |               |                                                         |
| (都) 1 中専                                            | 60 %                | 200 %                                                 | 160 %                 | 176 ㎡                                                               | 10.8 m× 16.2 m        | 前面道路：市道 4.0 m<br>特定道路までの距離： m |                      |                       |               |                                                         |
| ⑥想定建物の概要                                            |                     | 2 L D K タイプ、平均面積約 5 0 ㎡の住戸を 4 戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。 |                       |                                                                     | ⑦有効率 100.0 %<br>の理由   |                               | 外廊下、外階段のため           |                       |               |                                                         |
| (3)-3 総収益算出内訳                                       |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| 階層                                                  | ①用途                 | ②床面積 (㎡)                                              | ③有効率 (%)              | ④有効面積 (㎡)                                                           | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)      | ⑥月額支払賃料 (円)                   | ⑦a保証金等(月数)           | ⑧a保証金等 (円)            |               |                                                         |
|                                                     |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               | ⑦b権利金等(月数)           | ⑧b権利金等 (円)            |               |                                                         |
| 1 ~                                                 | 住居                  | 100.00                                                | 100.0                 | 100.00                                                              | 1,230                 | 123,000                       | 2.0                  | 246,000               |               |                                                         |
|                                                     |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               | 1.0                  | 123,000               |               |                                                         |
| 2 ~                                                 | 住居                  | 100.00                                                | 100.0                 | 100.00                                                              | 1,280                 | 128,000                       | 2.0                  | 256,000               |               |                                                         |
|                                                     |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               | 1.0                  | 128,000               |               |                                                         |
| ~                                                   |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ~                                                   |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ~                                                   |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| 計                                                   |                     | 200.00                                                | 100.0                 | 200.00                                                              |                       | 251,000                       |                      | 502,000<br>251,000    |               |                                                         |
| ⑨月額支払賃料                                             |                     |                                                       |                       | 251,000 円 × 12ヶ月 = 3,012,000 円                                      |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑩a共益費(管理費)                                          |                     |                                                       |                       | 円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円                                                 |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                     |                     |                                                       |                       | 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。                                            |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                    |                     |                                                       |                       | 円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円                                                |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |                     |                                                       |                       | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                                            |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%) ) |                     |                                                       |                       | 3,012,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × 5.0 % = 150,600 円                      |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                     |                     |                                                       |                       | 2,861,400 円                                                         |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |                     |                                                       |                       | 502,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,769 円                               |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                             |                     |                                                       |                       | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>251,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 61,115 円 |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑰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                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                        |                     |                                                       |                       | 2,927,284 円 ( 16,632 円/㎡)                                           |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                  |                     |                                                       |                       |                                                                     |                       |                               |                      |                       |               |                                                         |
| NO                                                  | ①事例番号               | ②事例の実際実質賃料 (円/㎡)                                      | ③事情補正                 | ④時点修正                                                               | ⑤標準化補正                | ⑥建物格差修正                       | ⑦地域要因の比較             | ⑧基準階格差修正              | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                              |
| a                                                   | 柳川 6 C (賃)<br>- 701 | 1,046<br>( 1,045 )                                    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                               | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$          | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,223         | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,309 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,280 円/㎡) |
| b                                                   | 柳川 6 K (賃)<br>- 103 | 1,236<br>( 1,210 )                                    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                               | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$          | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,477         |                                                         |
| c                                                   | -                   | ( )                                                   | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                                   | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$             | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     |               | 基準階 2 F B                                               |

| (3)-5 総費用算出内訳                 |                                       |                                                                 |                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 項 目                           | 実額相当額                                 | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| ①修繕費                          | 144,400 円                             | 36,100,000 ×                                                    | 0.4 %                 |
| ②維持管理費                        | 120,480 円                             | 3,012,000 ×                                                     | 4.0 %                 |
| ③公租公課                         | 土地 8,700 円                            | 査定額                                                             |                       |
|                               | 建物 252,700 円                          | 36,100,000 ×                                                    | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料                        | 36,100 円                              | 36,100,000 ×                                                    | 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                 | 36,100 円                              | 36,100,000 ×                                                    | 0.10 %                |
| ⑥その他費用                        | 0 円                                   |                                                                 |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                   | 598,480 円 ( 3,400 円/㎡ ) (経費率 20.4 % ) |                                                                 |                       |
| (3)-6 基本利率等                   |                                       |                                                                 |                       |
| ① r : 基本利率                    | 3.8 %                                 | ⑥ g : 賃料の変動率                                                    | 0.4 %                 |
| ② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)      | 40 %                                  | ⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数                                              | 40 年                  |
| ③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)      | 40 %                                  | ⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数                                              | 25 年                  |
| ④ 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                  |
| ⑤ m : 未収入期間                   | 0.5 年                                 | ⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率                                             | 0.9777                |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益             |                                       |                                                                 |                       |
| 項 目                           | 査 定 額                                 | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| ①建物等の初期投資額                    | 36,100,000 円                          | 設計監理料率<br>175,000 円/㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)                 |                       |
| ②元利通増償還率                      | 0.0599                                | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ②          | 2,162,390 円<br>( 12,286 円/㎡)          |                                                                 |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                                       |                                                                 |                       |
| ①総収益                          | 2,927,284 円                           |                                                                 |                       |
| ②総費用                          | 598,480 円                             |                                                                 |                       |
| ③純収益 ①－②                      | 2,328,804 円                           |                                                                 |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 2,162,390 円                           |                                                                 |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 166,414 円                             |                                                                 |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 162,703 円<br>( 924 円/㎡ )              |                                                                 |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                 | 還元利回り (r-g) 3.4 %                     |                                                                 |                       |
| 4,785,382 円 (                 |                                       | 27,200 円/㎡ )                                                    |                       |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 谷澤総合鑑定所  |
| 柳川(県) — 6 | 福岡県 | 福岡第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,510,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 17,000 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 3 日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 6 年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |                | 路線価又は倍率     | 1.3 倍 |
|            |                 |          |                |                | 倍率種別        |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |                |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                      |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| (1)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>柳川市大和町鷹ノ尾字小対米1 1 7 8 番5 外                                                                                                                                                                            |                                                                      |                    |                      |                | ②地積<br>(㎡)                                                        | 442<br>( )     | ⑨法令上の規制等             |                      |                                     |                         |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況                                                            | ⑤周辺の土地の利用の状況       | ⑥接面道路の状況             | ⑦供給処理施設状況      | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                   |                | (都) 1 住居<br>(60,200) |                      |                                     |                         |
|                            | 長方形<br>1：1.5                                                                                                                                                                                                              | 住宅<br>W 2                                                            | 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域 | 南西5 m<br>市道、<br>南東側道 | 水道             | 西鉄中島500 m                                                         |                | (その他)                |                      |                                     |                         |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                                       | 東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 100 m                                      |                    |                      |                | ②標準の使用                                                            | 戸建住宅地          |                      |                      |                                     |                         |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                | 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形                                |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                    | 特記事項<br>特になし                                                         |                    | 街路<br>5. 0 m市道       |                | 交通施設                                                              | 西鉄中島駅北方500 m   | 法令規制                 | (都) 1 住居<br>(60,200) |                                     |                         |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                | 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。 |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |                    |                      |                | (4)対象基準地の個別的要因                                                    | 角地 0.0         |                      |                      |                                     |                         |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 17,000 円/㎡                                                      |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 / 円/㎡                                                           |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                                       | 積算価格 / 円/㎡                                                           |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格 / 円/㎡                                                       |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地からやや距離をおく市域南部の一角が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、全般的な市域の不動産市場はやや軟調である中、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値を探る段階に転じているものと考えられる。土地については、4 0 0 ㎡程度で7 0 0 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。 |                                                                      |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中心市街地からやや距離をおく戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要者は自己使用目的の取引が中心である。賃貸住宅等はほとんど見られないことから、収益性に基づく価格形成は認められず、収益還元法の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、指定基準地価格との検討結果も勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。                            |                                                                      |                    |                      |                |                                                                   |                |                      |                      |                                     |                         |
| (8)公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地<br>基準地番号                                                                                                                                                                                                     | —                                                                    |                    | ②時点修正                | ③標準化補正         | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較      | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内 訳                 | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他               | 地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他   |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                               | [ ]<br>100                                                           |                    | [ ]<br>100           | [ ]<br>100     | [ ]<br>100                                                        | [ ]<br>100     |                      |                      |                                     |                         |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                  | 柳川(県) — 1                                                            |                    | ②時点修正                | ③標準化補正         | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較      | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内 訳                 | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他               | 地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他   |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>20,300 円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [100.0]<br>100                                                       |                    | [100.0]<br>100       | [100.0]<br>100 | [117.1]<br>100                                                    | [100.0]<br>100 | 17,300               |                      | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | -1.0 +2.0 +16.0 0.0 0.0 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 17,000 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                      |                    |                      | ③価格変動状況要因の     | 〔一般的要因〕 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。 |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>基準地番号 —<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                   |                                                                      |                    |                      |                | 〔地域要因〕 柳川市郊外部の住宅需要はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。 |                |                      |                      |                                     |                         |
|                            | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |                    |                      |                | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                              |                |                      |                      |                                     |                         |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県)

— 6

宅地-2

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                                  |                                                              |                                |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| NO          | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     |                       | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)        | ⑥画地の形状                | ⑦接面道路の状況                         | ⑧主要交通施設の状況                                                   | ⑨法令上の規制等                       |
| a           | 柳川6 C<br>- 710 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | 不整形                   | 北西5 m市道                          |                                                              | (都) 1 住居<br>(60,200)<br>特別用途地区 |
| b           | 柳川6 K<br>- 507 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | ほぼ長方形                 | 北10 m国道<br>西5 m<br>南4.6 m<br>三方路 |                                                              | (都)<br>(80,200)                |
| c           | 柳川6 C<br>- 501 | 柳川市                   |                       |                       | 建付地                   | ( )               | ほぼ台形                  | 北4.7 m市道                         |                                                              | (都) 1 住居<br>(60,188)           |
| d           | 柳川6 C<br>- 502 | 柳川市                   |                       |                       | 更地                    | ( )               | 台形                    | 南西7.5 m国道<br>南東4 m<br>角地         |                                                              | (都)<br>(80,200)                |
| e           | -              |                       |                       |                       |                       | ( )               |                       |                                  |                                                              |                                |
| NO          | ⑩取引価格<br>(円／㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡)                 | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円／㎡)                 |
| a           | ( )<br>15,357  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 16,165            | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 17,016                           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 17,000                         |
| b           | ( )<br>18,645  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 81.6]}$ | 22,849            | $\frac{100}{[124.2]}$ | 18,397                           |                                                              | 18,400                         |
| c           | ( )<br>17,276  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 19,272            | $\frac{100}{[114.5]}$ | 16,831                           |                                                              | 16,800                         |
| d           | ( )<br>21,000  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,811            | $\frac{100}{[115.6]}$ | 18,003                           |                                                              | 18,000                         |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$     |                                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                                |
| NO          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                                  |                                                              |                                |
| a           | 正常             | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0 | 環境 -9.5                          |                                                              |                                |
| b           | 正常             | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -18.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -3.0<br>その他 0.0 | 環境 +28.0                         |                                                              |                                |
| c           | 正常             | %／月<br>+0.03          | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -3.0<br>その他 0.0 | 環境 +18.0                         |                                                              |                                |
| d           | 正常             | %／月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -3.0<br>その他 0.0 | 環境 +18.0                         |                                                              |                                |
| e           |                | %／月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他          | 環境                               |                                                              |                                |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 17,000 円／㎡〕    |                                  |                                                              |                                |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                                 | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                                 | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                                 | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                           |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                            |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                            |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                               |             |             |                    |                    |                      |                            |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                                                   | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                               |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - ) %                    |
|                                        | ⑧収益価格                                                                         | 円 ( 円/㎡ )   |             |                    |                    |                      |                            |
|                                        | ⑨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                   | 近隣地域に係る主な需要者は自己使用目的が中心であり、利便性・快適性に着目して価格形成がなされており、収益性に馴染まないことから収益還元法の適用を断念した。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 谷澤総合鑑定所  |
| 柳川(県) - 7 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 13,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,100 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 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.3 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           |         |                                 |              |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |                                 |              |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                              |           |                                                                      |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                            |           | 柳川市大和町徳益字神の前 9 4 番                                                   |               |             |                                                                    |                   | ②地積 (㎡)       | 684                      | ⑨法令上の規制等            |                      |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                          | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                         | ⑥接面道路の状況      | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                    |                   | (都) (70,200)  |                          |                     |                      |
|                             | 台形 1：1                                                                                                                                                                                                       | 住宅 W 2    | 農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域                                                | 東4.5 m 市道、北側道 |             | 水道                                                                 | 徳益350 m           |               | (その他)                    |                     |                      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                          |           | 東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m                                      |               |             | ②標準的使用                                                             |                   | 戸建住宅地         |                          |                     |                      |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                   |           | 間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形                              |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                       |           | 特記事項                                                                 |               | 特になし        |                                                                    | 街路 4. 5m市道        | 交通 徳益駅西方350 m | 法令 (都) (70,200)          |                     |                      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                   |           | 一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。 |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                      |               |             | (4) 対象基準地の個別的要因                                                    |                   | 角地 0.0        |                          |                     |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                      |           | 比準価格 19,100 円/㎡                                                      |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                        |           | 収益価格 6,170 円/㎡                                                       |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                          |           | 積算価格 / 円/㎡                                                           |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                          |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                       |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地に比較的近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地縁を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、市域の不動産需要は依然として軟調であり、地価は下落傾向にあるものと判断される。土地については、6 0 0 ㎡程度で1, 1 0 0～1, 2 0 0万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。                    |           |                                                                      |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、一部賃貸住宅等が見られることから取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視して収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |           |                                                                      |               |             |                                                                    |                   |               |                          |                     |                      |
| (8) 公示価格と格しをた               | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                           |           | ②時点修正                                                                | ③標準化補正        | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                                          | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳           | 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |                     | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |           | [ ] 100                                                              | 100 [ ]       | 100 [ ]     | [ ] 100                                                            |                   |               |                          |                     |                      |
| (9) 指定基準地の検討                | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                     |           | ②時点修正                                                                | ③標準化補正        | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較                                                          | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳           | 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |                     | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 柳川(県) - 1                                                                                                                                                                                                    |           |                                                                      |               |             |                                                                    |                   |               |                          | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 +1.0 +4.0 0.0    |
|                             | 前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡                                                                                                                                                                                        |           | [100.0] 100                                                          | 100 [100.0]   | 100 [105.0] | [100.0] 100                                                        | 19,300            |               |                          |                     |                      |
| (10) 対年象標の基準価格の等前か          | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 19,200 円/㎡                                                                                                                                                                |           |                                                                      |               | ③価格変動状況要因の  | (一般的要因) 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。  |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | ①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                     |           |                                                                      |               |             | (地域要因) 柳川市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。 |                   |               |                          |                     |                      |
|                             | ②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %                                                                                                                                                                                         |           |                                                                      |               |             | (個別的要因) 個別的要因に変動はない。                                               |                   |               |                          |                     |                      |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 7 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |                   |                                  |                  |                                                                  |                |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況                         | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                         |                |
| a            | 柳川6 C<br>- 1302 | 柳川市                   |                       | 底地                    | ( )                   | ほぼ台形              | 北4.6 m市道                         |                  | (都)<br>(70,200)                                                  |                |
| b            | 柳川6 K<br>- 507  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北10 m国道<br>西5 m<br>南4.6 m<br>三方路 |                  | (都)<br>(80,200)                                                  |                |
| c            | 柳川6 C<br>- 501  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 北4.7 m市道                         |                  | (都) 1 住居<br>(60,188)                                             |                |
| d            | 柳川6 C<br>- 502  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 台形                | 南西7.5 m国道<br>南東4 m<br>角地         |                  | (都)<br>(80,200)                                                  |                |
| e            | -               |                       |                       |                       | ( )                   |                   |                                  |                  |                                                                  |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較                         | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                        | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>12,334   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 12,334            | $\frac{100}{[ 72.8]}$            | 16,942           | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 16,900         |
| b            | ( )<br>18,645   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 81.6]}$ | 22,849            | $\frac{100}{[119.8]}$            | 19,073           |                                                                  | 19,100         |
| c            | ( )<br>17,276   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0]}$ | 19,272            | $\frac{100}{[100.8]}$            | 19,119           |                                                                  | 19,100         |
| d            | ( )<br>21,000   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,811            | $\frac{100}{[102.8]}$            | 20,244           |                                                                  | 20,200         |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$                |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                            |                |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳                      |                  |                                                                  |                |
| a            | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0            | 環境 -20.0         |                                                                  |                |
| b            | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -18.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0            | 環境 +20.0         |                                                                  |                |
| c            | 正常              | %/月<br>+0.03          | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0            | 環境 +5.0          |                                                                  |                |
| d            | 正常              | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0            | 環境 +5.0          |                                                                  |                |
| e            |                 | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他                     | 環境               |                                                                  |                |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 19,100 円/㎡〕               |                  |                                                                  |                |



|                                  |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                                 | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                                 | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                                 | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 | ( % )                  |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                                 | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                           |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                                 |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                                 | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 6,560,463            | 1,388,000                 | 5,172,463   | 5,025,610          | 146,853            | ( 0.9777 )<br>143,578 | ( 3.8 - 0.4 )<br>3.4 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 4,222,882 円 ( 6,170 円/㎡ ) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  | 開発法を適用する場合の理由   |                    |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡ )        |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況                                     |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ①用 途                                              |                     | ②建築面積 (㎡)                 |                       | ③構造・階層                                     |                       | ④延床面積 (㎡)                     |                       |                       |                 |                                                                         |
| 共同住宅                                              |                     | 250.00                    |                       | W 2 F                                      |                       | 500.00                        |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑤公法上の規制等                                          |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| 用途地域等                                             | 基準建蔽率等              | 指定容積率                     | 基準容積率等                | 地積                                         | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等                      |                       |                       |                 |                                                                         |
| (都)                                               | 70 %                | 200 %                     | 200 %                 | 684 ㎡                                      | 25.0 m× 26.0 m        | 前面道路：市道 4.5 m<br>特定道路までの距離： m |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑥想定建物の概要                                          |                     | 基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。 |                       |                                            | ⑦有効率 100.0 %<br>の理由   |                               | 外階段                   |                       |                 |                                                                         |
| (3)-3 総収益算出内訳                                     |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| 階層                                                | ①用途                 | ②床面積 (㎡)                  | ③有効率 (%)              | ④有効面積 (㎡)                                  | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)      | ⑥月額支払賃料 (円)                   | ⑦a保証金等(月数)            | ⑧a保証金等 (円)            |                 |                                                                         |
|                                                   |                     |                           |                       |                                            |                       |                               | ⑦b権利金等(月数)            | ⑧b権利金等 (円)            |                 |                                                                         |
| ～ 1                                               | 住居                  | 250.00                    | 100.0                 | 250.00                                     | 1,150                 | 287,500                       | 1.0                   | 287,500               |                 |                                                                         |
| ～ 2                                               | 住居                  | 250.00                    | 100.0                 | 250.00                                     | 1,150                 | 287,500                       | 1.0                   | 287,500               |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| 計                                                 |                     | 500.00                    | 100.0                 | 500.00                                     |                       | 575,000                       |                       | 575,000               |                 |                                                                         |
| ⑨月額支払賃料                                           |                     |                           |                       | 575,000 円 × 12ヶ月 = 6,900,000 円             |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑩a共益費(管理費)                                        |                     |                           |                       | 円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円                        |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                   |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                  |                     |                           |                       | 円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円                       |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                   |                     |                           |                       | 敷金により担保されている。 0 円                          |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%) ) |                     |                           |                       | 6,900,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 345,000 円 |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                   |                     |                           |                       | 6,555,000 円                                |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                |                     |                           |                       | 575,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,463 円      |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                           |                     |                           |                       | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                   |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑰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                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                      |                     |                           |                       | 6,560,463 円 ( 9,591 円/㎡)                   |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                |                     |                           |                       |                                            |                       |                               |                       |                       |                 |                                                                         |
| NO                                                | ①事例番号               | ②事例の実際<br>実賃料<br>(円/㎡)    | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正                                  | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正                   | ⑦地域要<br>因の比較          | ⑧基準階<br>格差修正          | ⑨査定実賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                                              |
| a                                                 | 柳川6 C (賃)<br>- 1301 | 1,168<br>( 1,125 )        | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$         | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,168           | 対象基準階の<br>月額実賃料<br>1,151 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,150 円/㎡)<br><br>基準階 2 F B |
| b                                                 | 柳川6 C (賃)<br>- 1302 | 1,108<br>( 1,080 )        | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$         | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,108           |                                                                         |
| c                                                 | -                   | ( )                       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                          | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                 |                                                                         |

## (3)-5 総費用算出内訳

| 項 目           | 実額相当額         | 算 出 根 拠                            |
|---------------|---------------|------------------------------------|
| ①修繕費          | 335,600 円     | 83,900,000 × 0.4 %                 |
| ②維持管理費        | 276,000 円     | 6,900,000 × 4.0 %                  |
| ③公租公課         | 土地 21,300 円   | 査定額                                |
|               | 建物 587,300 円  | 83,900,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料        | 83,900 円      | 83,900,000 × 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 83,900 円      | 83,900,000 × 0.10 %                |
| ⑥その他費用        | 0 円           |                                    |
| ⑦総費用<br>①～⑥   | 1,388,000 円 ( | 2,029 円/㎡) (経費率 21.2 %)            |

## (3)-6 基本利率等

|                          |       |                     |        |
|--------------------------|-------|---------------------|--------|
| ① r : 基本利率               | 3.8 % | ⑥ g : 賃料の変動率        | 0.4 %  |
| ② a : 躯体割合 (躯体価格: 建物等価格) | 40 %  | ⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年   |
| ③ b : 仕上割合 (仕上価格: 建物等価格) | 40 %  | ⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年   |
| ④ 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   |
| ⑤ m : 未収入期間              | 0.5 年 | ⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9777 |

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項 目                  | 査 定 額                       | 算 出 根 拠                                                         |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ①建物等の初期投資額           | 83,900,000 円                | 設計監理料率<br>163,000 円/㎡ × 500.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)              |
| ②元利通増償還率             | 0.0599                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 5,025,610 円<br>( 7,347 円/㎡) |                                                                 |

## (3)-8 土地に帰属する純収益

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| ①総収益                          | 6,560,463 円              |
| ②総費用                          | 1,388,000 円              |
| ③純収益 ①－②                      | 5,172,463 円              |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 5,025,610 円              |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 146,853 円                |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 143,578 円<br>( 210 円/㎡ ) |

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り (r-g) 3.4 %         |
|               | 4,222,882 円 ( 6,170 円/㎡ ) |

|           |     |        |     |               |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,940,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,300 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 17 日 | (6)路線価 | [令和 6 年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率    | 1.2 倍 |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別       |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |            |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------|--|
| (1)基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                  |                |            | 柳川市大和町塩塚字明官1 1 4 8 番1 外                                 |                         |                 | ②地積<br>(㎡)    | 674<br>( ) | ⑨法令上の規制等    |  |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況                                                                                            | ⑤周辺の土地の利用の状況     | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況  | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                         |                         | (都)<br>(70,200) |               |            |             |  |
|                            | 台形<br>1.2 : 1                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>W 1                                                                                            | 農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域 | 南5.5 m<br>市道   | 水道         | 塩塚1.8 km                                                |                         | (その他)           |               |            |             |  |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m                                                                       |                  |                |            |                                                         | ②標準の使用                  | 戸建住宅地           |               |            |             |  |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形                                                                |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項<br>特になし                                                                                         |                  | 街路<br>5. 5 m市道 |            | 交通施設<br>西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南西方<br>1.8 km                     | 法令規制<br>(都)<br>(70,200) |                 |               |            |             |  |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 柳川市郊外に位置し、主として農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の変動要因はないが、少子高齢化等の影響により不動産の取得需要は依然として弱含みの状態にあり、地価水準は下落基調を継続すると予測される。 |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                  |                |            |                                                         |                         | (4)対象基準地の個別的要因  | ない            |            |             |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 10,300 円/㎡                                                                                      |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 / 円/㎡                                                                                           |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                       | 積算価格 / 円/㎡                                                                                           |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                                       |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市郊外に存する住宅地域と判定した。主たる需要者は、農業又は漁業に従事する個人や地縁的選好性を持つ勤労世帯が中心と考えられる。近隣地域は周辺が田畑で囲まれた集落であり、以前より、市内外からの転入は殆どなく、少子高齢化による人口減少が顕著となっている。これに伴い、不動産の取引自体も少ない地域である。このような状況を反映して、地価は依然として下落基調にある。                |                                                                                                      |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の存する近隣地域は、実需が殆どの住宅地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討して求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                      |                  |                |            |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (8)公規価示価格値と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>基準地番号                                                                                                                                    | ②時点修正                                                                                                | ③標準化補正           | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較  | ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)                                        | ⑦内訳                     | 標準化補正           | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因       | 街路交通環境行政その他 |  |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                               | [ ]<br>100                                                                                           | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100 |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  | ②時点修正                                                                                                | ③標準化補正           | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較  | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)                                        | ⑦内訳                     | 標準化補正           | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因       | 街路交通環境行政その他 |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ ]<br>100                                                                                           | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100 |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 10,400 円/㎡                                                                                                                                                              |                                                                                                      |                  | ③価格変動形成要因の     | 〔一般的要因〕    | 不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや持ち直しは始めている。 |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>基準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                     |                                                                                                      |                  |                | 〔地域要因〕     | 柳川市郊外に存する既存の農家住宅地域であり、不動産需要は依然として弱く、地価も昨年に引き続き下落傾向にある。  |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                  |                | 〔個別的要因〕    | 個別的要因に変動はない。                                            |                         |                 |               |            |             |  |
|                            | 年間                                                                                                                                                                                                        | -1.0 %                                                                                               | 半年間              |                | %          |                                                         |                         |                 |               |            |             |  |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 8 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                      |                    |                       |                  |                                                              |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)           | ⑥画地の形状             | ⑦接面道路の状況              | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川6 K<br>- 111 | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                  | ほぼ長方形              | 北西3 m市道               |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| b            | 柳川6 K<br>- 112 | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                  | 不整形                | 東8 m市道<br>北6 m<br>角地  |                  | (都)<br>(80,200)                                              |                |
| c            | 柳川6 K<br>- 604 | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                  | ほぼ長方形              | 南6 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| d            | 柳川6 K<br>- 605 | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                  | 不整形                | 南西5 m市道               |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| e            | -              |                       |                       |                       | ( )                  |                    |                       |                  |                                                              |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正               | ⑮推定価格<br>(円/㎡)     | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>11,702  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 12,269             | $\frac{100}{[112.1]}$ | 10,945           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 10,900         |
| b            | ( )<br>7,312   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[82.6]}$ | 8,879              | $\frac{100}{[88.8]}$  | 9,999            |                                                              | 10,000         |
| c            | ( )<br>9,075   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[90.0]}$ | 9,993              | $\frac{100}{[99.0]}$  | 10,094           |                                                              | 10,100         |
| d            | ( )<br>9,052   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.5]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[69.7]}$ | 12,922             | $\frac{100}{[125.0]}$ | 10,338           |                                                              | 10,300         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    |                    | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                      | エ地域要因の比較の内訳        |                       |                  |                                                              |                |
| a            | 正常             | %/月<br>-0.05          | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0    | 街路 -3.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0 | 環境 +27.0         |                                                              |                |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.03          | 街路 0.0<br>画地 -17.4    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0    | 街路 +3.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0 | 環境 -12.0         |                                                              |                |
| c            | 正常             | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0    | 街路 +1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0 | 環境 0.0           |                                                              |                |
| d            | 正常             | %/月<br>-0.05          | 街路 0.0<br>画地 -30.3    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0    | 街路 -1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0 | 環境 +25.0         |                                                              |                |
| e            |                | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他            | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他          | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                      | 〔比準価格： 10,300 円/㎡〕 |                       |                  |                                                              |                |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                          | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                          | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                          | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                    |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                                                      |             |             |                    |                    |                      |                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                      |             |             |                    |                    |                      |                            |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                      |             |             |                    |                    |                      |                            |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                          | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                      |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - ) %                    |
|                                        | ⑧収益価格                                                | 円 ( 円/㎡ )   |             |                    |                    |                      |                            |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由                                 |             |             |                    |                    |                      |                            |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 自己所有を主とした農家住宅と漁家住宅が混在する住宅地域に存し、市場は実需が殆どであるため、非適用とした。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社  |
| 柳川(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 寺島 弘次 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,180,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,300 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 22 日 | (6)路線価  | [令和 6 年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別       | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |            |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                         |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|
| (1)基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |                                                                                         |                      |             |             | 柳川市三橋町木元字中ノ天神240番                                              |                |                     | ②地積(㎡)              | 540                     | ⑨法令上の規制等        |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                  | ④敷地の利用の現況                                                                               | ⑤周辺の土地の利用の状況         | ⑥接面道路の状況    | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                | (都)(70,200)    |                     |                     |                         |                 |
|                            | 長方形1:1.5                                                                                                                                                                                                             | 住宅W2                                                                                    | 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域 | 南6.5 m市道    | 水道          | 西鉄柳川3.6 km                                                     | (その他)          |                     |                     |                         |                 |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 80 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m                                                           |                      |             |             |                                                                | ②標準の使用         | 戸建住宅地               |                     |                         |                 |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           | 間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形                                                   |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                                    |                      | 特にない        |             | 街路                                                             | 6.5 m市道        | 交通施設                | 西鉄柳川駅北東方3.6 km      | 法令規制                    | (都)(70,200)     |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 一般住宅、農家住宅が建ち並び中に農地等も見られる既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。 |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |                      |             |             |                                                                | (4)対象基準地の個別的要因 | ない                  |                     |                         |                 |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              | 比準価格 13,300 円/㎡                                                                         |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                | 収益価格 / 円/㎡                                                                              |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                                  | 積算価格 / 円/㎡                                                                              |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                                  | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                          |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は、柳川市外縁部の農家住宅地域を含む住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅、農家住宅の取得を目的とする当該圏域の個人が中心であり、需要は限定的である。人口減少、高齢化の進行により、利便性の劣る郊外の住宅地域、農家住宅地域の需要は総じて弱く、地価はいまだ下落基調にある。農家住宅地域を含む当該圏域の取引価格の水準は、地域、立地条件、画地規模、取引形態等により様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。 |                                                                                         |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地、農家住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。        |                                                                                         |                      |             |             |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
| (8)公開価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                   | ②時点修正                                                                                   | ③標準化補正               | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)                                               | ⑦内訳            | 標準化補正               | 街路 交通 環境 画地 行政 その他  | 地域要因                    | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             | [ ] 100                                                                                 | 100 [ ]              | 100 [ ]     | [ ] 100     |                                                                |                |                     |                     |                         |                 |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             | ②時点修正                                                                                   | ③標準化補正               | ④地域要因の比較    | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)                                               | ⑦内訳            | 標準化補正               | 街路 交通 環境 画地 行政 その他  | 地域要因                    | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                            | 柳川(県) - 1                                                                                                                                                                                                            | [100.0] 100                                                                             | 100 [100.0]          | 100 [152.6] | [100.0] 100 | 13,300                                                         |                | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | -5.0 +5.0 +53.0 0.0 0.0 |                 |
|                            | 前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡                                                                                                                                                                                                | [100.0] 100                                                                             | 100 [100.0]          | 100 [152.6] | [100.0] 100 | 13,300                                                         |                | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | -5.0 +5.0 +53.0 0.0 0.0 |                 |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 13,400 円/㎡                                                                                                                                                                         |                                                                                         |                      | ③価格変動状況要因の  | (一般的要因)     | 柳川市の住宅地の地価は、利便性のよい中心部及び周辺では上昇または横ばい、利便性の劣る郊外ではいまだ下落と二極化が見られる。  |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | ①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                              |                                                                                         |                      |             | (地域要因)      | 柳川市外縁部の農家住宅地を含む住宅地域である。周辺に農地が残る地域的特性から需要は限定的であり、地価はいまだ下落基調である。 |                |                     |                     |                         |                 |
|                            | ②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                      |             | (個別的要因)     | 個別的要因に変動はない。                                                   |                |                     |                     |                         |                 |

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                  |                                                              |                |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況              | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川6 K<br>- 111  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西3 m市道               |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| b            | 柳川6 K<br>- 605  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形               | 南西5 m市道               |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| c            | 柳川6 K<br>- 604  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 南6 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| d            | 柳川6 C<br>- 603  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形               | 南5 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| e            | 柳川6 C<br>- 1002 | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 袋地等               | 南東4.5 m市道             |                  | (都) 1 住居<br>(60,180)                                         |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>11,702   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$  | 12,269            | $\frac{100}{[92.2]}$  | 13,307           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 13,300         |
| b            | ( )<br>9,052    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.5]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[69.7]}$  | 12,922            | $\frac{100}{[98.0]}$  | 13,186           |                                                              | 13,200         |
| c            | ( )<br>9,075    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[90.0]}$  | 9,993             | $\frac{100}{[89.1]}$  | 11,215           |                                                              | 11,200         |
| d            | ( )<br>15,234   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.5]}{100}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 15,158            | $\frac{100}{[114.1]}$ | 13,285           |                                                              | 13,300         |
| e            | ( )<br>12,787   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$  | 16,096            | $\frac{100}{[120.2]}$ | 13,391           | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 13,400         |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                  |                                                              |                |
| a            | 正常              | %/月<br>-0.05          | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0 | 環境 -3.0          |                                                              |                |
| b            | 正常              | %/月<br>-0.05          | 街路 0.0<br>画地 -30.3    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 -3.0          |                                                              |                |
| c            | 正常              | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 -10.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 -10.0         |                                                              |                |
| d            | 正常              | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0 | 環境 +13.0         |                                                              |                |
| e            | 正常              | %/月<br>+0.07          | 街路 0.0<br>画地 -20.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0 | 環境 +18.0         |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 13,300 円/㎡〕    |                  |                                                              |                |



|                                  |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                                   | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                                   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                   |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                                   | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                   | ( %)                   |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                                   | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                             |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                                   |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                                   | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                                                                  |             |             |                    |                    |                      |                 |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                  |             |             |                    |                    |                      |                 |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                  |             |             |                    |                    |                      |                 |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                                      | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g) |
|                                        |                                                                  |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - )<br>%      |
|                                        | ⑧収益価格                                                            | 円 ( 円/㎡)    |             |                    |                    |                      |                 |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由                                             |             |             |                    |                    |                      |                 |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由                   | 近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする地域であり、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。 |             |             |                    |                    |                      |                 |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡)        |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|            |     |        |     |               |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) — 10 | 福岡県 | 福岡第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,000 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 17 日 | (6)<br>路線<br>価 | [ 令和 6 年1月] | 27,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |                | 路線価又は倍率     | 倍          |
|            |                 |          |                 |                | 倍率種別        |            |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |                |             |            |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| (1)基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>柳川市三橋町高畑字前田2 4 5 番 3                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                        |                |                                      | ②地積<br>(㎡)                                              | 338<br>( )            | ⑨法令上の規制等               |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                            | ④敷地の利用の現況                                                                                       | ⑤周辺の土地の利用の状況           | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況                            | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                         | (都) 1 住居<br>(60,200)  |                        |
|                            | 長方形<br>1：1.2                                                                                                                                                                                                   | 空地                                                                                              | 中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域 | 南3.5 m<br>市道   | 水道、<br>ガス、<br>下水                     | 西鉄柳川400 m                                               | (その他)<br><br>(60,160) |                        |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                            | 東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m                                                                      |                        |                | ②標準の使用                               | 戸建住宅地                                                   |                       |                        |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                     | 間口 約 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形                                                           |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                         | 特記事項<br>特になし                                                                                    |                        | 街路<br>3. 5 m市道 | 交通施設<br>西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 北西方<br>400 m | 法令規制<br>(都) 1 住居<br>(60,160)                            |                       |                        |
| ⑤地域要因の将来予測                 |                                                                                                                                                                                                                | 西鉄柳川駅に近く、交通利便性の良好な住宅地域である。駅東の区画整理事業内の土地の取得需要は高まっており、当該近隣地域にも波及している。今後も当面の間、地価は上昇傾向を継続するものと予測する。 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 |                        |                |                                      | (4)対象基準地の個別的要因                                          | ない                    |                        |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        | 比準価格 35,100 円/㎡                                                                                 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          | 収益価格 30,000 円/㎡                                                                                 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                            | 積算価格 / 円/㎡                                                                                      |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                            | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                                  |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市内の市街地に存し、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる需要者は、市内または近郊市町に通勤する勤労世帯や柳川市に地縁の選好性を有する一般個人と考えられる。西鉄柳川駅周辺は、区画整理事業等により、周辺地域における土地の取得需要が、一層高まっている。観光需要やインバウンド需要も、徐々に回復傾向にあり、地域発展の将来性が期待される。                          |                                                                                                 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性は高い。収益価格は、収益性の観点から市場価値を把握したものであるが、想定項目が多く、規範性はやや劣る。また、当該基準地が存する地域の住宅地の価格は、収益性よりも快適性、利便性が重視される。以上から、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                                 |                        |                |                                      |                                                         |                       |                        |
| (8)公規価示標準価と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                         | ②時点修正                                                                                           | ③標準化補正                 | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較                            | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡)                                    | ⑦内訳                   | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                    | [ ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                           |                                                         |                       |                        |
| (9)指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                       | ②時点修正                                                                                           | ③標準化補正                 | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較                            | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡)                                    | ⑦内訳                   | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                              | [ ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                           |                                                         |                       |                        |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 33,600 円/㎡                                                                                                                                           |                                                                                                 |                        | ③価変動形成要因の      | 〔一般的要因〕                              | 不動産の取得需要は未だ弱いが、市中心部及び住環境が良好な地域の戸建住宅の取得需要は、やや持ち直しは始めている。 |                       |                        |
|                            | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                          |                                                                                                 |                        |                | 〔地域要因〕                               | 西鉄柳川駅東口の土地区画整理事業により、周辺地域でも土地の取得需要が高まっており、地価は上昇傾向にある。    |                       |                        |
|                            |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                        |                | 〔個別的要因〕                              | 個別的要因に変動はない。                                            |                       |                        |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                           | 年間 +4.2 %                                                                                       | 半年間 %                  |                |                                      |                                                         |                       |                        |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 10 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                         |                       |                   |                       |                  |                                                              |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                     | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状            | ⑦接面道路の状況              | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a            | 柳川6 C<br>- 504 | 柳川市                   |                       | 更地                      | ( )                   | ほぼ長方形             | 北6 m道路                |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| b            | 柳川6 C<br>- 601 | 柳川市                   |                       | 更地                      | ( )                   | ほぼ長方形             | 東6 m市道                |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| c            | 柳川6 C<br>- 604 | 柳川市                   |                       | 建付地                     | ( )                   | ほぼ長方形             | 北4 m未舗装市道             |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| d            | 柳川6 C<br>- 901 | 柳川市                   |                       | 建付地                     | ( )                   | 長方形               | 西6 m私道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| e            | -              |                       |                       |                         | ( )                   |                   |                       |                  |                                                              |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正                | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)    | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>40,833  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ \ / \ ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 41,486            | $\frac{100}{[124.3]}$ | 33,376           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 33,400         |
| b            | ( )<br>40,837  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ \ / \ ]}$ | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 43,975            | $\frac{100}{[124.3]}$ | 35,378           |                                                              | 35,400         |
| c            | ( )<br>30,207  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{100}{[ 90.3]}$ | 33,452            | $\frac{100}{[ 91.0]}$ | 36,760           |                                                              | 36,800         |
| d            | ( )<br>22,430  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 22,520            | $\frac{100}{[ 64.7]}$ | 34,807           |                                                              | 34,800         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ \ ]}$   | $\frac{[ \ ]}{100}$   | $\frac{100}{[ \ ]}$     | $\frac{100}{[ \ ]}$   |                   | $\frac{100}{[ \ ]}$   |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                         |                       | エ地域要因の比較の内訳       |                       |                  |                                                              |                |
| a            | 正常             | %/月<br>+0.23          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0     | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0 | 環境 +27.0         |                                                              |                |
| b            | 正常             | %/月<br>+0.23          | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0     | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +3.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0 | 環境 +27.0         |                                                              |                |
| c            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 -3.0<br>画地 -6.9    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0     | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0 | 環境 -1.0          |                                                              |                |
| d            | 正常             | %/月<br>+0.07          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0     | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0 | 環境 -34.0         |                                                              |                |
| e            |                | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政             | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他          | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                         |                       |                   | 〔比準価格： 35,100 円/㎡〕    |                  |                                                              |                |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                          | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                          | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                          | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                    |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)                | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 4,504,796            | 911,960                    | 3,592,836   | 3,240,590          | 352,246            | ( 0.9777 )<br>344,391 | ( 3.8 - 0.4 )<br>3.4 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 10,129,147 円 ( 30,000 円/㎡) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡)        |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|               |                                  |           |        |         |                |                               |
|---------------|----------------------------------|-----------|--------|---------|----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 |                                  |           |        |         |                |                               |
| ①用 途          |                                  | ②建築面積 (㎡) |        | ③構造・階層  |                | ④延床面積 (㎡)                     |
| 共同住宅          |                                  | 150.00    |        | L S 2 F |                | 300.00                        |
| ⑤公法上の規制等      |                                  |           |        |         |                |                               |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等                           | 指定容積率     | 基準容積率等 | 地積      | 間口・奥行          | 前面道路、幅員等                      |
| (都) 1 住居      | 60 %                             | 200 %     | 160 %  | 338 ㎡   | 17.0 m× 20.0 m | 前面道路：市道 3.5 m<br>特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要      | 2 L D K タイプ、平均面積約 5 0 ㎡× 6 戸を想定。 |           |        | ⑦有効率の理由 | 100.0 %        | 外階段のため                        |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |      |          |          |                                            |                  |             |            |            |
|-----------------------------------------------------|------|----------|----------|--------------------------------------------|------------------|-------------|------------|------------|
| 階層                                                  | ①用途  | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡)                                  | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) |
|                                                     |      |          |          |                                            |                  |             | ⑦b権利金等(月数) | ⑧b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1                                               | 共同住宅 | 150.00   | 100.0    | 150.00                                     | 1,290            | 193,500     | 2.0        | 387,000    |
| 2 ~ 2                                               | 共同住宅 | 150.00   | 100.0    | 150.00                                     | 1,340            | 201,000     | 2.0        | 402,000    |
| ~                                                   |      |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| ~                                                   |      |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| ~                                                   |      |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| 計                                                   |      | 300.00   | 100.0    | 300.00                                     |                  | 394,500     |            | 789,000    |
| ⑨月額支払賃料                                             |      |          |          | 394,500 円 × 12ヶ月 = 4,734,000 円             |                  |             |            |            |
| ⑩a共益費(管理費)                                          |      |          |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                       |                  |             |            |            |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                     |      |          |          | 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。                   |                  |             |            |            |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                    |      |          |          | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                     |                  |             |            |            |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |      |          |          | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                   |                  |             |            |            |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%) ) |      |          |          | 4,734,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 236,700 円 |                  |             |            |            |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                     |      |          |          | 4,497,300 円                                |                  |             |            |            |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |      |          |          | 789,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,496 円      |                  |             |            |            |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                             |      |          |          | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                   |                  |             |            |            |
| ⑰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                            |                  |             |            |            |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                        |      |          |          | 4,504,796 円 ( 13,328 円/㎡)                  |                  |             |            |            |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料 |                          |                         |                       |                       |                       |                        |                        |                       |                  |                                                         |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| NO                                 | ①事例番号                    | ②事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正             | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正            | ⑦地域要<br>因の比較           | ⑧基準階<br>格差修正          | ⑨査定実質賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                              |
| a                                  | 柳川 6 C (賃<br>)<br>— 703  | 1,165<br>( 1,118 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 90.0 ]}$ | $\frac{100}{[ 95.0 ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,363            | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>1,342 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,340 円/㎡) |
| b                                  | 柳川 6 C (賃<br>)<br>— 1303 | 1,308<br>( 1,254 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$  | $\frac{100}{[105.0]}$  | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,246            |                                                         |
| c                                  | —                        | ( )                     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$      | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | 基準階 2 F B                                               |

|                               |                                       |                                                                 |              |                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| (3)-5 総費用算出内訳                 |                                       |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 実額相当額                                 |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①修繕費                          | 216,400 円                             | 54,100,000 ×                                                    | 0.4 %        |                       |
| ②維持管理費                        | 189,360 円                             | 4,734,000 ×                                                     | 4.0 %        |                       |
| ③公租公課                         | 土地                                    | 19,300 円                                                        | 査定額          |                       |
|                               | 建物                                    | 378,700 円                                                       | 54,100,000 × | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料                        | 54,100 円                              | 54,100,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                 | 54,100 円                              | 54,100,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑥その他費用                        | 0 円                                   |                                                                 |              |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                   | 911,960 円 ( 2,698 円／㎡ ) (経費率 20.2 % ) |                                                                 |              |                       |
| (3)-6 基本利率等                   |                                       |                                                                 |              |                       |
| ① r : 基本利率                    | 3.8 %                                 | ⑥ g : 賃料の変動率                                                    | 0.4 %        |                       |
| ② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)      | 40 %                                  | ⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数                                              | 40 年         |                       |
| ③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)      | 40 %                                  | ⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数                                              | 25 年         |                       |
| ④ 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         |                       |
| ⑤ m : 未収入期間                   | 0.5 年                                 | ⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率                                             | 0.9777       |                       |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益             |                                       |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 査 定 額                                 |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①建物等の初期投資額                    | 54,100,000 円                          | 設計監理料率<br>175,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)                 |              |                       |
| ②元利通増償還率                      | 0.0599                                | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % |              |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ②          | 3,240,590 円<br>( 9,588 円／㎡)           |                                                                 |              |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                                       |                                                                 |              |                       |
| ①総収益                          | 4,504,796 円                           |                                                                 |              |                       |
| ②総費用                          | 911,960 円                             |                                                                 |              |                       |
| ③純収益 ①－②                      | 3,592,836 円                           |                                                                 |              |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 3,240,590 円                           |                                                                 |              |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 352,246 円                             |                                                                 |              |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 344,391 円<br>( 1,019 円／㎡ )            |                                                                 |              |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                 |                                       |                                                                 |              |                       |
| 還元利回り (r-g)                   |                                       | 3.4 %                                                           |              |                       |
| 10,129,147 円 (                |                                       | 30,000 円／㎡ )                                                    |              |                       |

|            |     |        |     |              |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 谷澤総合鑑定所  |
| 柳川(県) — 11 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,800 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 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>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           |         |                                 |              |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |                                 |              |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                          |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       |             | 柳川市三橋町下百町 2 2 0 番 4 外                                             |             |                   | ②地積 (㎡)         | 293 ( )        | ⑨法令上の規制等          |                              |
|                             | ③形状                                                        | ④敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 | ⑤周辺の土地の利用の状況          |             | ⑥接面道路の状況                                                          |             | ⑦供給処理施設状況         | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                | (都) 1 住居 (60,200) |                              |
|                             | 長方形 1：2                                                    | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域 |             | 北6 m 市道                                                           |             | 水道、ガス、下水          | 西鉄柳川 290 m      |                | (その他) 地区計画等       |                              |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                        |                                                                                                                                                                                                                    | 東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 25 m                                                                     |                       |             |                                                                   |             | ②標準の使用            |                 | 戸建住宅地          |                   |                              |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                 |                                                                                                                                                                                                                    | 間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形                                                           |                       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             | ④地域的特性                                                     |                                                                                                                                                                                                                    | 特記事項                                                                                            |                       | 特になし        |                                                                   | 街路 6. 0 m市道 |                   | 交通施設            | 西鉄柳川 駅南東方290 m |                   | 法令規制 (都) 1 住居 (60,200) 地区計画等 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                 |                                                                                                                                                                                                                    | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は見当たらず静態的に推移するものと予測される。需給動向を勘案すると地価は横這い乃至緩やかながら上昇基調にあるものと把握される。 |                       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
| (3) 最も有効使用の判定               |                                                            | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                       |             |                                                                   |             |                   | (4) 対象基準地の個別的要因 |                | ない                |                              |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                            | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 | 比準価格 40,800 円/㎡       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             |                                                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 | 収益価格 27,900 円/㎡       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             |                                                            | 原価法                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 | 積算価格 / 円/㎡            |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             |                                                            | 開発法                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 | 開発法による価格 / 円/㎡        |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
| (6) 市場の特性                   |                                                            | 同一需給圏は柳川市の住宅地域で、中心市街地に近い市域一帯が特に関連性の強い地域である。需要者は柳川市に地権を有する第一次取得者層等が中心となる。人口の減少傾向等も相俟って、全般的な市域の不動産市況はやや軟調である中、中心部に近い住宅地域は利便性が高いことから、相対的に需給動向は堅調に推移している。土地については、3 0 0 ㎡程度で 1 , 2 0 0 万円前後が中心価格帯にあるものと把握される。           |                                                                                                 |                       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                            | 近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見受けられるため、取引事例比較法と収益還元法を併用した。比準価格は代替類似性が認められる住宅地域の事例より査定した。収益価格は収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、近時の建築費高騰も相俟って、想定如何で価格が変動する嫌いがあり規範性は劣る。よって近時の需給動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地価格との検討結果も勘案して、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                                                                                                 |                       |             |                                                                   |             |                   |                 |                |                   |                              |
| (8) 公開価額と格しをた               | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                         |                                                                                                                                                                                                                    | ②時点修正                                                                                           |                       | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳             | 標準化補正          |                   | 街路交通環境画地行政その他                |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                   |                                                                                                                                                                                                                    | [ ] 100                                                                                         | 100 [ ]               | 100 [ ]     | [ ] 100                                                           |             |                   |                 |                |                   |                              |
| (9) 指定基準地の価格                | ①指定基準地番号                                                   |                                                                                                                                                                                                                    | ②時点修正                                                                                           |                       | ③標準化補正      | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳             | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他     | 地域要因                         |
|                             | 柳川(県) - 10                                                 |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       |             |                                                                   |             |                   |                 | 0.0            | 0.0               | -4.0                         |
|                             | 前年指定基準地の価格 33,600 円/㎡                                      |                                                                                                                                                                                                                    | [104.2] 100                                                                                     | 100 [100.0]           | 100 [ 85.6] | [100.0] 100                                                       | 40,900      | 0.0               |                 | 0.0            | -2.0              |                              |
| (10) 対年対象の基準地格の等前           | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 39,700 円/㎡              |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       | ③価格変動状況要因の  | (一般的要因) 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、柳川市郊外部を中心として、全般的に地価動向は軟調に推移している。 |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             | ①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       |             | (地域要因) 中心市街地に近く利便性の高い住宅地域であり、需給動向は堅調であり、市内において価格水準は相対的に高いと把握される。  |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                   |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                       |             | (個別的要因) 個別的要因に変動はない。                                              |             |                   |                 |                |                   |                              |
|                             | ②変動率                                                       | 年間                                                                                                                                                                                                                 | +2.8 %                                                                                          | 半年間                   |             | %                                                                 |             |                   |                 |                |                   |                              |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) - 11 宅地-2

| (1)比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                     |                       |                |                       |                  |                                                              |                |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| NO          | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                 | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状         | ⑦接面道路の状況              | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a           | 柳川6 C<br>- 601  | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形          | 東6 m市道                |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| b           | 柳川6 C<br>- 705  | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形          | 東6 m市道                |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| c           | 柳川6 C<br>- 504  | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形          | 北6 m道路                |                  | (都) 1 住居<br>(60,200)                                         |                |
| d           | 柳川6 C<br>- 1305 | 柳川市                   |                       | 更地                  | ( )                   | 長方形            | 北8 m私道<br>南6 m<br>二方路 |                  | (都) 商業<br>(90,300)                                           |                |
| e           | -               |                       |                       |                     | ( )                   |                |                       |                  |                                                              |                |
| NO          | ⑩取引価格<br>(円/㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正            | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a           | ( )<br>40,837   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.3]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 43,975         | $\frac{100}{[108.0]}$ | 40,718           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 40,700         |
| b           | ( )<br>40,374   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 40,939         | $\frac{100}{[100.6]}$ | 40,695           |                                                              | 40,700         |
| c           | ( )<br>40,833   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 41,486         | $\frac{100}{[102.7]}$ | 40,395           |                                                              | 40,400         |
| d           | ( )<br>50,005   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[106.1]}$ | 47,790         | $\frac{100}{[115.8]}$ | 41,269           |                                                              | 41,300         |
| e           | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$   | $\frac{100}{[ ]}$     |                | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| NO          | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                     |                       |                | エ地域要因の比較の内訳           |                  |                                                              |                |
| a           | 正常              | %/月<br>+0.23          | 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 +8.0          |                                                              |                |
|             |                 |                       | 画地 -5.0               | 行政 0.0              | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0               |                  |                                                              |                |
| b           | 正常              | %/月<br>+0.23          | 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 +7.0          |                                                              |                |
|             |                 |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0              | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0               |                  |                                                              |                |
| c           | 正常              | %/月<br>+0.23          | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0           | 環境 0.0                | 街路 0.0         | 交通・接近 -4.0            | 環境 +7.0          |                                                              |                |
|             |                 |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0              | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0               |                  |                                                              |                |
| d           | 正常              | %/月<br>+0.20          | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0           | 環境 0.0                | 街路 +1.0        | 交通・接近 -2.0            | 環境 +17.0         |                                                              |                |
|             |                 |                       | 画地 +6.1               | 行政 0.0              | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0               |                  |                                                              |                |
| e           |                 | %/月                   | 街路                    | 交通・接近               | 環境                    | 街路             | 交通・接近                 | 環境               |                                                              |                |
|             |                 |                       | 画地                    | 行政                  | その他                   | 行政             | その他                   |                  |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由  |                 |                       |                       |                     |                       |                | 〔比準価格： 40,800 円/㎡〕    |                  |                                                              |                |



|                                  |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                                 | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                                 | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                                 | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                 | ( % )                  |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                                 | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                                 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                           |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                                 |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                                 | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)                | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 4,483,763            | 958,600                    | 3,525,163   | 3,240,590          | 284,573            | ( 0.9777 )<br>278,227 | ( 3.8 - 0.4 )<br>3.4 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 8,183,147 円 ( 27,900 円/㎡ ) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                            |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                            |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡ )        |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|                                                   |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況                                     |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ①用 途                                              |                   | ②建築面積 (㎡)                 |                       | ③構造・階層                                                 |                       | ④延床面積 (㎡)                     |                          |                          |                 |                              |
| 共同住宅                                              |                   | 150.00                    |                       | L S 2 F                                                |                       | 300.00                        |                          |                          |                 |                              |
| ⑤公法上の規制等                                          |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| 用途地域等                                             | 基準建蔽率等            | 指定容積率                     | 基準容積率等                | 地積                                                     | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等                      |                          |                          |                 |                              |
| (都) 1 住居<br>地区計画等                                 | 60 %              | 200 %                     | 200 %                 | 293 ㎡                                                  | 12.0 m× 23.5 m        | 前面道路：市道 6.0 m<br>特定道路までの距離： m |                          |                          |                 |                              |
| ⑥想定建物の概要                                          |                   | 基準地の現状と地域の標準的使用を勘案して想定した。 |                       |                                                        | ⑦有効率 100.0 %<br>の理由   |                               | 外階段                      |                          |                 |                              |
| (3)-3 総収益算出内訳                                     |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| 階層                                                | ①用途               | ②床面積 (㎡)                  | ③有効率 (%)              | ④有効面積 (㎡)                                              | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)      | ⑥月額支払賃料 (円)                   | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |                 |                              |
| ～ 1                                               | 住居                | 150.00                    | 100.0                 | 150.00                                                 | 1,250                 | 187,500                       | 1.0                      | 187,500                  |                 |                              |
| ～ 2                                               | 住居                | 150.00                    | 100.0                 | 150.00                                                 | 1,250                 | 187,500                       | 1.0                      | 187,500                  |                 |                              |
| ～                                                 |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ～                                                 |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ～                                                 |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| 計                                                 |                   | 300.00                    | 100.0                 | 300.00                                                 |                       | 375,000                       |                          | 375,000                  |                 |                              |
| ⑨月額支払賃料                                           |                   |                           |                       | 375,000 円 × 12ヶ月 = 4,500,000 円                         |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑩a共益費(管理費)                                        |                   |                           |                       | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                                   |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                   |                   |                           |                       | 共益費を授受する慣行がないため、非計上                                    |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                  |                   |                           |                       | 3,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 216,000 円                   |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                   |                   |                           |                       | 敷金により担保されている。 0 円                                      |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%) ) |                   |                           |                       | 4,500,000 円 × 5.0 %<br>+ 216,000 円 × 5.0 % = 235,800 円 |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                   |                   |                           |                       | 4,480,200 円                                            |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                |                   |                           |                       | 375,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,563 円                  |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                           |                   |                           |                       | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                               |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑰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                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                      |                   |                           |                       | 4,483,763 円 ( 15,303 円/㎡)                              |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                |                   |                           |                       |                                                        |                       |                               |                          |                          |                 |                              |
| NO                                                | ①事例番号             | ②事例の実際<br>実賃料<br>(円/㎡)    | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正                                              | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正                   | ⑦地域要<br>因の比較             | ⑧基準階<br>格差修正             | ⑨査定実賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                   |
| a                                                 | 柳川6C(賃)<br>- 1303 | 1,308<br>( 1,254 )        | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$         | $\frac{100}{[100.0]}$    | $\frac{100}{[100.0]}$    | 1,308           | 対象基準階の<br>月額実賃料<br>1,251 円/㎡ |
| b                                                 | 柳川6C(賃)<br>- 1304 | 1,246<br>( 1,220 )        | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$         | $\frac{100}{[100.0]}$    | $\frac{100}{[100.0]}$    | 1,246           | 月額支払賃料<br>( 1,250 円/㎡)       |
| c                                                 | -                 | ( )                       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                      | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$             | $\frac{100}{[ ]}$        | $\frac{100}{[ ]}$        |                 | 基準階 2 F B                    |

## (3)-5 総費用算出内訳

| 項 目           | 実額相当額        | 算 出 根 拠                            |
|---------------|--------------|------------------------------------|
| ①修繕費          | 216,400 円    | 54,100,000 × 0.4 %                 |
| ②維持管理費        | 235,800 円    | 4,716,000 × 5.0 %                  |
| ③公租公課         | 土地 19,500 円  | 査定額                                |
|               | 建物 378,700 円 | 54,100,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料        | 54,100 円     | 54,100,000 × 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 54,100 円     | 54,100,000 × 0.10 %                |
| ⑥その他費用        | 0 円          |                                    |
| ⑦総費用<br>①～⑥   | 958,600 円 (  | 3,272 円/㎡) (経費率 21.4 %)            |

## (3)-6 基本利率等

|                          |       |                     |        |
|--------------------------|-------|---------------------|--------|
| ① r : 基本利率               | 3.8 % | ⑥ g : 賃料の変動率        | 0.4 %  |
| ② a : 躯体割合 (躯体価格: 建物等価格) | 40 %  | ⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数  | 40 年   |
| ③ b : 仕上割合 (仕上価格: 建物等価格) | 40 %  | ⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数  | 25 年   |
| ④ 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   |
| ⑤ m : 未収入期間              | 0.5 年 | ⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9777 |

## (3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項 目                  | 査 定 額                        | 算 出 根 拠                                                         |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ①建物等の初期投資額           | 54,100,000 円                 | 設計監理料率<br>175,000 円/㎡ × 300.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)              |
| ②元利通増償還率             | 0.0599                       | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 3,240,590 円<br>( 11,060 円/㎡) |                                                                 |

## (3)-8 土地に帰属する純収益

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| ①総収益                          | 4,483,763 円              |
| ②総費用                          | 958,600 円                |
| ③純収益 ①－②                      | 3,525,163 円              |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 3,240,590 円              |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 284,573 円                |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 278,227 円<br>( 950 円/㎡ ) |

## (3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 3.4 %

8,183,147 円 ( 27,900 円/㎡ )

|             |             |        |          |              |
|-------------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号       | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | (株) 谷澤総合鑑定所  |
| 柳川(県) 5 - 1 | 福岡県         | 福岡第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 的野 泰浩 |
| 鑑定評価額       | 5,990,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 19,000 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 3 日 | (6)路線価 | [ 令和 6 年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 27 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           |        | 路線価又は倍率     | 1.1 倍 |
|            |                 |          |                |        | 倍率種別        |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                |        |             |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                               |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------------|----------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |           | 柳川市大和町中島字北浦560番                                                               |                       |                                                                     |                 | ②地積 (㎡)           | 315 ( )                                    | ⑨法令上の規制等 |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                  | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                                  | ⑥接面道路の状況              | ⑦供給処理施設状況                                                           | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                   | (都) 近商 (80,200) 準防                         |          |
|                             | 長方形 1:3                                                                                                                                                                                                              | 店舗兼住宅 W 2 | 低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が見られる近隣商業地域                                                   | 南西5.3 m 市道、北西側道       | 水道                                                                  | 西鉄中島320 m       |                   | (その他) (90,200)                             |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |           | 東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m                                                 |                       | ②標準の使用                                                              |                 | 低層店舗兼住宅地          |                                            |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |           | 間口 約 10 m、奥行 約 30 m、                                                          |                       | 規模                                                                  |                 | 300 ㎡程度、形状 長方形    |                                            |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               |           | 特記事項                                                                          |                       | 特になし                                                                |                 | 街路 5.3 m市道        | 交通施設 西鉄中島駅北西方320 m 法令規制 (都) 近商 (90,200) 準防 |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           |           | 低層店舗併用住宅のほかに一般住宅が建ち並ぶ近隣商業地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。 |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗兼住宅地                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                               |                       |                                                                     | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0            |                                            |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |           | 比準価格 19,000 円/㎡                                                               |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |           | 収益価格 / 円/㎡                                                                    |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                  |           | 積算価格 / 円/㎡                                                                    |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                  |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は柳川市の商業地域と把握される。需要者は地縁的選好性を有する小規模店舗の経営者等が中心になると考えられる。市の人口が減少傾向にあるほか、ショッピングモール等との競合により商業環境は厳しく、空き店舗も散見され、市況は低迷しており、地価は軟調傾向にあるものと考えられる。需要の中心となる価格帯は、用途・形状・規模等如何の個別性に起因して大きく異なる上、取引件数が少ないため、一概に中心価格帯に言及することは困難である。 |           |                                                                               |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は商的効用が認められる混在地域の事例も含めて求めたものであり、十分な検討を踏まえて試算しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。     |           |                                                                               |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |
| (8) 公規価示価格値と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 基準地番号                                                                                                                                                                                                   | —         | ②時点修正                                                                         | ③標準化補正                | ④地域要因の比較                                                            | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他                 |          |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             | [ ] / 100 | 100 [ ]                                                                       | 100 [ ]               | [ ] / 100                                                           |                 |                   |                                            |          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             | —         | ②時点修正                                                                         | ③標準化補正                | ④地域要因の比較                                                            | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他                 |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       | [ ] / 100 | 100 [ ]                                                                       | 100 [ ]               | [ ] / 100                                                           |                 |                   |                                            |          |
| (10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,100 円/㎡                                                                                                                                                                               |           |                                                                               | ③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の | 〔一般的要因〕 柳川市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市内の商業地については、全般的に地価動向は軟調に推移している。    |                 |                   |                                            |          |
|                             | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                       |           |                                                                               |                       | 〔地域要因〕 柳川市の小規模店舗地には空店舗も散見され、需要は弱含みで推移しており、地価は穏やかな下落基調で推移していると把握される。 |                 |                   |                                            |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                               |                       | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                                |                 |                   |                                            |          |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 -0.5 % | 半年間 %                                                                         |                       |                                                                     |                 |                   |                                            |          |

| (1)比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                    |                          |                  |                                                              |                |
|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| N0          | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状             | ⑦接面道路の状況                 | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a           | みやま6C<br>- 203 | みやま市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形                | 南17.5 m市道                |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| b           | みやま6C<br>- 206 | みやま市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形               | 西4.5 m市道                 |                  | 近商<br>(90,200)                                               |                |
| c           | 柳川6C<br>- 502  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 台形                 | 南西7.5 m国道<br>南東4 m<br>角地 |                  | (都)<br>(80,200)                                              |                |
| d           | 柳川6K<br>- 108  | 柳川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 長方形                | 北東7 m市道                  |                  | (都)<br>(70,200)                                              |                |
| e           | -              |                       |                       |                       | ( )                   |                    |                          |                  |                                                              |                |
| N0          | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)     | ⑯地域要因の比較                 | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a           | ( )<br>9,844   | $\frac{100}{[ 70.0]}$ | $\frac{[101.5]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 17,842             | $\frac{100}{[109.0]}$    | 16,369           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 16,400         |
| b           | ( )<br>22,647  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 22,715             | $\frac{100}{[117.1]}$    | 19,398           |                                                              | 19,400         |
| c           | ( )<br>21,000  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,811             | $\frac{100}{[110.6]}$    | 18,816           |                                                              | 18,800         |
| d           | ( )<br>21,073  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[ 99.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,989             | $\frac{100}{[110.0]}$    | 19,081           |                                                              | 19,100         |
| e           | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$        |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| N0          | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       | エ地域要因の比較の内訳        |                          |                  |                                                              |                |
| a           | その他            | %/月<br>+0.17          | 街路 0.0<br>画地 -20.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +8.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0    | 環境 +3.0          |                                                              |                |
| b           | 正常             | %/月<br>+0.04          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0    | 環境 +16.0         |                                                              |                |
| c           | 正常             | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -4.0<br>その他 0.0    | 環境 +13.0         |                                                              |                |
| d           | 正常             | %/月<br>-0.04          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -7.0<br>その他 0.0    | 環境 +16.0         |                                                              |                |
| e           |                | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他             | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由  |                |                       |                       |                       |                       | 〔比準価格： 19,000 円/㎡〕 |                          |                  |                                                              |                |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                                 | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                                 | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                                 | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                                 | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                                 |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                           |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                                                                                          |             |             |                    |                    |                      |                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                                                          |             |             |                    |                    |                      |                            |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                                                          |             |             |                    |                    |                      |                            |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                                                              | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                                                          |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - ) %                    |
|                                        | ⑧収益価格                                                                                    | 円 ( 円/㎡ )   |             |                    |                    |                      |                            |
|                                        | ⑨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                   | 近隣地域に係る主な需要者は自用の小規模店舗経営者等が中心であり、テナント需要は希薄であることに起因して、収益性に基づく価格形成は認められないことから収益還元法の適用は断念した。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社  |
| 柳川(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 寺島 弘次 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 28,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,900 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 22 日 | (6)路線価  | [令和 6 年1月] | 43,000 円／㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 28 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 路線価又は倍率 | 倍率種別       | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |         |            |            |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                         |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-----------------|-------------------------|----|------------------------------|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                 |                        | 柳川市三橋町下百町字小坪 9 番 1 |                                                                            |  |                    |                 | ②地積 (㎡) ( 520 )         |    | ⑨法令上の規制等                     |  |
|                             | ③形状                                                     |                                                                                                                                                                                                                             | ④敷地の利用の現況                                                                                           |                 | ⑤周辺の土地の利用の状況           |                    | ⑥接面道路の状況                                                                   |  | ⑦供給処理施設状況          |                 | ⑧主要な交通施設との接近の状況         |    | (都) 商業 (80,400) 準防           |  |
|                             | 長方形 1.2 : 1                                             |                                                                                                                                                                                                                             | 事務所 R C 3                                                                                           |                 | 営業所、事務所、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域 |                    | 西23 m 国道                                                                   |  | 水道、ガス、下水           |                 | 西鉄柳川 300 m              |    | (その他) (90,400)               |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                     |                                                                                                                                                                                                                             | 東 25 m、西 40 m、南 70 m、北 40 m                                                                         |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 | ②標準の使用                  |    | 中層店舗兼事務所地                    |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                              |                                                                                                                                                                                                                             | 間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形                                                               |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             | ④地域的特性                                                  |                                                                                                                                                                                                                             | 特記事項 特にない                                                                                           |                 |                        |                    | 街路 2 3 m国道                                                                 |  | 交通施設 西鉄柳川駅北西方300 m |                 | 法令規制 (都) 商業 (90,400) 準防 |    |                              |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                              |                                                                                                                                                                                                                             | 西鉄柳川駅西口の国道沿道に店舗ビル、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等が建ち並ぶ柳川市中心部の商業地域である。令和 5 年 5 月 8 日に新型コロナが 5 類感染症に移行後は、観光客の増加が見られる。 |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                         | 中層店舗兼事務所地                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                     |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    | (4) 対象基準地の個別的要因 |                         | ない |                              |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                         | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     | 基準価格 55,000 円/㎡ |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             |                                                         | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                     | 収益価格 42,700 円/㎡ |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             |                                                         | 原価法                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                     | 積算価格 / 円/㎡      |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             |                                                         | 開発法                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                     | 開発法による価格 / 円/㎡  |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
| (6) 市場の特性                   |                                                         | 同一需給圏は柳川市中心部及び周辺の商業地域、県南の各市町の商業地域と判定した。需要者は、自用の店舗、店舗兼事務所ビル、事務所ビル等を取得する事業会社、個人等が中心である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域、立地条件、画地規模等によって様々である。柳川市の主産業のひとつが観光業であるが、令和 5 年 5 月 8 日に新型コロナが 5 類感染症に移行後は観光客が増加しており、今後の観光業の回復、飲食、サービス業等の消費の回復が期待される。 |                                                                                                     |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                         | 基準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格ではあるが、店舗、事務所等の賃貸需要が少なく、基準価格と比較して低位に試算された。主な需要者は自用の事業会社、個人等であり、取引では市場性を重視すると判断されることから、本件では基準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。             |                                                                                                     |                 |                        |                    |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
| (8) 公示価格と格しをた               | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                      |                                                                                                                                                                                                                             | ②時点修正                                                                                               |                 | ③標準化補正                 |                    | ④地域要因の比較                                                                   |  | ⑤個別的要因の比較          |                 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)       |    | ⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |  |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                |                                                                                                                                                                                                                             | [ ] 100                                                                                             |                 | 100 [ ]                |                    | 100 [ ]                                                                    |  | [ ] 100            |                 |                         |    |                              |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                |                                                                                                                                                                                                                             | ②時点修正                                                                                               |                 | ③標準化補正                 |                    | ④地域要因の比較                                                                   |  | ⑤個別的要因の比較          |                 | ⑥対象基準地の基準価格 (円/㎡)       |    | ⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                          |                                                                                                                                                                                                                             | [ ] 100                                                                                             |                 | 100 [ ]                |                    | 100 [ ]                                                                    |  | [ ] 100            |                 |                         |    |                              |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 53,900 円/㎡           |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                 | ③価格変動状況要因の             |                    | (一般的要因) 柳川市の主産業のひとつが観光業であるが、令和 5 年 5 月 8 日に新型コロナが 5 類感染症に移行後は、観光客の増加が見られる。 |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             | ①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地 標準地番号 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                 |                        |                    | (地域要因) 西鉄柳川駅西口の国道沿い商業地域である。新型コロナの 5 類感染症の移行による観光客の増加、飲食業等の消費の回復が期待される。     |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                     |                 |                        |                    | (個別的要因) 個別的要因に変動はない。                                                       |  |                    |                 |                         |    |                              |  |
|                             | ②変動率                                                    |                                                                                                                                                                                                                             | 年間                                                                                                  | 0.0 %           | 半年間                    | %                  |                                                                            |  |                    |                 |                         |    |                              |  |

## 柳川(県) 5-2 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |                   |                       |                  |                                                                      |                      |
|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| NO           | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     |                       | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)        | ⑥画地の形状                | ⑦接面道路の状況         | ⑧主要交通施設の状況                                                           | ⑨法令上の規制等             |
| a            | 柳川6 K<br>- 106  | 柳川市                   |                       |                       | 貸家<br>建付地             | ( )               | ほぼ台形                  | 東20 m国道          |                                                                      | (都) 2 住居<br>(60,200) |
| b            | 大牟田6 C<br>- 102 | 大牟田市                  |                       |                       | 建付地                   | ( )               | ほぼ整形                  | 南西8 m市道          |                                                                      | 商業<br>(90,400)       |
| c            | 大牟田6 C<br>- 207 | 大牟田市                  |                       |                       | 建付地                   | ( )               | ほぼ長方形                 | 北西40 m国道         |                                                                      | 商業<br>(90,400)       |
| d            | 大川6 C<br>- 306  | 大川市                   |                       |                       | 建付地                   | ( )               | 台形                    | 東15 m国道          |                                                                      | (都) 商業<br>(90,400)   |
| e            | -               |                       |                       |                       |                       | ( )               |                       |                  |                                                                      |                      |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円／㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円／㎡)    | ⑯地域要因の比較              | ⑰推定標準価格<br>(円／㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                            | ⑲査定価格<br>(円／㎡)       |
| a            | ( )<br>53,598   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 53,598            | $\frac{100}{[ 97.0]}$ | 55,256           | 街路 0.0<br>交通・ 0.0<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 55,300               |
| b            | ( )<br>44,796   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 44,796            | $\frac{100}{[ 82.7]}$ | 54,167           |                                                                      | 54,200               |
| c            | ( )<br>36,023   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ 70.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 51,461            | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 54,169           |                                                                      | 54,200               |
| d            | ( )<br>42,948   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 42,948            | $\frac{100}{[ 77.3]}$ | 55,560           |                                                                      | 55,600               |
| e            | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$     |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                                |                      |
| NO           | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                   | エ地域要因の比較の内訳           |                  |                                                                      |                      |
| a            | 正常              | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 -3.0 | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 0.0           |                                                                      |                      |
| b            | 正常              | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 -13.0         |                                                                      |                      |
| c            | 正常              | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0  | 環境 -5.0          |                                                                      |                      |
| d            | 正常              | %／月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -7.0<br>その他 0.0 | 環境 -16.0         |                                                                      |                      |
| e            |                 | %／月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他          | 環境               |                                                                      |                      |
| オ比準価格決定の理由   |                 |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 55,000 円／㎡〕    |                  |                                                                      |                      |



|                                  |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                                   | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                                   | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                   |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                                   | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                                   | ( % )                  |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                                   | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                                   |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                             |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                                   |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                                   | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                             |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                             |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                             |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)                 | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 22,193,623           | 5,023,186                   | 17,170,437  | 16,288,800         | 881,637            | ( 0.9571 )<br>843,815 | ( 4.2 - 0.4 )<br>3.8 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 22,205,658 円 ( 42,700 円/㎡ ) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                             |             |                    |                    |                       |                        |
| □                                      | 収益還元法が適用できない場合その理由   |                             |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡ )        |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

|                                                     |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況                                       |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ①用 途                                                |                          | ②建築面積 (㎡)              |                       | ③構造・階層                                                    |                         |                      | ④延床面積 (㎡)             |                                 |                 |                              |
| 店舗兼事務所                                              |                          | 330.00                 |                       | R C 4 F                                                   |                         |                      | 1,320.00              |                                 |                 |                              |
| ⑤公法上の規制等                                            |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| 用途地域等                                               |                          | 基準建蔽率等                 | 指定容積率                 | 基準容積率等                                                    | 地積                      | 間口・奥行                |                       | 前面道路、幅員等                        |                 |                              |
| (都) 商業<br>準防                                        |                          | 90 %                   | 400 %                 | 400 %                                                     | 520 ㎡                   | 25.5 m× 20.5 m       |                       | 前面道路： 国道 23.0 m<br>特定道路までの距離： m |                 |                              |
| ⑥想定建物の概要                                            |                          | 1 階店舗、 2 F ～ 4 F 事務所   |                       |                                                           | ⑦有効率<br>の理由 77.5 %      |                      | 同様の建物として標準的であるため      |                                 |                 |                              |
| (3)-3 総収益算出内訳                                       |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| 階層                                                  | ①用途                      | ②床面積<br>(㎡)            | ③有効<br>率<br>(%)       | ④有効面積<br>(㎡)                                              | ⑤1㎡当たり月額<br>支払賃料<br>(円) | ⑥月額支払賃料<br>(円)       | ⑦a保証金等(月数)            | ⑧a保証金等 (円)                      |                 |                              |
|                                                     |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      | ⑦b権利金等(月数)            | ⑧b権利金等 (円)                      |                 |                              |
| ～ 1                                                 | 店舗                       | 330.00                 | 70.0                  | 231.00                                                    | 1,950                   | 450,450              | 6.0                   | 2,702,700                       |                 |                              |
| ～ 2                                                 | 事務所                      | 330.00                 | 80.0                  | 264.00                                                    | 1,830                   | 483,120              | 6.0                   | 2,898,720                       |                 |                              |
| ～ 3                                                 | 事務所                      | 330.00                 | 80.0                  | 264.00                                                    | 1,830                   | 483,120              | 6.0                   | 2,898,720                       |                 |                              |
| ～ 4                                                 | 事務所                      | 330.00                 | 80.0                  | 264.00                                                    | 1,830                   | 483,120              | 6.0                   | 2,898,720                       |                 |                              |
| ～                                                   |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| 計                                                   |                          | 1,320.00               | 77.5                  | 1,023.00                                                  |                         | 1,899,810            |                       | 11,398,860                      |                 |                              |
| ⑨年額支払賃料                                             |                          |                        |                       | 1,899,810 円 × 12ヶ月 = 22,797,720 円                         |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑩a共益費(管理費)                                          |                          |                        |                       | 円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円                                       |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                     |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                    |                          |                        |                       | 7,500 円/台 × 5 台× 12ヶ月+ = 450,000 円                        |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |                          |                        |                       | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                                  |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%) ) |                          |                        |                       | 22,797,720 円 × 5.0 %<br>+ 450,000 円 × 5.0 % = 1,162,386 円 |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                     |                          |                        |                       | 22,085,334 円                                              |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |                          |                        |                       | 11,398,860 円 × 95.0 % × 1.00 % = 108,289 円                |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                             |                          |                        |                       | 償却年数( 年) 運用利回り( %)<br>円 × % × = 0 円                       |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑰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                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                        |                          |                        |                       | 22,193,623 円 ( 42,680 円/㎡)                                |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                  |                          |                        |                       |                                                           |                         |                      |                       |                                 |                 |                              |
| NO                                                  | ①事例番号                    | ②事例の実際<br>実賃料<br>(円/㎡) | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正                                                 | ⑤標準化<br>補正              | ⑥建物格<br>差修正          | ⑦地域要<br>因の比較          | ⑧基準階<br>格差修正                    | ⑨査定実賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                   |
| a                                                   | 柳川 6 K (賃<br>)<br>ー 1002 | 1,669<br>( 1,667 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                     | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{100}{[93.0]}$ | $\frac{100}{[93.0]}$  | $\frac{100}{[103.0]}$           | 1,873           | 対象基準階の<br>月額実賃料<br>1,839 円/㎡ |
| b                                                   | 柳川 6 K (賃<br>)<br>ー 1001 | 1,353<br>( 1,350 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                     | $\frac{100}{[100.0]}$   | $\frac{100}{[96.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$           | 1,355           | 月額支払賃料<br>( 1,830 円/㎡)       |
| c                                                   | ー                        | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                         | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$               |                 | 基準階 2 F B                    |

| (3)-5 総費用算出内訳                 |                                         |                                                                 |                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 項 目                           | 実額相当額                                   | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| ①修繕費                          | 1,320,000 円                             | 264,000,000 ×                                                   | 0.5 %                 |
| ②維持管理費                        | 1,162,386 円                             | 23,247,720 ×                                                    | 5.0 %                 |
| ③公租公課                         | 土地 164,800 円                            | 査定額                                                             |                       |
|                               | 建物 1,848,000 円                          | 264,000,000 ×                                                   | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料                        | 264,000 円                               | 264,000,000 ×                                                   | 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                 | 264,000 円                               | 264,000,000 ×                                                   | 0.10 %                |
| ⑥その他費用                        | 0 円                                     |                                                                 |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                   | 5,023,186 円 ( 9,660 円／㎡ ) (経費率 22.6 % ) |                                                                 |                       |
| (3)-6 基本利率等                   |                                         |                                                                 |                       |
| ① r：基本利率                      | 4.2 %                                   | ⑥ g：賃料の変動率                                                      | 0.4 %                 |
| ② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）         | 40 %                                    | ⑦ n a：躯体の経済的耐用年数                                                | 50 年                  |
| ③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）         | 30 %                                    | ⑧ n b：仕上の経済的耐用年数                                                | 30 年                  |
| ④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）         | 30 %                                    | ⑨ n c：設備の経済的耐用年数                                                | 15 年                  |
| ⑤ m：未収入期間                     | 1.0 年                                   | ⑩ α：未収入期間を考慮した修正率                                               | 0.9571                |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益             |                                         |                                                                 |                       |
| 項 目                           | 査 定 額                                   | 算 出 根 拠                                                         |                       |
| ①建物等の初期投資額                    | 264,000,000 円                           | 設計監理料率<br>194,000 円／㎡× 1,320.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)               |                       |
| ②元利通増償還率                      | 0.0617                                  | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0450 × 40 % + 0.0566 × 30 % + 0.0889 × 30 % |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ②          | 16,288,800 円<br>( 31,325 円／㎡)           |                                                                 |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                                         |                                                                 |                       |
| ①総収益                          | 22,193,623 円                            |                                                                 |                       |
| ②総費用                          | 5,023,186 円                             |                                                                 |                       |
| ③純収益 ①－②                      | 17,170,437 円                            |                                                                 |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 16,288,800 円                            |                                                                 |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 881,637 円                               |                                                                 |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 843,815 円<br>( 1,623 円／㎡ )              |                                                                 |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                 | 還元利回り (r-g)                             | 3.8 %                                                           |                       |
| 22,205,658 円 (                |                                         | 42,700 円／㎡ )                                                    |                       |

|             |     |        |     |               |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) 5 - 3 | 福岡県 | 福岡第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 44,800 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 17 日 | (6)路線価 | [ 令和 6 年1月] | 36,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率     | 倍          |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別        |            |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |             |            |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|----------|----------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                           |            |                                                                   | 柳川市本町40番13       |                 | ②地積(㎡)                 | 249                      | ⑨法令上の規制等 |                |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                | ④敷地の利用の現況                                                                                    | ⑤周辺の土地の利用の状況              | ⑥接面道路の状況   | ⑦供給処理施設状況                                                         | ⑧主要な交通施設との接近の状況  |                 | (都) 商業(80,400)準防       |                          |          |                |
|                             | 長方形1:1.5                                                                                                                                                                                                           | 店舗、事務所兼住宅S3                                                                                  | 低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域 | 北20 m 県道   | 水道、ガス、下水                                                          | 西鉄柳川12 km        |                 | (その他)<br><br>(90,400)  |                          |          |                |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m                                                                 |                           |            |                                                                   |                  | ②標準の使用          | 低層店舗地                  |                          |          |                |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         | 間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形                                                      |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記事項                                                                                         |                           | 特になし       |                                                                   | 街路               | 20 m 県道         | 交通施設                   | 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅 南西方 2 km | 法令規制     | (都) 商業(90,400) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | 県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域的特性に大きな変化はないが、周辺の地価の推移にけん引され、地価の下落幅は縮小傾向にあり、やや底打ちの気配を見せ始めている。 |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗地                                                                                                                                                                                                              |                                                                                              |                           |            |                                                                   |                  | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない                     |                          |          |                |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            | 比準価格 45,000 円/㎡                                                                              |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                              | 収益価格 39,200 円/㎡                                                                              |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                | 積算価格 / 円/㎡                                                                                   |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                               |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市及び周辺市町に位置し、店舗・事業所が存する商業地域または商住混在地域と判定した。主たる需要者は、店舗用地を要する地場企業や個人商店、賃貸ビルを企図する不動産事業者等と考えられる。商業地の動向については、依然として郊外大型店舗への顧客流出が続いており、中心市街地はやや衰退傾向にある。なお、未だ地価の上昇までには至っていないが、市街地の住宅地の地価上昇にけん引され、地価の下落幅はやや縮小し始めている。 |                                                                                              |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法と収益還元法を適用し、試算価格を求めた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等より、複数の取引事例を比較検討し試算された、市場性を反映した実証的な価格であり規範性が認められる。一方、収益価格は、計算過程に想定事項を多く含むことから、やや客観性に欠け、相対的に規範性がやや劣る。以上から、現実の市場性を反映し、説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。      |                                                                                              |                           |            |                                                                   |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                             | ②時点修正                                                                                        | ③標準化補正                    | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較                                                         | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 |                          |          |                |
|                             | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                        | [ ]<br>100                                                                                   | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ] | [ ]<br>100                                                        |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           | ②時点修正                                                                                        | ③標準化補正                    | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較                                                         | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 |                          |          |                |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100                                                                                   | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ] | [ ]<br>100                                                        |                  |                 |                        |                          |          |                |
| (10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か       | ①ー1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 45,000 円/㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                              |                           | ③価格変動形成要因の | 〔一般的要因〕<br>物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じて弱含みである。   |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | ①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                              |                                                                                              |                           |            | 〔地域要因〕<br>県道沿いに小規模小売店舗等が存する地域である。地価の下落幅は縮小傾向にあり、やや底打ちの気配を見せ始めている。 |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                               |                                                                                              |                           |            | 〔個別的要因〕<br>個別的要因に変動はない。                                           |                  |                 |                        |                          |          |                |
|                             | 年間                                                                                                                                                                                                                 | -0.4 %                                                                                       | 半年間                       |            | %                                                                 |                  |                 |                        |                          |          |                |

| (1)比準価格算定内訳 |                 |                       |                       |                       |                       |                    |                        |                  |                                                              |                |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| N0          | ①取引事例番号         | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状             | ⑦接面道路の状況               | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                     |                |
| a           | 柳川6 K<br>- 106  | 柳川市                   |                       | 貸家<br>建付地             | ( )                   | ほぼ台形               | 東20 m国道                |                  | (都) 2 住居<br>(60,200)                                         |                |
| b           | 大牟田6 C<br>- 403 | 大牟田市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形                | 南東30 m県道               |                  | 商業<br>(90,400)                                               |                |
| c           | 大川6 C<br>- 306  | 大川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | 台形                 | 東15 m国道                |                  | (都) 商業<br>(90,400)                                           |                |
| d           | 八女6 C<br>- 1108 | 八女市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形              | 北12.5 m県道              |                  | (都) 準工<br>(60,200)                                           |                |
| e           | -               |                       |                       |                       | ( )                   |                    |                        |                  |                                                              |                |
| N0          | ⑩取引価格<br>(円/㎡)  | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡)     | ⑯地域要因の比較               | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a           | ( )<br>53,598   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 53,598             | $\frac{100}{[120.5]}$  | 44,480           | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 44,500         |
| b           | ( )<br>38,653   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 40,687             | $\frac{100}{[ 93.9]}$  | 43,330           |                                                              | 43,300         |
| c           | ( )<br>42,948   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 42,948             | $\frac{100}{[ 90.1]}$  | 47,667           |                                                              | 47,700         |
| d           | ( )<br>32,123   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 32,894             | $\frac{100}{[ 73.3]}$  | 44,876           |                                                              | 44,900         |
| e           | ( )             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$      |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |                |
| N0          | ア事情の内容          | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       | エ地域要因の比較の内訳        |                        |                  |                                                              |                |
| a           | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0   | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0  | 環境 +17.0         |                                                              |                |
| b           | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0  | 環境 -7.0          |                                                              |                |
| c           | 正常              | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -9.0<br>その他 0.0  | 環境 0.0           |                                                              |                |
| d           | 正常              | %/月<br>+0.30          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -12.0<br>その他 0.0 | 環境 -15.0         |                                                              |                |
| e           |                 | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他           | 環境               |                                                              |                |
| オ比準価格決定の理由  |                 |                       |                       |                       |                       | 〔比準価格： 45,000 円/㎡〕 |                        |                  |                                                              |                |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       | ②所在及び地番                |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                          | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                          | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       | ⑳積算価格 円/㎡              |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                          | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                    |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| ■<br>直接法                               | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 5,922,650            | 1,243,355                 | 4,679,295   | 4,319,260          | 360,035            | ( 0.9770 )<br>351,754 | ( 4.0 - 0.4 )<br>3.6 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 9,770,944 円 ( 39,200 円/㎡) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡)        |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況 |                   |           |        |             |                |                                 |
|---------------|-------------------|-----------|--------|-------------|----------------|---------------------------------|
| ①用 途          |                   | ②建築面積 (㎡) |        | ③構造・階層      |                | ④延床面積 (㎡)                       |
| 店舗兼事務所        |                   | 125.00    |        | S 2 F       |                | 250.00                          |
| ⑤公法上の規制等      |                   |           |        |             |                |                                 |
| 用途地域等         | 基準建蔽率等            | 指定容積率     | 基準容積率等 | 地積          | 間口・奥行          | 前面道路、幅員等                        |
| (都) 商業<br>準防  | 90 %              | 400 %     | 400 %  | 249 ㎡       | 12.0 m× 20.0 m | 前面道路： 県道 20.0 m<br>特定道路までの距離： m |
| ⑥想定建物の概要      | 1 階店舗、 2 階事務所フロア。 |           |        | ⑦有効率<br>の理由 | 82.5 %         | 低層店舗兼事務所として平均的                  |

| (3)-3 総収益算出内訳                                       |     |          |          |                                            |                  |             |            |            |
|-----------------------------------------------------|-----|----------|----------|--------------------------------------------|------------------|-------------|------------|------------|
| 階層                                                  | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡)                                  | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) |
|                                                     |     |          |          |                                            |                  |             | ⑦b権利金等(月数) | ⑧b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1                                               | 店舗  | 125.00   | 80.0     | 100.00                                     | 2,730            | 273,000     | 5.0        | 1,365,000  |
| 2 ~ 2                                               | 事務所 | 125.00   | 85.0     | 106.25                                     | 2,300            | 244,375     | 5.0        | 1,221,875  |
| ~                                                   |     |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| ~                                                   |     |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| ~                                                   |     |          |          |                                            |                  |             |            |            |
| 計                                                   |     | 250.00   | 82.5     | 206.25                                     |                  | 517,375     |            | 2,586,875  |
| ⑨月額支払賃料                                             |     |          |          | 517,375 円 × 12ヶ月 = 6,208,500 円             |                  |             |            |            |
| ⑩a共益費(管理費)                                          |     |          |          | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                       |                  |             |            |            |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                     |     |          |          | 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。                   |                  |             |            |            |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                    |     |          |          | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                     |                  |             |            |            |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                     |     |          |          | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                   |                  |             |            |            |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%) ) |     |          |          | 6,208,500 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 310,425 円 |                  |             |            |            |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                     |     |          |          | 5,898,075 円                                |                  |             |            |            |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                  |     |          |          | 2,586,875 円 × 95.0 % × 1.00 % = 24,575 円   |                  |             |            |            |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                             |     |          |          | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                   |                  |             |            |            |
| ⑰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                            |                  |             |            |            |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                        |     |          |          | 5,922,650 円 ( 23,786 円/㎡)                  |                  |             |            |            |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料 |                         |                         |                       |                       |                       |                      |                      |                       |                  |                                                                          |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| N0                                 | ①事例番号                   | ②事例の実際<br>実質賃料<br>(円/㎡) | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正             | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正          | ⑦地域要<br>因の比較         | ⑧基準階<br>格差修正          | ⑨査定実質賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                                               |
| a                                  | 柳川6 C (賃<br>)<br>— 903  | 1,355<br>( 1,351 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[75.0]}$ | $\frac{100}{[75.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,409            | 対象基準階の<br>月額実質賃料<br>2,741 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 2,730 円/㎡)<br><br>基準階 1 F B |
| b                                  | 柳川6 K (賃<br>)<br>— 1002 | 1,669<br>( 1,667 )      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,980            |                                                                          |
| c                                  | —<br>( )                |                         | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{100}{[ ]}$     |                  |                                                                          |

|                               |                                         |                                                                 |              |                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| (3)-5 総費用算出内訳                 |                                         |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 実額相当額                                   |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①修繕費                          | 338,500 円                               | 67,700,000 ×                                                    | 0.5 %        |                       |
| ②維持管理費                        | 186,255 円                               | 6,208,500 ×                                                     | 3.0 %        |                       |
| ③公租公課                         | 土地                                      | 109,300 円                                                       | 査定額          |                       |
|                               | 建物                                      | 473,900 円                                                       | 67,700,000 × | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料                        | 67,700 円                                | 67,700,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金                 | 67,700 円                                | 67,700,000 ×                                                    | 0.10 %       |                       |
| ⑥その他費用                        | 0 円                                     |                                                                 |              |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥                   | 1,243,355 円 ( 4,993 円／㎡ ) (経費率 21.0 % ) |                                                                 |              |                       |
| (3)-6 基本利率等                   |                                         |                                                                 |              |                       |
| ① r：基本利率                      | 4.0 %                                   | ⑥ g：賃料の変動率                                                      | 0.4 %        |                       |
| ② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）         | 40 %                                    | ⑦ n a：躯体の経済的耐用年数                                                | 40 年         |                       |
| ③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）         | 30 %                                    | ⑧ n b：仕上の経済的耐用年数                                                | 25 年         |                       |
| ④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）         | 30 %                                    | ⑨ n c：設備の経済的耐用年数                                                | 15 年         |                       |
| ⑤ m：未収入期間                     | 0.5 年                                   | ⑩ α：未収入期間を考慮した修正率                                               | 0.9770       |                       |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益             |                                         |                                                                 |              |                       |
| 項 目                           | 査 定 額                                   |                                                                 | 算 出 根 拠      |                       |
| ①建物等の初期投資額                    | 67,700,000 円                            | 設計監理料率<br>263,000 円／㎡× 250.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)                 |              |                       |
| ②元利通増償還率                      | 0.0638                                  | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 % |              |                       |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ②          | 4,319,260 円<br>( 17,346 円／㎡)            |                                                                 |              |                       |
| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                                         |                                                                 |              |                       |
| ①総収益                          | 5,922,650 円                             |                                                                 |              |                       |
| ②総費用                          | 1,243,355 円                             |                                                                 |              |                       |
| ③純収益 ①－②                      | 4,679,295 円                             |                                                                 |              |                       |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 4,319,260 円                             |                                                                 |              |                       |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 360,035 円                               |                                                                 |              |                       |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 351,754 円<br>( 1,413 円／㎡ )              |                                                                 |              |                       |
| (3)-9 土地の収益価格                 |                                         |                                                                 |              |                       |
| 還元利回り (r-g)                   |                                         | 3.6 %                                                           |              |                       |
| 9,770,944 円 (                 |                                         | 39,200 円／㎡ )                                                    |              |                       |



|             |     |        |     |               |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 22,500 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 17 日 | (6)路線価 | [ 令和 6 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 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            |        |                                 |              |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |                                 |              |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                               |                                                                                          | 柳川市大和町鷹ノ尾字神田町 1 4 1 番 2 外 |            |                                                                      |                         |                   | ②地積 (㎡)           | 525 ( )       | ⑨法令上の規制等   |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                             | ④敷地の利用の現況                                                                                | ⑤周辺の土地の利用の状況              | ⑥接面道路の状況   | ⑦供給処理施設状況                                                            | ⑧主要な交通施設との接近の状況         | (都) 1 住居 (60,200) |                   |               |            |
|                             | 台形 1 : 2.5                                                                                                                                                                                                      | 店舗 S 2                                                                                   | 低層の店舗、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域 | 北東15 m 国道  | 水道                                                                   | 塩塚1.5 km                | (その他)             |                   |               |            |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                             | 東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 170 m                                                             |                           |            | ②標準的使用                                                               | 低層店舗地                   |                   |                   |               |            |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      | 間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形                                                    |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記事項                                                                                     | 特になし                      | 街路 1 5 m国道 | 交通施設                                                                 | 西鉄天神大牟田線「塩塚」駅 南方 1.5 km | 法令規制              | (都) 1 住居 (60,200) |               |            |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                      | 国道沿いに店舗のほか、一部に戸建住宅等も存する商業地域である。繁華性の衰退傾向により、総じて地価は下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感が認められる。 |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗地                                                                                                                                                                                                           |                                                                                          |                           |            | (4) 対象基準地の個別的要因                                                      | ない                      |                   |                   |               |            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                         | 比準価格 22,600 円/㎡                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                           | 収益価格 17,200 円/㎡                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                             | 積算価格 / 円/㎡                                                                               |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                             | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                           |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市内に形成された商業地域と判定した。典型的需要者は、市内および近隣市町の法人事業者が中心となるほか、全国展開する店舗事業者も考えられる。近隣地域は、国道沿いに形成された商業地域ではあるが、有明海沿岸道路の開通により車両通行量が少なくなっており、繁華性はやや衰退傾向にある。なお、地価は依然として下落基調にはあるが、周辺地価の底打ち感もあるため、下落幅が横這い又は僅かに下落へ転じている模様である。 |                                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、適切に収集及び選択した取引事例を比較検討して試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格であるため規範性が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したものであるが、各種の想定項目が多いため、比準価格と比較して相対的に規範性はやや劣る。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                          |                                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |
| (8) 公開価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                              | ②時点修正                                                                                    | ③標準化補正                    | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較                                                            | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)       | ⑦内訳               | 標準化補正             | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 行政その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                        | [ ] 100                                                                                  | 100 [ ]                   | 100 [ ]    | [ ] 100                                                              |                         |                   |                   |               |            |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                        | ②時点修正                                                                                    | ③標準化補正                    | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較                                                            | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)       | ⑦内訳               | 標準化補正             | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                  | [ ] 100                                                                                  | 100 [ ]                   | 100 [ ]    | [ ] 100                                                              |                         |                   |                   |               |            |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 22,700 円/㎡                                                                                                                                                                   |                                                                                          |                           | ③価格変動状況要因の | (一般的要因) 物価上昇が不動産市場に与える影響が懸念され、市中心部を除く商業地の不動産取得需要は、総じて弱含みである。         |                         |                   |                   |               |            |
|                             | ①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                          |                                                                                          |                           |            | (地域要因) 地域経済の低迷で、地域は衰退傾向にある。地価は未だ下落基調にあるが、周辺地価の底打ち感もあり、下落幅の縮小に期待感がある。 |                         |                   |                   |               |            |
|                             | ②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |                           |            | (個別的要因) 個別的要因に変動はない。                                                 |                         |                   |                   |               |            |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |                           |            |                                                                      |                         |                   |                   |               |            |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) 5 - 4

宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                |                       |                       |                       |                       |                |                                  |                  |                                                                  |                |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| NO           | ①取引事例番号        | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積<br>(㎡)            | ⑥画地の形状         | ⑦接面道路の状況                         | ⑧主要交通施設の状況       | ⑨法令上の規制等                                                         |                |
| a            | 柳川6C<br>- 502  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | 台形             | 南西7.5 m国道<br>南東4 m<br>角地         |                  | (都)<br>(80,200)                                                  |                |
| b            | 柳川6K<br>- 507  | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形          | 北10 m国道<br>西5 m<br>南4.6 m<br>三方路 |                  | (都)<br>(80,200)                                                  |                |
| c            | 大牟田6K<br>- 108 | 大牟田市                  |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ長方形          | 南西8 m市道<br>南東8 m<br>角地           |                  | 商業<br>(90,400)                                                   |                |
| d            | 八女6C<br>- 1107 | 八女市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ台形           | 南3.2 m道路                         |                  | 準都計<br>(70,200)                                                  |                |
| e            |                |                       |                       |                       | ( )                   |                |                                  |                  |                                                                  |                |
| NO           | ⑩取引価格<br>(円/㎡) | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格<br>(円/㎡) | ⑯地域要因の比較                         | ⑰推定標準価格<br>(円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                        | ⑲査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>21,000  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.1]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 20,811         | $\frac{100}{[94.9]}$             | 21,929           | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 21,900         |
| b            | ( )<br>18,645  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[81.6]}$  | 22,849         | $\frac{100}{[98.0]}$             | 23,315           |                                                                  | 23,300         |
| c            | ( )<br>20,542  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 19,944         | $\frac{100}{[89.0]}$             | 22,409           |                                                                  | 22,400         |
| d            | ( )<br>23,297  | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 23,786         | $\frac{100}{[105.8]}$            | 22,482           |                                                                  | 22,500         |
| e            | ( )            | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                | $\frac{100}{[ ]}$                |                  | $\frac{[100.0]}{100}$                                            |                |
| NO           | ア事情の内容         | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                | エ地域要因の比較の内訳                      |                  |                                                                  |                |
| a            | 正常             | %/月<br>-0.08          | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -6.0        | 交通・接近 +1.0                       | 環境 0.0           |                                                                  |                |
|              |                |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0                          |                  |                                                                  |                |
| b            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -3.0        | 交通・接近 +1.0                       | 環境 0.0           |                                                                  |                |
|              |                |                       | 画地 -18.4              | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0                          |                  |                                                                  |                |
| c            | 正常             | %/月<br>0.00           | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -5.0        | 交通・接近 +8.0                       | 環境 -15.0         |                                                                  |                |
|              |                |                       | 画地 +3.0               | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 +2.0        | その他 0.0                          |                  |                                                                  |                |
| d            | 正常             | %/月<br>+0.30          | 街路 0.0                | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -10.0       | 交通・接近 -6.0                       | 環境 +25.0         |                                                                  |                |
|              |                |                       | 画地 0.0                | 行政 0.0                | その他 0.0               | 行政 0.0         | その他 0.0                          |                  |                                                                  |                |
| e            |                | %/月                   | 街路                    | 交通・接近                 | 環境                    | 街路             | 交通・接近                            | 環境               |                                                                  |                |
|              |                |                       | 画地                    | 行政                    | その他                   | 行政             | その他                              |                  |                                                                  |                |
| オ比準価格決定の理由   |                |                       |                       |                       |                       |                | 〔比準価格： 22,600 円/㎡〕               |                  |                                                                  |                |

|                                  |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------|--|-----|-------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |                          | ②所在及び地番                |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |                          | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |  | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          |                        |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |                          | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |  | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |  |     |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |                          | ( % )                  |  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |  |     |       |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |                          | ⑳積算価格 円/㎡              |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 内訳                               |                   |                   |                        |                          |                        |  |                   |                   |                         |  |     |       |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率             | 造成工事費                  | 標準化補正                    |                        |  | 月率変動率             | 付帯費用              | 標準化補正                   |  |     | 月率変動率 |
|                                  |                   | %/月               |                        |                          |                        |  | %/月               |                   |                         |  |     | %/月   |
| 地域要因の比較                          |                   |                   | 街路                     |                          | 交通・接近                  |  | 環境                |                   | 行政                      |  | その他 |       |

|                                        |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| ■ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)          | ②総費用<br>(円)               | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円)  | ⑦還元利回り<br>(r-g)        |
|                                        | 4,101,606            | 841,280                   | 3,260,326   | 2,928,420          | 331,906            | ( 0.9770 )<br>324,272 | ( 4.0 - 0.4 )<br>3.6 % |
|                                        | ⑧収益価格                | 9,007,556 円 ( 17,200 円/㎡) |             |                    |                    |                       |                        |
|                                        | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 |                           |             |                    |                    |                       |                        |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由                   |                      |                           |             |                    |                    |                       |                        |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  | 開発法を適用する場合の理由   |                    |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             | 円 ( 円/㎡)         |                 |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

| (3)-2 想定建物の状況                                     |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ①用 途                                              |                      | ②建築面積 (㎡)              |                       | ③構造・階層                                     |                       | ④延床面積 (㎡)                       |                       |                       |                 |                                                                         |
| 店舗                                                |                      | 200.00                 |                       | S 1 F                                      |                       | 200.00                          |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑤公法上の規制等                                          |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| 用途地域等                                             | 基準建蔽率等               | 指定容積率                  | 基準容積率等                | 地積                                         | 間口・奥行                 | 前面道路、幅員等                        |                       |                       |                 |                                                                         |
| (都) 1 住居                                          | 60 %                 | 200 %                  | 200 %                 | 525 ㎡                                      | 14.5 m× 36.2 m        | 前面道路： 国道 15.0 m<br>特定道路までの距離： m |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑥想定建物の概要                                          |                      | 平家建店舗の一棟貸              |                       |                                            | ⑦有効率 100.0 %<br>の理由   |                                 | 一棟貸のため                |                       |                 |                                                                         |
| (3)-3 総収益算出内訳                                     |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| 階層                                                | ①用途                  | ②床面積 (㎡)               | ③有効率 (%)              | ④有効面積 (㎡)                                  | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)      | ⑥月額支払賃料 (円)                     | ⑦a保証金等(月数)            |                       | ⑧a保証金等 (円)      |                                                                         |
|                                                   |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 | ⑦b権利金等(月数)            | ⑧b権利金等 (円)            |                 |                                                                         |
| ～ 1                                               | 店舗                   | 200.00                 | 100.0                 | 200.00                                     | 1,790                 | 358,000                         | 6.0                   |                       | 2,148,000       |                                                                         |
| ～                                                 |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ～                                                 |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| 計                                                 |                      | 200.00                 | 100.0                 | 200.00                                     |                       | 358,000                         |                       |                       | 2,148,000       |                                                                         |
| ⑨月額支払賃料                                           |                      |                        |                       | 358,000 円 × 12ヶ月 = 4,296,000 円             |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑩a共益費(管理費)                                        |                      |                        |                       | 円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円                       |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠                                   |                      |                        |                       | 共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない                    |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等)                                  |                      |                        |                       | 円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円                     |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)                                   |                      |                        |                       | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円                   |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%) ) |                      |                        |                       | 4,296,000 円 × 5.0 %<br>+ 円 × % = 214,800 円 |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬                                   |                      |                        |                       | 4,081,200 円                                |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)                                |                      |                        |                       | 2,148,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,406 円   |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)                           |                      |                        |                       | 償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円                   |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑰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                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰                                      |                      |                        |                       | 4,101,606 円 ( 7,813 円/㎡)                   |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料                |                      |                        |                       |                                            |                       |                                 |                       |                       |                 |                                                                         |
| NO                                                | ①事例番号                | ②事例の実際<br>実賃料<br>(円/㎡) | ③事情補<br>正             | ④時点修<br>正                                  | ⑤標準化<br>補正            | ⑥建物格<br>差修正                     | ⑦地域要<br>因の比較          | ⑧基準階<br>格差修正          | ⑨査定実賃料<br>(円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料                                                              |
| a                                                 | 柳川5 C (賃<br>) — 903  | 1,518<br>( 1,515 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$            | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,687           | 対象基準階の<br>月額実賃料<br>1,799 円/㎡<br>月額支払賃料<br>( 1,790 円/㎡)<br><br>基準階 1 F B |
| b                                                 | 柳川6 K (賃<br>) — 1002 | 1,669<br>( 1,667 )     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$            | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,854           |                                                                         |
| c                                                 | —                    | ( )                    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                          | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                 |                                                                         |

| (3)-5 総費用算出内訳 |              |              |                       |
|---------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 項 目           | 実額相当額        | 算 出 根 拠      |                       |
| ①修繕費          | 183,600 円    | 45,900,000 × | 0.4 %                 |
| ②維持管理費        | 128,880 円    | 4,296,000 ×  | 3.0 %                 |
| ③公租公課         | 土地 115,700 円 | 査定額          |                       |
|               | 建物 321,300 円 | 45,900,000 × | 50.0 % × 14.00 / 1000 |
| ④損害保険料        | 45,900 円     | 45,900,000 × | 0.10 %                |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 45,900 円     | 45,900,000 × | 0.10 %                |
| ⑥その他費用        | 0 円          |              |                       |
| ⑦総費用<br>①～⑥   | 841,280 円 (  | 1,602 円／㎡ )  | (経費率 20.5 % )         |

| (3)-6 基本利率等           |       |                   |        |
|-----------------------|-------|-------------------|--------|
| ① r：基本利率              | 4.0 % | ⑥ g：賃料の変動率        | 0.4 %  |
| ② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 %  | ⑦ n a：躯体の経済的耐用年数  | 40 年   |
| ③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 30 %  | ⑧ n b：仕上の経済的耐用年数  | 25 年   |
| ④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 30 %  | ⑨ n c：設備の経済的耐用年数  | 15 年   |
| ⑤ m：未収入期間             | 0.5 年 | ⑩ α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9770 |

| (3)-7 建物等に帰属する純収益    |                             |                                                                 |  |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| 項 目                  | 査 定 額                       | 算 出 根 拠                                                         |  |
| ①建物等の初期投資額           | 45,900,000 円                | 設計監理料率<br>223,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)                 |  |
| ②元利通増償還率             | 0.0638                      | 躯体部分 仕上部分 設備部分<br>0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 % |  |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 2,928,420 円<br>( 5,578 円／㎡) |                                                                 |  |

| (3)-8 土地に帰属する純収益              |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| ①総収益                          | 4,101,606 円              |
| ②総費用                          | 841,280 円                |
| ③純収益 ①－②                      | 3,260,326 円              |
| ④建物等に帰属する純収益                  | 2,928,420 円              |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④               | 331,906 円                |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 324,272 円<br>( 618 円／㎡ ) |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り (r-g) 3.6 % |
| 9,007,556 円 ( | 17,200 円／㎡ )      |

|          |              |        |          |               |
|----------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社鑑定ソリュート福岡 |
| 柳川(県)9-1 | 福岡県          | 福岡第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 廣原 浩一  |
| 鑑定評価額    | 51,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 17,200 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 17 日 | (6)路線価 | [ 令和 6年1月] | 円／㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            |        | 路線価又は倍率    | 1.1 倍 |
|            |                 |          |                 |        | 倍率種別       |       |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |          |                 |        |            |       |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                           |           |                                                                                       |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|----------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                       |                      |            | 柳川市三橋町柳河字小坪9 1 4 番 1                                         |           |                   |                               |                       | ②地積 (㎡)         | 2,975 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況 |                                                                                       | ⑤周辺の土地の利用の状況         |            | ⑥接面道路の状況                                                     |           | ⑦供給処理施設状況         | ⑧主要な交通施設との接近の状況               |                       | (都) 準工 (60,200) |           |          |
|                             | 台形 2:1                                                                                                                                                                                                    | 工場兼倉庫 S 2 |                                                                                       | 中小規模の工場、倉庫等が混在する工業地域 |            | 南8 m 県道、東側道                                                  |           | 水道                | 西鉄柳川2.4 km                    |                       | (その他) (70,200)  |           |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                       |           | 東 60 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m                                                          |                      |            |                                                              |           | ②標準の使用            |                               | 中小工場地                 |                 |           |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                |           | 間口 約 80 m、奥行 約 40 m、規模 3,200 ㎡程度、形状 長方形                                               |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                    |           | 特記事項                                                                                  |                      | 特になし       |                                                              | 街路 8m県道   |                   | 交通施設 西鉄天神大牟田線「柳川」駅 北西方 2.4 km |                       | 法令規制 (都) 準工     |           |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                |           | 県道沿いに中小規模の工場、事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。 |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
| (3) 最有効使用の判定                | 中小工場地                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                                       |                      |            |                                                              |           | (4) 対象基準地の個別的要因   | 角地 0.0                        |                       |                 |           |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   |           | 比準価格 17,200 円/㎡                                                                       |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     |           | 収益価格 / 円/㎡                                                                            |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                       |           | 積算価格 / 円/㎡                                                                            |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                       |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                        |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏を、柳川市内に形成された内陸型の工業地域と判定した。主たる需要者は、自用の工場、事業所、倉庫等を取得する事業会社と考えられる。特に物流施設適地の工業地については、電子商取引の活性化に伴い、需給は逼迫している。なお、工業地については、街路の幅員や系統連続性、インターチェンジへのアクセス等の交通接近条件、画地規模等によって、取引価格の水準は其々であり、中心となる価格帯を見出すことは困難である。 |           |                                                                                       |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の存する近隣地域は、実需が殆どの工業地域であり、賃貸需要は乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。したがって、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が認められる。以上から、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。       |           |                                                                                       |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
| (8) 公規価示標準価と格しをた            | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                        |           | ②時点修正                                                                                 |                      | ③標準化補正     | ④地域要因の比較                                                     | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳                           | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |                 |           |          |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |           | [ ] / 100                                                                             |                      | 100 [ ]    | 100 [ ]                                                      | [ ] / 100 |                   |                               | 地域 交通 環境 行政 その他       |                 |           |          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  |           | ②時点修正                                                                                 |                      | ③標準化補正     | ④地域要因の比較                                                     | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳                           | 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |                 |           |          |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                            |           | [ ] / 100                                                                             |                      | 100 [ ]    | 100 [ ]                                                      | [ ] / 100 |                   |                               | 地域 交通 環境 行政 その他       |                 |           |          |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①ー1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 16,800 円/㎡                                                                                                                                                              |           |                                                                                       |                      | ③価格変動形成要因の | 福岡県下において、電子商取引の拡大により、工業地の需要は活況を呈しており、地価は総じて上昇傾向にある。          |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | ①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 ー<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                   |           |                                                                                       |                      |            | 幹線道路、有明沿道路などへの連続性は概ね良好であり、交通利便性に優位性が認められる。地価の上昇率も、やや拡大傾向にある。 |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                       |                      |            | 個別的要因に変動はない。                                                 |           |                   |                               |                       |                 |           |          |
|                             | 年間 +2.4 %                                                                                                                                                                                                 | 半年間 %     |                                                                                       |                      |            |                                                              |           |                   |                               |                       |                 |           |          |

### 3 試算価格算定内訳

柳川(県) 9 - 1 宅地-2

| (1) 比準価格算定内訳 |                   |                       |                       |                       |                       |                    |                                        |               |                                                              |             |
|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------|
| NO           | ①取引事例番号           | ②所在及び地番並びに「住居表示」等     | ③取引時点                 | ④類型                   | ⑤地積 (㎡)               | ⑥画地の形状             | ⑦接面道路の状況                               | ⑧主要交通施設の状況    | ⑨法令上の規制等                                                     |             |
| a            | 柳川 6 C<br>- 706   | 柳川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形              | 北西 7.2 m 市道                            |               | (都)<br>(70,200)                                              |             |
| b            | 大木 6 C<br>- 501   | 三潯郡大木町                |                       | 建付地                   | ( )                   | 不整形                | 北東 8 m 県道<br>南 4.6 m<br>西 3.5 m<br>三方路 |               | 準都計<br>(80,200)                                              |             |
| c            | 大牟田 6 K<br>- 207  | 大牟田市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形              | 西 17 m 市道                              |               | 工専<br>(60,200)                                               |             |
| d            | 大牟田 6 C<br>- 1005 | 大牟田市                  |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形               | 南 25 m 市道                              |               | 工専<br>(60,200)                                               |             |
| e            | -                 |                       |                       |                       | ( )                   |                    |                                        |               |                                                              |             |
| NO           | ⑩取引価格 (円/㎡)       | ⑪事情補正                 | ⑫時点修正                 | ⑬建付減価の補正              | ⑭標準化補正                | ⑮推定価格 (円/㎡)        | ⑯地域要因の比較                               | ⑰推定標準価格 (円/㎡) | ⑱個別的要因の比較                                                    | ⑲査定価格 (円/㎡) |
| a            | ( )<br>10,587     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[99.6]}{100}$  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 10,545             | $\frac{100}{[63.7]}$                   | 16,554        | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 16,600      |
| b            | ( )<br>10,275     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[70.7]}$  | 14,533             | $\frac{100}{[80.8]}$                   | 17,986        |                                                              | 18,000      |
| c            | ( )<br>11,200     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[104.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 11,715             | $\frac{100}{[68.9]}$                   | 17,003        |                                                              | 17,000      |
| d            | ( )<br>15,126     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.4]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 15,640             | $\frac{100}{[91.1]}$                   | 17,168        |                                                              | 17,200      |
| e            | ( )               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$                      |               | $\frac{[100.0]}{100}$                                        |             |
| NO           | ア事情の内容            | イ月率変動率                | ウ標準化補正の内訳             |                       |                       |                    | エ地域要因の比較の内訳                            |               |                                                              |             |
| a            | 正常                | %/月<br>-0.05          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0                  | 環境 -35.0      |                                                              |             |
| b            | 正常                | %/月<br>0.00           | 街路 0.0<br>画地 -29.3    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0   | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0                  | 環境 -20.0      |                                                              |             |
| c            | 正常                | %/月<br>+0.42          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +6.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 0.0<br>その他 0.0                   | 環境 -35.0      |                                                              |             |
| d            | 正常                | %/月<br>+0.42          | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +10.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +1.0<br>その他 0.0                  | 環境 -18.0      |                                                              |             |
| e            |                   | %/月                   | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他                           | 環境            |                                                              |             |
| オ比準価格決定の理由   |                   |                       |                       |                       |                       |                    | 〔比準価格： 17,200 円/㎡〕                     |               |                                                              |             |

|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----|--|--------------|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                        |       |                        | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |                   |                   |                         |    |  |              |
| (2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| ①造成事例番号                          |                   | —                 |                        |       |                        | ②所在及び地番                  |                   |                   |                         |    |  |              |
| ③素地の取得価格<br>(円/㎡)                | ④事情補正             | ⑤時点修正             | ⑥素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   |       | ⑦造成工事費<br>(円/㎡)        |                          | ⑧標準化補正            | ⑨時点修正             | ⑩造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |                        |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑪付帯費用<br>(円/㎡)                   | ⑫標準化補正            | ⑬時点修正             | ⑭付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       | ⑮有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) |                          | ⑯地域要因の比較          | ⑰個別的要因の比較         | ⑱再調達原価<br>(円/㎡)         |    |  |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       | ( % )                  |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                         |    |  |              |
| ⑲熟成度修正 [ ] / 100                 |                   |                   |                        |       |                        | ⑳積算価格 円/㎡                |                   |                   |                         |    |  |              |
| 内訳                               |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 素地                               | 事情の内容             | 月率変動率<br>%/月      | 造成工事費                  | 標準化補正 |                        |                          | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用              | 標準化補正                   |    |  | 月率変動率<br>%/月 |
|                                  |                   |                   |                        |       |                        |                          |                   |                   |                         |    |  |              |
| 地域要因の比較                          |                   |                   |                        | 街路    |                        | 交通・接近                    |                   | 環境                |                         | 行政 |  | その他          |

|                                        |                                                  |             |             |                    |                    |                      |                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| (3)収益価格算定内訳                            |                                                  |             |             |                    |                    |                      |                            |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 |                                                  |             |             |                    |                    |                      |                            |
| □ 直接法                                  | ①総収益<br>(円)                                      | ②総費用<br>(円) | ③純収益<br>(円) | ④建物に帰属する純収益<br>(円) | ⑤土地に帰属する純収益<br>(円) | ⑥未収入期間修正後の純収益<br>(円) | ⑦還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                  |             |             |                    |                    | ( )                  | ( - ) %                    |
|                                        | ⑧収益価格                                            | 円 ( 円/㎡ )   |             |                    |                    |                      |                            |
|                                        | ⑨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                   | 当該地域の工業地は実需が殆どであり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難であるため非適用とした。 |             |             |                    |                    |                      |                            |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| (4)開発法による価格算定内訳       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| (4)-1 開発法の適用 □する ■しない |                  |                 | 開発法を適用する場合の理由      |                 |                 |              |
| ①収入の現価の総和<br>(円)      | ②支出の現価の総和<br>(円) | ③投下資本収益率<br>(%) | ④販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | ⑤分譲可能床面積<br>(㎡) | ⑥建築工事費<br>(円/㎡) | ⑦延床面積<br>(㎡) |
|                       |                  |                 |                    |                 |                 |              |
| ⑧開発法による価格             |                  | 円 ( 円/㎡ )       |                    |                 |                 |              |

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ