

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川6C - 305	大川市		更地	()	長方形	北西5 m市道		(都)準工 (60,200)		
b	大川6C - 307	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	西3 m市道		(都)準工 (60,200)		
c	大川6C - 6	大川市		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m県道		(都)準工 (60,200)		
d	大川6C - 309	大川市		建付地	()	長方形	南4 m市道 西3 m 準角地		(都)準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,127	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,127	100 [127.4]	18,938	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,300	
b	() 18,905	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,905	100 [102.0]	18,534	環境 0.0	18,900	
c	() 16,652	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,752	100 [93.8]	17,859	画地 +2.0	18,200	
d	() 14,668	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	14,523	100 [82.1]	17,689	行政 0.0 その他 0.0	18,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	6,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字一木字宮ノ前ノ三 1 1 6 2 番 1				地積 (m ²)	416	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北 4.5 m 市道、西側道	水道	西鉄柳川 6.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5 m 市道	交通 西鉄柳川駅北西方 6.3 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	郊外の既存住宅地域であり、特に地域要因の変動は見られない。近年、不動産市況は比較的改善しており、今後、地価は回復傾向にあると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の住宅地域である。主な需要者は自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。近年、大川市の不動産市況は回復傾向にあり、市郊外部においても値ごろ感から不動産取引が一定数見られており、住宅需要は以前より改善している。そのため、地価は下げ止まりを見せている。中心となる価格帯は土地が 600 万円前後、新築戸建物件が 2200 万円前後と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場を反映した取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、近隣地域及び類似地域は賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。また典型的な需要者は個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると史料されるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	大川(県) - 4		100	100	[100.0]	14,900	0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 20,700 円 / m ²	[101.0]	100	100	[100.0]		0.0 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,000 円 / m ²	価格変動状況		(一般的要因)	少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号	価格形成要因		(地域要因)	特に価格形成要因の変動はないが、値ごろ感から不動産市況は改善しつつあり、地価は回復傾向にある。			
	公示価格 円 / m ²	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	大川6C - 1205	大川市		更地	()	正方形	南東2.5 m市道 北西3 m 二方路		(都)準工 (60,200) 特別用途地区			
b	大川6K - 7	大川市		更地	()	不整形	南西2.6 m市道		(都)準工 (60,200)			
c	柳川6C - 703	柳川市		底地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)			
d	柳川6C - 902	柳川市		更地	()	不整形	北4.7 m県道 東1 m 角地		(都) (70,200)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 13,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,638	$\frac{100}{[96.9]}$	14,074	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,100		
b	() 13,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.4]}$	16,016	$\frac{100}{[100.8]}$	15,889	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,900		
c	() 16,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,696	$\frac{100}{[112.5]}$	14,841	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,800		
d	() 17,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,785	$\frac{100}{[121.4]}$	15,474	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,500		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +19.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	4,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字上白垣字畑田 3 6 5 番 4				地積 (m ²)	371	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 2	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	北東 4.2 m 市道	水道	八丁牟田 4.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、		規模	360 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.2 m 市道	交通施設	八丁牟田駅 北西方 4.3 km 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	戸建住宅と農家住宅が混在する地域で、地域要因に変動は認められない。市東部地域は国道 4 4 2 号バイパスにより利便性が向上し、長年の地価下落から値頃感も見られるため、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	12,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の郊外部で、農家住宅も見られる旧来からの住宅地域である。国道 4 4 2 号バイパスの開通により市中心部や筑後市方面へのアクセスが向上したことで、市南部の郊外部より地価の相対的地位が向上している。需要者は地縁性の認められる市内の地元個人等が中心となり、取引の中心となる価格帯は土地総額で概ね 4 0 0 万 ~ 5 0 0 万円程度と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産の市場性に着目したものであり、近隣地域と代替・競争関係にある類似地域に存する取引事例を基に適正に補修正を行った実証的な価格である。当該地域は、自用の持家主体の農家或いは戸建住宅地域であり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法が適用できなかった。従って、比準価格を採用し、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	大川(県) - 4	[101.0]	100	100	[100.0]	12,700	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 +5.0 0.0 要 環境 +28.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 +20.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,500 円 / m ²		価格変動状況要因	一般的要因	金利上昇圧力の中、資産需要は安定しているが、エリアによっては戸建住宅需要にやや陰りもある。当市は全体的に値頃感も認められる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 0.0 % 半年間 %	地域要因	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。国道 4 4 2 号への利便性も高いため、地価の値頃感も感じられるようになっている。	
			個別的要因	特に変化は見られない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川6K - 4	大川市		更地	()	ほぼ台形	北西8 m県道		(都) (70,200)		
b	大川6K - 308	大川市		建付地	()	ほぼ整形	西7.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	大川6C - 309	大川市		建付地	()	長方形	南4 m市道 西3 m 準角地		(都) 準工 (70,200)		
d	大川6C - 1205	大川市		更地	()	正方形	南東2.5 m市道 北西3 m 二方路		(都) 準工 (60,200) 特別用途地区		
e	大木6C - 303	三潯郡大木町		建付地	()	ほぼ長方形	南7 m県道 西4 m 角地		準都計 (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,177	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [97.0]	13,748	100 [112.3]	12,242	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,200	
b	() 7,964	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [80.0]	12,444	100 [106.1]	11,729	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,700	
c	() 14,668	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	14,523	100 [110.0]	13,203	その他 0.0	13,200	
d	() 13,597	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,638	100 [107.7]	12,663	[100.0] 100	12,700	
e	() 10,371	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,384	100 [112.4]	12,797		12,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	12,500 円 / ㎡]		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		一般住宅を中心とし、収益性より居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場が形成されていない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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 21 日	(6) [令和 6年1月]	17,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字下九反割 1 7 6 1 番 3				地積 (㎡)	245	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)					
	長方形 1:3	住宅 L S 2	一般住宅の中に営業所等が混在する既存住宅地域	北4 m 市道	水道、下水	西鉄柳川7.7 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 25 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 7.7 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	近接する大川小学校の敷地に、統廃合による中学校が新設され、地域にやや活気も見られる。市中心部の住宅地域であり、長年の地価下落による値頃感を背景に、は微増傾向が継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,400 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大川市の中心部に近い既成市街地を中心とする旧来からの住宅地域である。国道 2 0 8 号から近接する地域で、元々利便性はある程度認められたが、大川小学校の敷地に 2 0 2 0 年度に桐英中学校が新設されたことで地域に活気も見られるようになった。需要者の中心は、当市に地縁性の認められる地元個人であり、取引の中心となる価格帯は土地総額で 5 0 0 万円超と思考する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主とする低層利用を標準とする住宅地域で、周辺に一部でアパートも見られるが、地主の資産運用手段と推定され、投資採算性よりも居住の快適性を重視して価格形成されている。よって、現下の地域の市況を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量、さらに市場の動向を加味して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	一般的				金利上昇圧力の中、資産需要は安定しているが、エリアによっては戸建住宅需要にやや陰りもある。当市は全体的に値頃感も認められる。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				地域				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%	個別的要因				特に変化は見られない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大川6C - 1202	大川市		建付地	()	不整形	南4.4 m市道 北西4.5 m 角地		(都) 準工 (70,200)				
b	大川6K - 10	大川市		更地	()	不整形	南西5 m市道 北西5 m 角地		(都) (80,200)				
c	大川6K - 311	大川市		貸家 建付地	()	長方形	西6 m市道		(都) 準工 (60,200)				
d	大川6C - 3	大川市		建付地	()	ほぼ長 方形	南東13 m県道		(都) (70,200)				
e	大川6C - 307	大川市		建付地	()	ほぼ長 方形	西3 m市道		(都) 準工 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[69.4]}$	20,145	$\frac{100}{[96.0]}$	20,984	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	21,000			
b	() 19,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	20,118	$\frac{100}{[96.9]}$	20,762	0.0 0.0 0.0	20,800			
c	() 19,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,196	$\frac{100}{[97.9]}$	19,608	0.0	19,600			
d	() 23,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,131	$\frac{100}{[105.0]}$	22,030	0.0	22,000			
e	() 18,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,905	$\frac{100}{[90.3]}$	20,936	[100.0] 100	20,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -30.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -4.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +2.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -4.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,444,091	536,400	1,907,691	1,785,020	122,671	(0.9777) 119,935	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,527,500 円 (14,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	245 ㎡	9.0 m x 27.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K、平均 4 5 ㎡程度 (4 戸) の共同住宅を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,090	98,100	1.0	98,100
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,110	99,900	1.0	99,900
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		198,000		198,000
年額支払賃料				198,000 円 x 12ヶ月 = 2,376,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 144,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,376,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 126,000 円				
以上計 + a+ - -				2,394,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				198,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,881 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 198,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,210 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,444,091 円 (9,976 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大川 6 K (賃) - 302	1,026 (1,008)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,140	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	大川 6 C (賃) - 301	736 (720)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	962	月額支払賃料 (1,110 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	119,200 円	29,800,000 x	0.4 %
維持管理費	126,000 円	2,520,000 x	5.0 %
公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 223,500 円	29,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	536,400 円 (2,189 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
		設備部分 0.0865 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,785,020 円 (7,286 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,444,091 円	
総費用		536,400 円	
純収益 -		1,907,691 円	
建物等に帰属する純収益		1,785,020 円	
土地に帰属する純収益 -		122,671 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		119,935 円 (490 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	3,527,500 円 (14,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 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 21日	(6)路線価 [令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字榎津字中曾利149番6				地積(㎡)	531	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400)準防		
	台形 1:1.2	事務所 SRC 4	事務所、店舗等が建ち並び商業地域	西15m 国道	水道、下水	西鉄柳川6.7 km	(その他) (90,400)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 170m、北 170m			標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、			規模	500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m市道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 6.7 km 法令(都) 商業(90,400) 規制		
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,300 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、大川市および柳川市の幹線沿いを中心とする商業地域である。近隣地域は、パチンコ店、飲食店などが建て込んでおり、背後には市役所、文化センター、地域交流プラザ等の公共施設が集まる中心市街地である。近年では同沿線に取引事例も散見され、地価の長年の下落により値頃感も感じられるようになった。商業地は規模による取引価格総額のばらつきが大きい為、需要の中心となる価格帯を把握することは難しい。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心路線沿線の商業地域であるが、テナント賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、不動産の価格形成は取引市場を前提としてなされている。収益価格は、元本と果実の相関関係が希薄なため、やや低めに求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、さらに市場の動向を加味して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 41,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
			(一般的要因)	金利上昇圧力の中、資産需要は安定しているが、エリアによっては戸建住宅需要にやや陰りもある。当市は全体的に値頃感も認められる。					
			(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にない。地価の値頃感を反映し、土地需要は底堅い。					
			(個別的要因)	特に変化は見られない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川6C - 306	大川市		建付地	()	台形	東15 m国道		(都) 商業 (90,400)		
b	柳川6C - 1306	柳川市		更地	()	不整形	北東18 m市道		(都) 準工 (60,200)		
c	柳川6K - 106	柳川市		貸家建付地	()	ほぼ台形	東20 m国道		(都) 2住居 (60,200)		
d	筑後6C - 101	筑後市		更地	()	長方形	東12 m国道		(都) 近商 (90,200)		
e	筑後6C - 102	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北西12 m県道 南西3 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 42,948	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,948	100 [100.0]	42,948	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	42,900	
b	() 30,250	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,250	100 [73.8]	40,989	環境 0.0 画地 0.0	41,000	
c	() 53,598	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,598	100 [111.1]	48,243	行政 0.0	48,200	
d	() 25,434	100 [80.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [80.0]	40,416	100 [99.0]	40,824	その他 0.0	40,800	
e	() 39,515	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	40,714	100 [97.0]	41,973	[100.0] 100	42,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,808,910	2,458,500	8,350,410	7,889,200	461,210	(0.9763) 450,279	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	11,849,447 円 (22,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	531 ㎡	21.0 m x 25.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：事務所を想定。			有効率 の理由	90.0 %	規模・用途に対しては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	90.0	270.00	1,850	499,500	4.0	1,998,000		
2 ~ 2	事務所	300.00	90.0	270.00	1,650	445,500	4.0	1,782,000		
~										
~										
計		600.00	90.0	540.00		945,000		3,780,000		
年額支払賃料						945,000 円 x 12ヶ月 = 11,340,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						11,340,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 567,000 円				
以上計 + a+ - -						10,773,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,780,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 35,910 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						10,808,910 円 (20,356 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川6C(賃) - 903	1,355 (1,351)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,506	対象基準階の 月額実質賃料 1,856 円/㎡
b	筑後6K(賃) - 903	2,290 (2,278)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,290	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	605,000 円	121,000,000 x	0.5 %
維持管理費	567,000 円	11,340,000 x	5.0 %
公租公課	土地 137,000 円	査定額	
	建物 907,500 円	121,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	121,000 円	121,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	121,000 円	121,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,458,500 円 (4,630 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	121,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,889,200 円 (14,857 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,808,910 円
総費用			2,458,500 円
純収益 -			8,350,410 円
建物等に帰属する純収益			7,889,200 円
土地に帰属する純収益 -			461,210 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			450,279 円 (848 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	11,849,447 円 (22,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 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9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27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字向島字小屋ノ内1698番1外				地積(㎡)	657	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)準工(60,200)				
	長方形2:1	店舗兼住宅S3	店舗、営業所、遊技場等が混在する路線商業地域	南西15m国道	水道	西鉄柳川8km	(その他)特別工業地区				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北50m		標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約17m、規模		600㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	15m国道	交通施設	西鉄柳川北西方8km 法令(都)準工(60,200)特別工業地区 規制				
	地域要因の将来予測	国道沿いの交通量の多い路線商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。近年、不動産市況は比較的改善しており、今後、地価は回復傾向にあると予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	比準価格	31,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び柳川市の商業地域及び住商混在地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする個人若しくは法人事業者が中心である。近年、大川市の不動産市況は回復傾向にあり、市中心部では高価格帯の取引も見られ、需要は以前より改善している。そのため、地価は下げ止まりを見せている。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引市場を反映した不動産の取引価格より比較検討したものであるため、市場性を有し、実証的である。一方、収益価格は近隣の賃貸事例より求められた理論的な価格ではあるが、試算において想定項目が多く、また賃料の遅行性により価格は低位に試算されたものと思料される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	一般的			少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。
	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					特に価格形成要因の変動はないが、不動産市況は改善しつつあり、地価は回復傾向にある。
	変動率	年間	0.0%	半年間	%						個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川6C - 306	大川市		建付地	()	台形	東15 m国道		(都)商業 (90,400)		
b	大川6C - 308	大川市		貸家建付地	()	不整形	北西15 m国道 南4.5 m 角地		(都)準工 (70,200)		
c	大川6C - 1204	大川市		更地	()	不整形	南西4.5 m市道		(都)準工 (60,200) 特別用途地区		
d	大川6C - 3	大川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東13 m県道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 42,948	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,948	$\frac{100}{[135.0]}$	31,813	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	31,800	
b	() 19,854 24,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.8]}$	31,494	$\frac{100}{[101.0]}$	31,182	画地 0.0 行政 0.0	31,200	
c	() 23,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,869	$\frac{100}{[77.4]}$	32,130	その他 0.0	32,100	
d	() 23,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,131	$\frac{100}{[75.2]}$	30,759	その他 0.0	30,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +31.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -21.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,640,085	1,016,800	3,623,285	3,136,120	487,165	(0.9763) 475,619	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	12,516,289 円 (19,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	270.00	S 1 F		270.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 特別工業地区	60 %	200 %	200 %	657 ㎡	33.0 m x 19.0 m	前面道路：国道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（一棟貸し）			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	270.00	100.0	270.00	1,500	405,000	6.0	2,430,000
~								
~								
~								
計		270.00	100.0	270.00		405,000		2,430,000
年額支払賃料					405,000 円 x 12ヶ月 = 4,860,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,860,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 243,000 円			
以上計 + a+ - -					4,617,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,430,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,085 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					4,640,085 円 (7,063 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	大川6C(賃) - 1202	1,208 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,491	対象基準階の 月額実質賃料 1,508 円/㎡
b	柳川5C(賃) - 903	1,518 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,553	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	240,500 円	48,100,000 x	0.5 %
維持管理費	194,400 円	4,860,000 x	4.0 %
公租公課	土地 125,000 円	査定額	
	建物 360,700 円	48,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	48,100 円	48,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,100 円	48,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,016,800 円 (1,548 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	48,100,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² x 270.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,136,120 円 (4,773 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,640,085 円
総費用			1,016,800 円
純収益 -			3,623,285 円
建物等に帰属する純収益			3,136,120 円
土地に帰属する純収益 -			487,165 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			475,619 円 (724 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	12,516,289 円 (19,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	くるめ不動産鑑定(株)
大川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 浅川 博範

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 21日	(6)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	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字中古賀字下ノ割1064番16外				地積(㎡)	1,524	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)工業(60,200)		
	長方形 2.5:1	事務所兼倉庫 S2	家具関連の工場、倉庫等が存する区画整然とした工業団地	東10m私道、三方路	水道	西鉄柳川9.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 330m、西 80m、南 170m、北 180m			標準的使用	倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60m、奥行 約 25m、			規模	1,500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	10m私道	交通施設	西鉄柳川駅 北西方 9.8km	法令(都)工業(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、筑後地区全域と広域である。当該地域は市北部の工業団地であり、高速道路との連続性がやや劣る点から、当該工業団地の競争力はあまり強くない。しかし、家具産業主体の当市では配送センター向き流通業務地の需要が高く、工場が廃業されてもその跡地は倉庫地として利用されるなど需要が高い。需要者は市内又は周辺市町の地元法人等であり、需要の中心価格は、規模や立地条件によって異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場が中心であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用出来なかった。比準価格は実証的に市場性が反映されており、信頼性が高い価格である。したがって、比準価格を採用して、類似する市内に設定されている標準地とのバランスを踏まえ、さらに広域的な工場地の地価動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,000 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	生産拠点の国内回帰で流通業務地や製造業の工業地の需要は堅調である。大川市もその影響を受け土地需要の高まりが見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特になし。有明海沿岸道路の佐賀県南西部や熊本方面へのさらなる延伸計画もある。			
変動率		年間	+2.2 %	半年間	%	(個別的要因)	特に変化は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大川6K - 309	大川市		更地	()	ほぼ整形	西3 m道路		(都) (70,200)	
b	大牟田6K - 109	大牟田市		更地	()	ほぼ整形	北18 m市道 南18 m 西13 m 三方路		工専 (70,200)	
c	柳川6C - 706	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北西7.2 m市道		(都) (70,200)	
d	久留米6C - 622	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	北7.3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,544	100 [70.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,874	100 [114.7]	9,480	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,570
b	() 9,891	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [105.0]	9,740	100 [108.2]	9,002	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	9,090
c	() 10,587	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,545	100 [114.3]	9,226	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,320
d	() 10,275	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,275	100 [114.3]	8,990	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	9,080
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
大川(県) 9-2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋

鑑定評価額	93,500,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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9日	(6)路線価又は倍率	[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	倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大川市大字鬼古賀字曲輪ノ内171番1外				地積(㎡)	5,567	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)				
	長方形1:3.5	工場、倉庫兼事務所 S2	中小規模工場、配送センター等が多い県道沿いの工業地域	南11m 県道、三方路	水道	蒲池3km	(その他)(80,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 250m、西 300m、南 100m、北 100m		標準的使用	倉庫兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 38m、奥行 約 131.5m		規模	5,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通 蒲池駅西方3km		法令(都)(70,200)				
	地域要因の将来予測	中小規模の工場、倉庫等が見られる工業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。近年は物流用地だけでなく、半導体需要の影響から一般的な工業地の需要も強いいため、地価は上昇傾向が継続するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	16,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は大川市及び周辺市町村の工業地域及び家内工業地域である。主な需要者は自己の業務用として取得しようとする法人事業者が中心である。近年は物流用地だけでなく、半導体需要の影響から一般的な工業地の需要も強いことから、対象基準地周辺の工業地の地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は規模により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、自用の工場や事業所等が中心であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的な需要者は自己の業務用として取得しようとする法人事業者と考えられ、業務の効率性や利便性、市場性を重視して取引意思を決定すると思料される。従って、市場性を反映した標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +5.0%	半年間	%	(一般的要因)	少子高齢化の影響から依然として人口は減少しているが、徐々にではあるが不動産市況は回復しつつある。					
					(地域要因)	物流用地需要に加え、半導体需要の影響もあることから工業地の需要は強く、地価は堅調に推移している。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	大川6K - 4	大川市		更地	()	ほぼ台形	北西8 m県道		(都) (70,200)				
b	大川6K - 309	大川市		更地	()	ほぼ整形	西3 m道路		(都) (70,200)				
c	柳川6K - 504	柳川市		更地	()	ほぼ整形	北4 m市道		(都)準工 (60,200)				
d	柳川6K - 507	柳川市		更地	()	ほぼ長方形	北10 m国道 西5 m 南4.6 m 三方路		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 13,177	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,748	$\frac{100}{[81.6]}$	16,848	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,000			
b	() 7,544	$\frac{100}{[70.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,874	$\frac{100}{[67.2]}$	16,182	画地 +1.0 行政 0.0	16,300			
c	() 12,125	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,550	$\frac{100}{[94.8]}$	16,403	その他 0.0	16,600			
d	() 18,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	22,849	$\frac{100}{[128.7]}$	17,754	その他 0.0	17,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -21.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -17.0	交通・接近 +2.0	環境 +12.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,800 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ