

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
大木(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	4,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潯郡大木町大字大角 2 3 2 番 3				地積 (m ²)	204	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	南西 5.7 m 町道	水道	大溝 470 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 13 m、奥行 約 16 m、			規模	200 m 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.7 m 町道	交通施設	大溝駅南東方 470 m 法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 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	同一需給圏は概ね大木町の住宅地域の範囲。需要者の中心は、町内に地縁の選好性を有する居住者が中心であるが、当町が鉄道沿線にあることから久留米市や福岡都市圏に勤務するサラリーマン世帯の需要も認められる。駅等への接近性、土地価格の相対的な値頃感もあって、地価は微増傾向にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 m 程度で 5 0 0 万円前後、新築の戸建物件で 2 千万円台前半と捉えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		域 街路 交通 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	大木(県) - 2 前年指定基準地の価格 20,700 円 / m ²	[99.5] / 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] / 100	21,900	0.0 域 街路 交通 環境 行政 其他 0.0 交通 -2.0 0.0 環境 -4.0 0.0 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動形状要因	(一般的要因)	鉄道沿線にある当町は人口概ね横這い、世帯数増加で土地価格の値頃感から一定の住宅需要が認められる一方、農家住宅では需要は弱含み			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	(地域要因)	最寄駅や大型商業施設の接近性に優る一般住宅地域で、値頃感も顕在化している地域であり、地価は緩やかな上昇基調にある。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	大木3C - 502	三潯郡大木町		建付地	()	ほぼ台形	東5.5m町道 北5m 角地		準都計 (80,200)	
b	大木3C - 1	三潯郡大木町		更地	()	ほぼ正方形	南東5.3m町道 北東4m 角地		準都計 (80,200)	
c	大木3C - 504	三潯郡大木町		更地	()	ほぼ長方形	北6m町道		準都計 (70,200)	
d	大木3K - 2	三潯郡大木町		更地	()	ほぼ台形	北東5m町道 南4m 二方路		準都計 (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	() 21,681	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,963	100 [96.0]	22,878	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	22,900
b	() 22,684	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,111	100 [102.9]	21,488	環境 0.0	21,500
c	() 28,705	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,705	100 [131.3]	21,862	画地 0.0	21,900
d	() 24,429	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [99.0]	24,824	100 [112.7]	22,027	行政 0.0 その他 0.0	22,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
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： 21,900円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり再調達原価の把握が困難							
(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		戸建住宅が殆どの住宅地域で、アパート等の不動産賃貸市場は未成熟なため、収益還元法の適用は困難であった。					

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	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
大木(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潞郡大木町大字上八院1045番1外				地積 (㎡)	241	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)				
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東5 m 町道	水道	八丁牟田1.1 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 130 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	八丁牟田駅北西方1.1 km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅及び農家住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺地域との関連により微減傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は大木町中心部に比較的近接する住宅地域であるが農家住宅等も混在し、不動産需給動向との関連で地価は微減傾向にある。土地は500万円前後、新築の戸建住宅は2000万円程度の物件が需要の中心になる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価調査価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	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
			[]	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		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	要因	要因
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正							
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%						

(一般的要因) 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。

(地域要因) 大木町の中でも、一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域の地価は概ね微減傾向にある。

(個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。

(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	大木3C - 3	三漕郡大木町		更地	()	ほぼ台形	東6m町道		準都計 (80,200)		
b	大木3C - 504	三漕郡大木町		更地	()	ほぼ長方形	北6m町道		準都計 (70,200)		
c	大木3K - 2	三漕郡大木町		更地	()	ほぼ台形	北東5m町道 南4m 二方路		準都計 (70,200)		
d	-				()						
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	() 18,148	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,094	$\frac{100}{[89.1]}$	20,308	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 28,705	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,705	$\frac{100}{[136.6]}$	21,014		21,000	
c	() 24,429	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	24,824	$\frac{100}{[120.8]}$	20,550		20,600	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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 -1.0	交通・接近 +15.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 20,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。				
(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		戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潯郡大木町大字筏溝769番				地積(㎡)	179	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	南東5.7 m 町道、北東側道	水道	蒲池1.7 km	(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模	180㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5.7 m町道	交通施設	蒲池駅北東方1.7 km 法令 準都計(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する既存の住宅地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は下落基調で推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は都心部からやや離れた住宅地域であり、不動産需給動向は弱含みで地価は下落傾向にある。土地は200万円～250万円、新築の戸建住宅は2000万円弱の物件が需要の中心になる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	大木(県) - 2	[99.5] 100	[100.0] 100	[172.7] 100	[101.0] 100	12,000	内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 -0.8 % 半年間 %	地域 要因	大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性にやや劣る農家住宅地域等の地価は下落傾向にある。	

(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	大木3C - 2	三潯郡大木町		更地	()	ほぼ長方形	北東4.8m町道 南東4.5m 角地		準都計 (80,200)		
b	大木3C - 4	三潯郡大木町		建付地	()	不整形	西4m町道		準都計 (70,200)		
c	柳川3C - 901	柳川市		建付地	()	長方形	北6m市道 西6.2m 準角地		(都) (80,200)		
d	-				()						
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	() 12,975	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	12,721	100 [109.9]	11,575	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,700	
b	() 14,203	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [69.3]	20,597	100 [167.7]	12,282	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	12,400	
c	() 17,544	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,301	100 [146.5]	11,810	街路 0.0 交通・ 接近 +18.0 環境 +45.0	11,900	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 -1.0 交通・ 接近 0.0 環境 +11.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 -2.0 交通・ 接近 +18.0 環境 +45.0		
									[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 0.00	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 +11.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +18.0	環境 +45.0	画地 -30.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +32.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 12,000 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を把握することができなかったため。								
(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		当地域は農家住宅及び一般住宅が主な集落地域であり賃貸市場は未成熟のため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	9,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潞郡大木町大字横溝 9 1 2 番 1			地積 (m ²)	673	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南 5 m 町道、東側道	水道	大溝 1.9 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	大溝駅西方 1.9 km 法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅等も見られる住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺市及び周辺地域と比較して割安感があり、当該地域の地価は微増傾向にある。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 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、大木町の既存の住宅地域または農家住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は町の中心部からやや離れた住宅地域であるが周辺の住宅開発が進み、不動産需給動向は微増傾向にある。当該地域の標準的な土地は面積が広く、1000万円程度の物件が需要の中心になる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(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 交通 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	大木(県) - 2	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [142.5]	[100.0] 100	14,500	地 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 20,700 円 / m ²						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 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 +1.4 % 半年間 %		価格変動状況要因	(一般的) 要因 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。 (地域) 要因 大木町の中でも、周辺に住宅開発等がみられる住宅地域等の地価は微増傾向にある。 (個別的) 要因 個別的要因の変動は見られない。			

(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	大木3C - 2	三漕郡大木町		更地	()	ほぼ長方形	北東4.8 m町道 南東4.5 m 角地		準都計 (80,200)				
b	大木3C - 4	三漕郡大木町		建付地	()	不整形	西4 m町道		準都計 (70,200)				
c	柳川3C - 901	柳川市		建付地	()	長方形	北6 m市道 西6.2 m 準角地		(都) (80,200)				
d	-				()								
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	() 12,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,721	$\frac{100}{[89.1]}$	14,277	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,300			
b	() 14,203	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[69.3]}$	20,597	$\frac{100}{[139.7]}$	14,744	画地 0.0 行政 0.0	14,700			
c	() 17,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,301	$\frac{100}{[119.8]}$	14,442	その他 0.0	14,400			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +14.0	環境 +25.0	画地 -30.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
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： 14,500 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			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。				
(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 戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	3,230,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潯郡大木町大字笹淵1056番5				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域	東4m町道	水道	大溝1.3km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 200m、南 30m、北 100m			標準的使用	戸建住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 14m、			規模	170㎡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町道	交通施設	大溝1.3km 法令 準都計(70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町の新興の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は最寄駅に比較的近接する新興の住宅地域であり、不動産需給動向は強含みで地価は微増傾向にある。土地は300万円～400万円、新築の戸建住宅は2000万円程度の物件が需要の中心になる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大木(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	20,700 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	19,600	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,300 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的優れる新興の住宅地域の地価は微増傾向にある。	
変動率 年間 +1.6% 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因の変動は見られない。			

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	大木3C - 1	三潞郡大木町		更地	()	ほぼ正方形	南東5.3 m町道 北東4 m 角地		準都計 (80,200)		
b	大木3C - 502	三潞郡大木町		建付地	()	ほぼ台形	東5.5 m町道 北5 m 角地		準都計 (80,200)		
c	大木3C - 506	三潞郡大木町		建付地	()	長方形	西4 m町道		準都計 (70,200)		
d	-				()						
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	() 22,684	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,111	100 [115.5]	19,144	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,100	
b	() 21,681	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,963	100 [106.9]	20,545	環境 0.0	20,500	
c	() 19,105	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,239	100 [99.8]	19,278	画地 0.0 行政 0.0	19,300	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 19,600 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を把握することができなかったため。								
(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		戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
大木(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25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	三潯郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 5 外				地積 (㎡)	122	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1:2.5	事務所兼住宅 S 2	低層店舗等のほか駐車場も多い駅前商業地域	南17.5 m 町道	水道	八丁牟田90 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 17.5 m 町道	交通 八丁牟田駅北方90 m	法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等のほか駐車場も多い駅前商業地域で、当面は現状維持にて推移するものと予測する。利用状況も特段の変化はなく需要は弱含みで、地価は微減傾向にあるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 21,200 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町及びその周辺市の商業地域、混在地域の範囲。需要者の中心は地縁性を有する個人事業主や中小企業法人が中心となる。隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する等、当町の既存店舗の商業収益性は低迷している。市場での需要の中心となる価格帯は、規模によって異なり見出すことは困難であるが、坪 9 ~ 10 万円程度と思われる。							
(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、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に關連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当町の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、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 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 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 30,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する等、当町の既存店舗の商業収益性は低迷している。 旧国道沿いの駅前商業地域であるが、特段の顧客誘因の沿道サービス施設も見られず、地価はやや弱含みで推移している。 個別的要因に変動はない。	
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				
	変動率	年間	-1.0 %	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	大木3C - 503	三漕郡大木町		更地	()	ほぼ長方形	南9 m町道		準都計 (70,200)		
b	大木3C - 505	三漕郡大木町		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m町道		準都計 (70,200)		
c	柳川3C - 810	柳川市		建付地	()	台形	南10 m国道		(都) (70,200)		
d	柳川3K - 812	柳川市		更地	()	不整形	北5 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	() 32,470	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,470	$\frac{100}{[103.5]}$	31,372	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,400	
b	() 20,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,552	$\frac{100}{[68.0]}$	30,224	画地 0.0 行政 0.0	30,200	
c	() 22,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,209	$\frac{100}{[73.7]}$	30,134	その他 0.0	30,100	
d	() 16,496	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	18,127	$\frac{100}{[57.9]}$	31,307	その他 0.0	31,300	
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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 -33.0	画地 -10.0	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： 30,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難				
(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)
	1,722,776	337,484	1,385,292	1,270,950	114,342	(0.9746) 111,438	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	2,591,581 円 (21,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	65.00	S 2 F		130.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	122 ㎡	7.5 m x 18.0 m	前面道路：町道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階賃貸住宅 1 戸を想定。			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 ~	店舗	65.00	100.0	65.00	1,280	83,200	3.0	249,600
2 ~	住宅	65.00	100.0	65.00	1,040	67,600	2.0	135,200
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		150,800		384,800
年額支払賃料				150,800 円 x 12ヶ月 = 1,809,600 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				1,809,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 90,480 円				
以上計 + a+ - -				1,719,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				384,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,656 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 + + +				1,722,776 円 (14,121 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	みやま 3 K (賃) - 501	976 (975)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,220	対象基準階の 月額実質賃料 1,283 円/㎡
b	筑後 3 C (賃) - 101	1,136 (1,089)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,420	月額支払賃料 (1,280 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	92,500 円	18,500,000 x	0.5 %
維持管理費	72,384 円	1,809,600 x	4.0 %
公租公課	土地 6,100 円	査定額	
	建物 129,500 円	18,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	337,484 円 (2,766 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	18,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 130.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,270,950 円 (10,418 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,722,776 円
総費用			337,484 円
純収益 -			1,385,292 円
建物等に帰属する純収益			1,270,950 円
土地に帰属する純収益 -			114,342 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			111,438 円 (913 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	2,591,581 円 (21,200 円 / m ²)