

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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
(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	八女市吉田字辺田ノ上 1 3 1 2 番 2 外				地積 (㎡)	631	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 1:1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域	西 5.3 m 市道	水道	羽犬塚 7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 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 23 m、奥行 約 28 m、規模			650 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5.3 m 市道	交通 羽犬塚駅北東方 7 km	法令 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	空地がやや残る一般住宅と農家住宅が見られる地域である。周辺では住宅地開発も見られ、八女市北部では住宅地需要が喚起されている地区もあることから、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	15,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部から北部や西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的嗜好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 600~800 万円、新築の戸建の物件は 2,200~2,500 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、かつ、基準地が継続地点であること及び近隣地域や周辺地域などの住宅開発・成約動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、八女市北部の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 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 15,400 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1,000 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 3 年は前年比増、貸家・分譲が増加している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近接地域で 5 区画建売分譲中、また周辺でも住宅地開発が計画されるなど、八女市北部でも住宅地需要が認められる。				
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %		(個別的要因)	変動要因は特になし。				

(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	八女4C - 708	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (80,200)				
b	八女4C - 709	八女市		底地	()	不整形	南東10 m市道 北5.3 m 角地		(都) (80,200)				
c	八女4C - 420	八女市		底地	()	台形	南10 m市道		(都) (70,200)				
d	八女4C - 412	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.6 m市道 西2.7 m 準角地		(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	() 16,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,236	$\frac{100}{[105.0]}$	15,463	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	15,500			
b	() 20,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	23,393	$\frac{100}{[152.8]}$	15,310	0.0 0.0 0.0	15,300			
c	() 8,266 11,809	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	15,437	$\frac{100}{[105.1]}$	14,688	0.0 0.0	14,700			
d	() 21,379	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	22,270	$\frac{100}{[134.3]}$	16,582	0.0	16,600			
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 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -12.4	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 +44.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-10.0 -15.0	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	+2.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -4.0	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	+1.0 0.0	環境 +40.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。					

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市稲富字久米町4 2 0 番 5				地積 (㎡)	295	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) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西2.1 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚5 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 80 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 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.1 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方5 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 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	16,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部から西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は600~800万円、新築の戸建の物件は2,200~2,500万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件はなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、また基準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地の開発状況や成約価格、近隣地域の住宅地としての利便性・快適性への影響の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 街路 標準 交通 補正 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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	八女(県) - 1 前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	[100.0] 100	16,900	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 16,600 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,000件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和3年は前年比増、貸家・分譲が増加している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	近隣地域は街路条件劣る既成住宅地域であるが、周辺では近年ミニ開発が増加し、その影響により地価は微増傾向に転化している。		
変動率		年間 +1.8 %	半年間 %	(個別的要因)	変動要因は特になし。			

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	八女4K - 409	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m市道 西6 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)		
b	八女4C - 418	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m道路		(都) 1 住居 (60,200)		
c	八女4C - 419	八女市		更地	()	台形	西5 m市道 北6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
d	八女4C - 715	八女市		貸家 建付地	()	台形	西4 m市道		(都) 2 低専 (60,100)		
e	八女4C - 719	八女市		建付地	()	長方形	南4.5 m市道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,247	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	30,188	100 [180.1]	16,762	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,800	
b	() 33,333	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,533	100 [180.5]	18,578	環境 0.0	18,600	
c	() 25,116	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [96.9]	26,360	100 [167.6]	15,728	画地 0.0	15,700	
d	() 23,550	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	24,327	100 [142.3]	17,096	行政 0.0	17,100	
e	() 16,768	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,768	100 [106.8]	15,700	その他 0.0 [100.0] 100	15,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.15	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 +58.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 +2.0	環境 +58.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 +2.0	環境 +48.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +2.0	環境 +28.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,900 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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。						

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 i L a n d
八女(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	3,560,000 円	1㎡当たりの価格	5,710 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	八女市星野村字古野 1 3 1 1 6 番 1			地積 (㎡)	623	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	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	台形 2:1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	南5.5 m 市道	水道	羽犬塚28 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 20 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 35 m、奥行 約 18 m、規模			630 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5.5 m市道	交通 羽犬塚駅東方28 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部の既成住宅地域であり、周辺は農地が広がっており今後も概ね現状を維持していくものと予測する。人口減少・高齢化により新たな宅地需要は限定的で、地価水準は下落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	標準価格	5,710 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、旧八女市東部、旧町村部の農家住宅を中心とした地域。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性のある個人のエンドユーザーである。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行しており、需要は限定的で取引件数は低位で推移している。取引規模や事情が様々であることから中心となる価格帯を把握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	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法で採用した事例は、同一需給圏内から広域的に収集したものの地域的類似性を有しており、標準価格は市場の取引実態を反映した実証的な価格といえる。以上により本件では標準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、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	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 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	八女(県) - 9	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 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	5,700 円/㎡	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	5,660	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +4.0 -3.0 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 5,850 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/㎡		変動率 年間 -2.4 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。 (地域) 大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要は極めて限定的である。 (個別的) 個別的な要因による変動はない		

(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	八女4C - 1101	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道		準都計 (70,200)		
b	八女4C - 703	八女市		更地	()	不整形	南2.4 m市道 西1 m 準角地		(都) (70,200)		
c	八女4C - 712	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m県道		都計外		
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	() 7,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,382	$\frac{100}{[131.1]}$	5,631	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,630	
b	() 6,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	7,320	$\frac{100}{[130.0]}$	5,631	画地 0.0 行政 0.0	5,630	
c	() 8,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,926	$\frac{100}{[136.6]}$	5,802	その他 0.0	5,800	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	画地 0.0	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 -5.0	交通・接近 +19.0	環境 +15.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	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
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： 5,710 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						
	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	5,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	20,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	八女市本村字柳 5 4 番 4 外				地積 (m ²)	213	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) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南 5 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚 6.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 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 11 m、奥行 約 20 m、			規模	220 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 羽犬塚 東方 6.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅に医院等も見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準については、需要の回復がみられ上昇傾向で推移している。						
(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	比準価格	25,000 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、おおむね八女市一円の戸建住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町村に居住する一次取得者であり同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域の開発等の影響により、調整過程がほぼ終了し需要は回復傾向で推移している。土地は 2 0 0 m ² で 5 0 0 万円程度であり、新築の戸建住宅の物件は、2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるので収益価格は試算しなかった。自己使用目的で取引され、取引水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、周辺の公示地等との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 24,500 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。			
	- 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 / m ²			(地 域)	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要回復の影響で、地価は回復傾向で推移している。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %	(個 別 的)	個別要因に変化はない。			

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	八女4C - 205	八女市		建付地	()	長方形	北6 m道路		(都) (70,200)		
b	八女4C - 715	八女市		貸家建付地	()	台形	西4 m市道		2低専 (60,100)		
c	八女4C - 1004	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南6.4 m市道 西4.4 m 角地		(都) (80,200)		
d	八女4C - 410	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		(都)準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 37,664	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,965	100 [131.3]	28,915	街路 0.0 交通・接近 0.0	28,900	
b	() 23,550	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	24,327	100 [97.8]	24,874	環境 0.0 画地 0.0	24,900	
c	() 19,108	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	18,733	100 [75.1]	24,944	行政 0.0	24,900	
d	() 27,250	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,632	100 [107.8]	25,633	その他 0.0	25,600	
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 +0.15	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -3.0	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 -7.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	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： 25,000 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) () %	
	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	自己使用を主とする地域で、賃貸市場が未成熟							

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
八女(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	3,250,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	八女市山内字志ノ江 3 0 0 番 2 1				地積 (m ²)	254	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)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のなかに空地も見られる郊外の住宅地域	南4.3 m 市道	水道	羽犬塚11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.3 m市道	交通 羽犬塚駅東方11 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	八女市郊外に位置し、一般住宅を中心とした既成住宅地域である。地域要因に特段の変動要因はなく、当面は概ね現状程度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	12,800 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	同一需給圏の範囲は八女市郊外の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、主な市場参加者は、市内に通勤する給与所得者および地縁の嗜好性を持つ個人と考えられる。八女市中心部においては、ミニ分譲が活発化してきており地価は上昇に転じている地域もあるが、当該近隣地域は郊外の既成住宅地域であるため、市内外からの転入者は少なく、需要は限定的である。係る状況を反映して、不動産需要は弱く地価は引き続き下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。そのため、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。他方、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、客観的かつ実証的な価格である。したがって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 補正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 1	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 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	15,400 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	12,800	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 13,000 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 -1.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 八女市内の一部で宅地分譲がみられ、不動産の取得需要は持ち直しつつあるが、郊外の地価は依然として下落基調である。 (地域) 一般住宅が建ち並ぶ中に空地や畑が散見される郊外の地域であり、不動の取引数は少なく、地価は弱含みである。 (個別的) 個別的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	八女4C - 713	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.3 m私道		(都) (70,200)				
b	八女4C - 708	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (80,200)				
c	八女4C - 202	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		(都) (70,200)				
d	八女4C - 719	八女市		建付地	()	長方形	南4.5 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	() 14,349	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	14,857	$\frac{100}{[119.6]}$	12,422	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,400			
b	() 16,236	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,236	$\frac{100}{[119.2]}$	13,621	画地 0.0 行政 0.0	13,600			
c	() 14,110	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	15,086	$\frac{100}{[116.3]}$	12,972	その他 0.0	13,000			
d	() 16,768	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,768	$\frac{100}{[137.0]}$	12,239	その他 0.0	12,200			
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +37.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,800 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
八女(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	4,390,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	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	八女市上陽町北川内字柴尾430番1外				地積 (m ²)	392	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	中規模一般住宅のほか、に医院等も見られる住宅地域	北3.8 m 市道、背面道	水道	羽犬塚15 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.8 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方15 km	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	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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、八女市郊外に存する一般住宅を中心とした住宅地域であり、主たる需要者は、地縁的選好性を持つ個人が中心と考えられる。近隣地域は、市郊外の山間部に存する集落であるが、少子高齢化による人口減少が進行しており、また、市外からの転入も少ない地域である。このような状況を反映して、不動産の取引件数は少なく、地価は下落傾向が続いている。中心となる価格帯は土地・建物一体として2,000万円～3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の利用はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟である。そのため、評価に当たっては、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。他方、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、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正	
(9) 指か定ら基の準地地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	八女(県) - 1	[]	100	100	[]	11,200	補正	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	11,200	正	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格	11,400 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	-1.8 %	半年間	%				

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	八女4C - 712	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m県道		都計外		
b	八女4C - 204	八女市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東6 m 角地		都計外		
c	八女4C - 703	八女市		更地	()	不整形	南2.4 m市道 西1 m 準角地		(都) (70,200)		
d	八女4K - 411	八女市		更地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,006	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,926	100 [78.8]	10,058	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,100	
b	() 10,167	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	9,918	100 [79.2]	12,523	環境 0.0	12,500	
c	() 6,979	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [94.1]	7,320	100 [68.6]	10,671	画地 0.0	10,700	
d	() 11,104	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,882	100 [98.6]	11,037	行政 0.0 その他 0.0	11,000	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 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 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0	画地 +2.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	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： 11,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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											
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、賃貸市場が未成熟のため適用しない。					

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		
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	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	1,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	八女市上陽町北川内字室園 4 5 2 8 番 1				地積 (m ²)	229	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 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.8 m 市道、南側道	水道	羽犬塚16 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 8 m市道	交通 羽犬塚 北東方16 km	法令 準都計 (70,200)	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準は当分の間、下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	標準価格		7,400 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	同一需給圏は八女市びおよびその周辺の農家住宅一円。需要者の中心は同一需給圏内の地縁関係者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。需要者が限定的であることを反映して、需要は弱含みである。取引は低調で市場での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	近隣地域は農家住宅も見られる自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件はほぼなく、自用目的での取引が中心である。よって、標準価格を標準とし、地域的特性の推移動向、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	公示価格	円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 7,500 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		価格変動状況 要因		(一般的要因)	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。		
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %		(地域要因)	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(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	八女4C - 204	八女市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東6 m 角地			都計外			
b	八女4C - 712	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m県道			都計外			
c	八女4C - 716	八女市		建付地	()	袋地等	北7 m県道			都計外			
d	八女4C - 1101	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道			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	() 10,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,918	$\frac{100}{[129.8]}$	7,641	街路 交通・ 0.0	7,720			
b	() 8,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,926	$\frac{100}{[110.3]}$	7,186	接近 環境 0.0	7,260			
c	() 9,340	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,617	$\frac{100}{[146.0]}$	7,957	画地 +1.0	8,040			
d	() 7,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,382	$\frac{100}{[100.5]}$	7,345	行政 その他 0.0	7,420			
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 0.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 7,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の農家集落のため				
(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		自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	3,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 番				地積 (m ²)	312	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) 1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅・農家住宅が混在する住宅地域	西 2.5 m 市道	水道	羽犬塚 17 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 17 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅・戸建住宅が混在する既成住宅地域である。旧黒木町中心部に比較的近いが、土地利用を喚起する特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,500 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、八女市郊外の旧黒木町を中心とした住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内で地縁の選好性を有する1次取得者や農家の分家等が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。八女市中心部では地価は微増傾向が顕在化しつつあるが、農村部では人口減少・過疎化といった社会的要因を中心に需要は依然低迷している。価格帯は規模・立地・用途によりまちまちではあるが、概ね土地は 3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び八女市旧町村地区の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、旧黒木町の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 11,800 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1, 0 0 0 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 3 年は前年比増、貸家・分譲が増加している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	街路の幅員・系統連続性やや劣り、周辺では空家も見られるなど快適性は依然減退している。		
変動率 年間 -2.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		変動要因は特になし。		

(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	八女4K - 411	八女市		更地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	八女4C - 414	八女市		更地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		(都) (60,200)		
c	八女4C - 1101	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道		準都計 (70,200)		
d	八女4C - 204	八女市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東6 m 角地		都計外		
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	() 11,104	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,882	100 [94.4]	11,528	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500	
b	() 3,078	100 [50.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [55.2]	11,152	100 [96.3]	11,580	画地 0.0 行政 0.0	11,600	
c	() 7,457	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,382	100 [71.2]	10,368	その他 0.0	10,400	
d	() 10,167	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	9,918	100 [100.5]	9,869		9,870	
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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -44.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	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 +8.0	交通・接近 -6.0	環境 -1.0	画地 +2.0	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： 11,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。							

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	大和不動産鑑定株式会社
八女(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	1,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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
(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	八女市黒木町北木屋字馬渡 2 4 1 2 番 1				地積 (m ²)	260	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	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西 4 m 市道	水道	羽犬塚 22 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模	260 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 22 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。需給が極めて限定的な地域であり、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	農家住宅地				(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	5,600 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、八女市のうち、主に旧八女郡各町の農家住宅地域と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であり、需要は極めて限定的である。人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価はいまだ下落基調である。また、取引価格の水準は地域、立地条件、画地規模、取引形態等によって様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。地価下落要因は限定的な実需要にあり、新型コロナによる影響は見られない。							
(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農家住宅地であり、収益性に基づく価格形成がな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て鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 / m ²)	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 / m ²	[] 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 / m ²)	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 / m ²	[] 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 5,700 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		価格変動状況要因		(一般的要因)	利便性のよい八女市中心部は地価の上昇が見られるが、旧八女郡各町については、人口減少、高齢化により地価はいまだ下落基調である。		
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %		(地域要因)	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的であり、地価はいまだ下落基調である		
					(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	八女4C - 703	八女市		更地	()	不整形	南2.4 m市道 西1 m 準角地		(都) (70,200)				
b	八女4C - 723	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.6 m市道		(都) (60,200)				
c	八女4C - 712	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m県道		都計外				
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	() 6,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	7,320	$\frac{100}{[132.5]}$	5,525	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	5,530			
b	() 7,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,648	$\frac{100}{[138.0]}$	5,542	画地 0.0 行政 0.0	5,540			
c	() 8,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,926	$\frac{100}{[138.0]}$	5,743	その他 0.0	5,740			
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 -0.13	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 +38.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	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 +38.0	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 -0.15	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 +38.0	画地 0.0	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： 5,600 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 10	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	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	八女市岩崎字桶田 2 7 8 番 8				地積 (㎡)	261	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)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	南6 m 道路、背面道	水道	羽犬塚5.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 90 m、北 0 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 260 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 道路	交通施設	羽犬塚駅東方5.3 km	法令 (都) (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	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市市街地及びその周辺の圏域である。需要者の中心は、八女市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の停滞、人口減少にもかかわらず地域周辺ではミニ開発や宅地分譲等が継続しており、不動産市場は概ね安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 5 0 0 ~ 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建では 2, 5 0 0 万円前後 (土地・建物) となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、岩崎地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 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 街路 交通 補正 環境 画地 行政 その他	
	八女(県) - 4	[102.0]	100	100	[100.0]	33,100	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 34,100 円/㎡		価格変動状況 要因	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			八女市中心部の住宅地域はミニ開発、宅地分譲等が見られ、比較的不動産需要が高く、地価は安定的に推移している。				
変動率		年間 +1.5 %	半年間 %	個別的 要因				
				個別的 要因				

(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	八女4C - 418	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m道路		(都) 1住居 (60,200)	
b	八女4C - 205	八女市		建付地	()	長方形	北6 m道路		(都) (70,200)	
c	八女4C - 408	八女市		建付地	()	台形	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
d	八女4K - 409	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北11 m市道 西6 m 角地		(都) 1低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,333	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,533	100 [100.0]	33,533	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,500
b	() 37,664	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,965	100 [110.0]	34,514	環境 0.0	34,500
c	() 36,569	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	38,228	100 [107.4]	35,594	画地 0.0	35,600
d	() 30,247	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	30,188	100 [87.3]	34,580	行政 0.0 その他 0.0	34,600
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.15	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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： 34,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用が中心の戸建住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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
八女(県) - 11	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	1,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,280 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	八女市矢部村矢部字栗原4552番				地積 (m ²)	363	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	都計外	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	西6.5 m 市道、三方路	-	羽犬塚39 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 15 m、			規模	350 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m市道	交通施設	羽犬塚駅南東方39 km 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域である。需給が極めて限定的な地域であり、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	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,280 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、八女市のうち、主に旧八女郡各町の農家住宅地域と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であり、需要は極めて限定的である。人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価はいまだ下落基調である。また、取引価格の水準は地域、立地条件、画地規模、取引形態等によって様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。地価下落要因は限定的な実需要にあり、新型コロナによる影響は見られない。							
(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農家住宅地であり、収益性に基づく価格形成がな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て鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
(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 3,320 円 / m ²			価格変動要因の	変動状況	要因	〔一般的〕 利便性のよい八女市中心部は地価の上昇が見られるが、旧八女郡各町については、人口減少、高齢化により地価はいまだ下落基調である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							〔地域〕 農家住宅が立ち並ぶ既成住宅地域である。農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的であり、地価はいまだ下落基調である。
変動率	年間	-1.2 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女4C - 724	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東3.2 m市道		都計外 土砂災害警戒区域		
b	八女4C - 413	八女市		底地	()	ほぼ長方形	北西7 m国道		都計外		
c	八女4C - 704	八女市		更地	()	不整形	接面道路なし		(都) (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	() 3,779	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,756	100 [114.4]	3,283	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,280	
b	() 2,324	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,303	100 [70.6]	3,262	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,260	
c	() 4,286	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,235	100 [123.0]	3,443	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,440	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0		
									[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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -28.0	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 0.0	環境 +23.0	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 :	3,280 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											
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	近隣地域は、自用の農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	3,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	八女市立花町北山字榎ヶ平 2 8 9 3 番 3 外				地積 (m ²)	429	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) (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西 5 m 市道	水道	羽犬塚 7.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 羽犬塚 南東方 7.6 km	法令 (都) (60,200)		
(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	8,800 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	同一需給圏は八女市郊外の平野部からやや山間部にかけての地域。需要者の中心は同一需給圏のうち旧立花町居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 4 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の地価公示地等との均衡についても留意の上、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 8,900 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			{ 地 域 要 因 }	北山地区を中心とする一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。住宅需要は回復せず地価は下落傾向を示している。			
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				{ 個 別 的 要 因 }	個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。			

(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	八女4C - 723	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.6 m市道		(都) (60,200)		
b	八女4C - 206	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) (60,200)		
c	八女4C - 720	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道		(都) (70,200)		
d	八女4C - 703	八女市		更地	()	不整形	南2.4 m市道 西1 m 準角地		(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	() 7,710	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,648	100 [88.2]	8,671	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,670	
b	() 5,225	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	6,512	100 [71.4]	9,120	環境 0.0	9,120	
c	() 14,212	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,269	100 [153.4]	9,302	画地 0.0	9,300	
d	() 6,979	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [94.1]	7,320	100 [83.8]	8,735	行政 0.0 その他 0.0	8,740	
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	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 -0.10	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 -30.0	画地 -20.0	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 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	画地 -5.9	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： 8,800 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				既成の住宅地域のため							
(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	自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 13	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	3,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,550 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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
(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	八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 番 1				地積 (m ²)	564	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	都計外	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅等が見られる山間部の住宅地域	北10 m 県道	-	羽犬塚20 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	農家住宅地		
	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 ほぼ整形		
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 1 0 m 県道	交通 施設	羽犬塚駅南東方20 km	法令 規制	都計外
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅が見られる古くからの住宅地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は継続的に弱含みで推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	6,550 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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁の関係有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあるため宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも希薄なことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅使用目的、事業目的等の取引を中心に、同一需給圏内に立花町上辺春地区と価格牽連性の高い類似地域から取引事例を収集しえた。一方、基準地は農家住宅、一般住宅を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例はほとんど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、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	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 準 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 準 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
(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 6,750 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		価格変動状況要因の	変動状況要因の	〔一般的要因〕 人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。	
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				〔地域要因〕 交通利便性の劣る山間部の集落であるため、一般的な不動産需要はほとんどなく、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	100	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間 -3.0 %	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	八女4C - 206	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		(都) (60,200)		
b	八女4C - 1003	八女市		更地	()	不整形	北12.8 m市道 西6.4 m 角地		(都) (70,200)		
c	八女4C - 1002	八女市		更地	()	不整形	東2 m道路		(都) (60,200)		
d	八女4C - 723	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.6 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	6,512	$\frac{100}{[103.2]}$	6,310	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	6,310	
b	() 4,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	5,772	$\frac{100}{[90.4]}$	6,385	画地 0.0 行政 0.0	6,390	
c	() 8,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	9,155	$\frac{100}{[131.9]}$	6,941	その他 0.0	6,940	
d	() 7,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,648	$\frac{100}{[117.0]}$	6,537	その他 0.0	6,540	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 -5.0	画地 -20.0	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 0.0	交通・接近 +13.0	環境 -20.0	画地 -22.0	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 -13.0	交通・接近 +14.0	環境 +33.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +12.0	環境 +10.0	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： 6,550 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			既成集落内の宅地であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用が中心の農家住宅、一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、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		
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	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 14	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	1,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,950 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	八女市星野村字中原下 1 2 3 8 番 1				地積 (m ²)	399	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	都計外	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	農家、農地等が混在する県道沿いの住宅地域	北11 m 県道	水道	羽犬塚21 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 120 m、北 60 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、		規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 m 県道	交通施設	羽犬塚駅北東方21 km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	3,950 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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁的關係を有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあるため宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも希薄なことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅使用目的、事業目等の取引を中心に、同一需給圏内にて星野村字中原下と価格牽連性の高い類似地域等から取引事例を収集しえた。一方、基準地は農家住宅等を主とする集落地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例はほとんど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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		4,050 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 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			個別的要因	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	-2.5 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女4C - 413	八女市		底地	()	ほぼ長方形	北西7 m国道		都計外		
b	八女4C - 1104	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南7 m県道		都計外		
c	八女4C - 1103	八女市		更地	()	長方形	北東5 m県道		都計外		
d	八女4C - 724	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東3.2 m市道		都計外 土砂災害警戒区域		
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	() 2,324	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,303	100 [64.0]	3,598	街路 交通・ 0.0	3,600	
b	() 3,397	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,353	100 [84.8]	3,954	接近 環境 0.0	3,950	
c	() 2,155	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,123	100 [52.3]	4,059	画地 行政 0.0	4,060	
d	() 3,779	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,756	100 [94.7]	3,966	その他 0.0	3,970	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -16.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -23.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +17.0	環境 -12.0	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： 3,950 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			既成集落内の宅地であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用が中心の集落地域で賃貸市場が未成熟であるため、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		
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	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 15	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	4,250,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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
(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	八女市立花町山崎字外開 1 9 4 1 番 4 外				地積 (㎡)	337	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) 1 中専 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅と農家住宅が多い住宅地域	南東5 m 市道	水道	羽犬塚8.4 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模	330 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 5 m市道	交通 羽犬塚駅南東方8.4 km	法令 (都) 1 中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅と農家住宅が多い古くからの住宅地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要はやや希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の一般住宅、農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁の関係を有する世帯並びに郊外志向が強く市内外に通勤する第一次取得者層となっている。旧立花町内での宅地開発は少なく、中古物件の動きも少ないことから、需給動向は継続的に弱含みで推移している。取引自体が希薄で画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額400万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引を中心として、立花町山崎地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の一般住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、公的価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,800 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	交通利便性の劣る郊外エリアであるため、総じて不動産需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。			
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女4C - 202	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		(都) (70,200)		
b	八女4C - 1004	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南6.4 m市道 西4.4 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女4C - 713	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.3 m私道		(都) (70,200)		
d	八女4C - 720	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.7 m市道		(都) (70,200)		
e	八女4K - 411	八女市		更地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,110	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	15,086	$\frac{100}{[123.8]}$	12,186	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,200	
b	() 19,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,733	$\frac{100}{[140.1]}$	13,371	画地 0.0 行政 0.0	13,400	
c	() 14,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	14,857	$\frac{100}{[122.8]}$	12,099	その他 0.0	12,100	
d	() 14,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,269	$\frac{100}{[110.8]}$	12,878	その他 0.0	12,900	
e	() 11,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,882	$\frac{100}{[86.4]}$	12,595	$[100.0]$ 100	12,600	
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 -10.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 -6.0	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 +11.0	環境 +25.0	画地 +2.0	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 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +15.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.18	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 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用が中心の一般住宅、農家住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、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		
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	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) - 16	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	5,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町原島字六原 3 8 5 番 3				地積 (m ²)	497	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) 1 住居 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北 5 m 市道	水道	羽犬塚 9.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、		規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	羽犬塚 南東方 9.5 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 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	11,800 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	同一需給圏は八女市及びその周辺の農家住宅も混在する住宅地域。需要者の中心は同一需給圏のうち旧立花町居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 5 5 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅も見られる自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件としては戸建住宅が転居等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるので収益還元法の適用を断念した。当該地域は自用目的での取引が中心で、取引水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、周辺地域との価格バランス等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 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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 11,900 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的) 要 因	地方経済の回復の遅れ、格差の拡大及び回復が鈍い消費動向により住宅地への需要は依然として停滞傾向にある。			
	- 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 / m ²			(地 域) 要 因	原島地区を中心とする一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。一般的要因により地価は下落傾向を有している。			
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				(個 別 的) 要 因	個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。			

(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	八女4C - 1002	八女市		更地	()	不整形	東2 m道路		(都) (60,200)	
b	八女4C - 710	八女市		貸家建付地	()	不整形	南8.3 m市道		(都) (70,200)	
c	八女4C - 713	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.3 m私道		(都) (70,200)	
d	八女4C - 409	八女市		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道 西6 m 角地		(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	() 8,600	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [93.0]	9,155	100 [83.6]	10,951	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,000
b	() 21,737	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	23,262	100 [193.3]	12,034	環境 0.0	12,000
c	() 14,349	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	14,857	100 [125.0]	11,886	画地 0.0	11,900
d	() 20,108	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	20,108	100 [162.0]	12,412	行政 0.0 その他 0.0	12,400
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0		
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 +3.0	環境 +35.0		
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 +35.0			
c	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 +25.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 +30.0			
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： 11,800 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				既成の住宅地域のため						
(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	自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月] 路線価又は倍率	24,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	八女市本町字矢原町東裏 4 6 0 番 1 外				地積 (m ²)	372	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) 商業 (80,400) 準防	
	不整形 1 : 2	店舗兼住宅 S 2	店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北12 m 県道	水道、ガス、下水	羽犬塚5.6 km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 175 m、南 30 m、北 80 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 26 m、		規模	310 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	空地舗、空地も見られる旧来の商業地域である。	街路	1 2 m 県道	交通施設	羽犬塚 東方5.6 km 法令 (都) 商業 (80,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	市中心部に位置する旧来からの商業地域であり、郊外幹線道路沿いの「ゆめタウン」等の郊外型量販店への顧客流出が顕著である。しかしながら、相対的な割安感から地価水準は回復傾向にある。						
(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	形状	-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	31,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,100 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	同一需給圏は八女市、広川町、筑後市の旧来からの商業地域。需要者の中心は、市内及び周辺市町に居住する個人事業者であるが、外部からの転入者は少ない。郊外型量販店との競合により衰退傾向にあり需要は少ないが、相対的な割安感から地価は回復傾向を示している。取引される価格帯はまちまちであることから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗と一般住宅が混在する商業地域であるが、取引は少なく、周辺類似地域に存する取引事例も採用して標準価格を求めた。収益価格はテナント需要は弱く、自営がほとんどであることから低位に求められた。したがって、信頼性のある取引事例より求めた標準価格を重視し収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も行って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 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑後(県) 5 - 2						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[98.0]	30,200	0.0 0.0 0.0 0.0	
	43,900 円 / m ²	100	[100.0]	[147.2]	100		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 29,600 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	地方経済における景気の低迷、流動的な雇用情勢等により、先行きは不透明である。			
	- 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 / m ²			(地域 要因)	中心部に近い商店街に位置し、郊外型量販店への顧客流出が顕著であるが、相対的な割安感から需要は底堅く推移している。			
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %			(個別的 要因)	対象地の個別的要因に特に変化はない。			

(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	八女4C - 721	八女市		更地	()	ほぼ整形	北4.2 m市道		(都)商業 (90,252)				
b	八女4C - 718	八女市		更地	()	長方形	北10.5 m市道		(都)商業 (90,400)				
c	八女4C - 702	八女市		更地	()	長方形	北7.5 m市道		(都)商業 (90,400)				
d	八女4C - 1102	八女市		更地	()	ほぼ整形	北12 m県道		商業 (90,400)				
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	() 26,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,188	$\frac{100}{[83.8]}$	32,444	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0			
b	() 24,627	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,046	$\frac{100}{[80.0]}$	31,308		31,800			
c	() 30,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,751	$\frac{100}{[92.2]}$	33,352		30,700			
d	() 35,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,869	$\frac{100}{[115.0]}$	31,190		32,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 100	30,600			
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000 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)
	5,140,859	972,900	4,167,959	3,829,560	338,399	(0.9750) 329,939	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,855,690 円 (21,100 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 (㎡)		
店舗兼住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
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 %	372 ㎡	12.0 m x 27.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建の店舗兼住宅			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	180.00	100.0	180.00	1,350	243,000	3.0	729,000
2 ~	住宅	180.00	100.0	180.00	1,150	207,000	2.0	414,000
~								
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		450,000		1,143,000
年額支払賃料				450,000 円 x 12ヶ月 = 5,400,000 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 270,000 円				
以上計 + a+ - -				5,130,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,143,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,859 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 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 + + +				5,140,859 円 (13,820 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	八女4C(賃) - 203	1,151 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,275	対象基準階の月額実質賃料 1,353 円/㎡
b	八女4C(賃) - 201	1,624 (1,588)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	1,412	月額支払賃料 (1,350 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	225,600 円	56,400,000 x	0.4 %
維持管理費	162,000 円	5,400,000 x	3.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 451,200 円	56,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	56,400 円	56,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,400 円	56,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	972,900 円 (2,615 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	56,400,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % + 仕上部分 0.0655 x 30 % + 設備部分 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,829,560 円 (10,295 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,140,859 円	
総費用		972,900 円	
純収益 -		4,167,959 円	
建物等に帰属する純収益		3,829,560 円	
土地に帰属する純収益 -		338,399 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		329,939 円 (887 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,855,690 円 (21,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
八女(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	2,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1				地積 (m ²)	193	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)		
	長方形 1 : 2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	南 6 m 県道	水道	羽犬塚 15 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 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	6 m 県道	交通施設	羽犬塚駅 東方 15 km 法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	郊外に形成された近隣商業地域であるが、依然として商業地の不動産取得需要は弱く、当面は現状程度で推移すると見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	15,400 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	同一需給圏の範囲は、八女市内に形成された商業地域であり、主な市場参加者は、市内における個人事業主が中心と考えられる。近隣地域は、旧上陽町に存する商業地域であるが、人口減少や消費者層の高齢化による購買意欲低下等により、繁華性の衰退がみられる。そのため不動産取得需要は弱く、地価は依然として下落傾向である。また、取引件数が少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(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、自用の店舗及び店舗併用住宅が中心であり、店舗としての賃貸市場は未成熟である。そのため、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。比準価格を求める過程においては、同一需給圏において生じた規範性の高い事例を採用しており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。よって、本件においては、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮の上、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) 5 - 3	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	16,600 円 / m ²	[97.0]	100	100	[100.0]	15,300	地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	16,600 円 / m ²		100	[100.0]	[105.1]	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 15,700 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			価格変動形成要因	(一般的)	人口減少や高齢化が進んでおり状況は厳しく、不動産の取得需要も弱いため、郊外を中心に地価は下落基調である。			
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%	(地域)	旧上陽町の県道沿いに小規模店舗が建ち並ぶ近隣商業地域である。地域経済は衰退傾向にあるため、地価は依然として下落傾向である。		
						(個別的)	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	八女4C - 706	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北7 m県道		都計外		
b	八女4K - 723	八女市		更地	()	ほぼ台形	南11 m国道 北西2.6 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女4K - 721	八女市		更地	()	不整形	北西11 m国道		(都) (70,200)		
d	八女4C - 420	八女市		底地	()	台形	南10 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	() 17,076	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,854	100 [108.0]	15,606	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,600	
b	() 8,847	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	9,068	100 [62.4]	14,532	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500	
c	() 9,756	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,105	100 [66.6]	15,173	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,200	
d	() 8,266 11,809	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [76.5]	15,437	100 [106.1]	14,549	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500	
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 -0.16	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 0.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -40.0	画地 -4.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -36.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -15.0	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： 15,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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	旧上陽町の中心部に位置する県道沿いの商業地域であるが、自用の店舗、店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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
(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	八女市黒木町本分字上南 6 8 4 番			地積 (m ²)	306	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) 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2	店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域	北 9 m 国道、西側道	-	羽犬塚 16 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 路	9 m 国道	交通 施設	羽犬塚駅東方 16 km 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	旧黒木町の国道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、その多くが空き店舗で、北東部の市道沿いにチェーンストアが点在していることから相対的地位は低下、地価は下落傾向が継続すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	16,100 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、八女市郊外及び旧黒木町・旧立花町・旧上陽町等の近隣型の商勢圏を有する小売店舗及び自動車関連店舗の多い商業地域と近隣地域背後の住宅地域。需要者の中心は、地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により空き店舗は増加しており、地方の既存商業地の需要は低迷している。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自営による店舗兼住宅が多く、自用取引が支配的で、かつ賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であることや近隣地域及び周辺での店舗の進出・撤退等の推移や背後地の人口や取引状況等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	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 / m ²)	内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 域 街 路 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 環 境 正 行政 行 政 其 他 其 他
	公示価格	円 / m ²	[] 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 / m ²)	内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 域 街 路 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 環 境 正 行政 行 政 其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 16,600 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 -3.0 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的要因)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1,000 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 3 年は前年比増、貸家・分譲が増加している。		
					(地域要因)	空き店舗が増え、大型店舗やチェーンストアへの顧客流出等で衰退が続いている。背後地も縮小傾向。		
					(個別的要因)	変動要因は特になし。		

(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	八女4C - 416	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北16 m市道 北西5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	八女4C - 706	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北7 m県道		都計外				
c	八女4K - 721	八女市		更地	()	不整形	北西11 m国道		(都) (70,200)				
d	八女4K - 411	八女市		更地	()	ほぼ正方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,215	$\frac{100}{[60.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	17,412	$\frac{100}{[109.2]}$	15,945	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	() 17,076	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,854	$\frac{100}{[100.0]}$	16,854		16,900			
c	() 9,756	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,105	$\frac{100}{[71.4]}$	14,153		14,200			
d	() 11,104	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,882	$\frac{100}{[72.0]}$	15,114		15,100			
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	その他	% / 月 -0.18	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 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	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	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	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 -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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地を含む近隣地域は、自営による店舗兼住宅が多く、これらの店舗は閉店等が相次ぎ、後継テナントによる出店は殆どないため、適切な賃貸事例の収集は極めて困難である。また、過去1年間町内での共同住宅の建設も認められず、以上の点から賃貸用建物の想定は現実的でないことから、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		
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	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 13日	(6)路 線 価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	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	八女市立花町谷川字樋渡1099番2				地積(㎡)	264	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)近商(80,200)準防 (その他)	
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 W2	低層の店舗併用住宅、医院等が見られる国道沿いの路線商業地域	北17m 国道	水道	羽犬塚9.8km		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 20m、北 90m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、		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	17m国道	交通施設	羽犬塚駅南東方9.8km 法令(都)近商(80,200)準防 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏の範囲は、八女市内外の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域、混在地域である。需要者の中心は、福岡県内外の法人・事業者、地場個人事業者等が想定される。純粋な商業用途、店舗・事務所の需要は弱く、市況の回復感乏しいもの中心市街地等については一部で地価の下げ止まりも見られる。規模によりバラツキが大きく需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額400~1,000万円程度になるものと思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場における取引件数が少なく、同一需給圏をやや広範囲に解釈したものであるが、類似地域等にて相応の規範となる取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の店舗兼住宅を主とするロードサイドであることから、収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	
	八女(県) 5 - 3 前年指定基準地の価格 16,600 円/㎡	[97.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	16,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 17,400 円/㎡		価格変動 形成要 因の	(一般的要因)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	ロードサイドにあっても郊外店等の集積度は低く、繁華性も高くはない。需要、引き合いは弱く、地価は引き続き下落で推移している。			
変動率 年間 -2.3 % 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

(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	八女4C - 716	八女市		建付地	()	袋地等	北7 m県道		都計外		
b	八女4C - 706	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北7 m県道		都計外		
c	八女4C - 721	八女市		更地	()	ほぼ整形	北4.2 m市道		(都) 商業 (90,252)		
d	八女4C - 718	八女市		更地	()	長方形	北10.5 m市道		(都) 商業 (90,400)		
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	() 9,340	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	11,617	100 [71.4]	16,270	街路 交通・ 0.0	16,300	
b	() 17,076	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,854	100 [98.2]	17,163	接近 環境 0.0	17,200	
c	() 26,786	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,188	100 [153.0]	17,770	画地 行政 0.0	17,800	
d	() 24,627	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,046	100 [150.8]	16,609	その他 0.0	16,600	
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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +13.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 +9.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +15.0	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： 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		近隣地域は、幹線街路沿いの商業地であるものの、自己使用の店舗兼住宅及び一般住宅を基本とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5-5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月20日	(6)路線価又は倍率	[令和4年1月]	23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	八女市本村字荷稻542番4外				地積(㎡)	272	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)			
	台形1:1.2	事務所S2	店舗、事務所、ホテル等が見られる商業地域	東8.5m 県道	水道	羽犬塚6.5km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 130m、北 180m		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 15m、奥行 約 18m、規模		270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	8.5m 県道	交通施設	羽犬塚駅東方6.5km 法令(都)準工(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	県道沿いに低層店舗、事務所のほか店舗併用住宅も見られる地域であり、背後の住宅地需要が回復、またホテルや学校といった用途多様性も認められることから、地価は横這いから微増傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	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	29,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,800 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部の商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元の個人・法人事業者が主体であるが、中小店舗の商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数は中心部では若干増加しているものの、取引価格は規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に着目した行動が見られることから賃貸建物を想定したが、同一需給圏内では賃貸市場の成熟の度合いが相対的に低く、かつ適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を加え、大型店舗や沿道サービス店舗等の進出動向や背後住宅地との価格水準をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	筑後(県) 5-2									+9.0
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[100.0]					+4.0
	43,900 円/㎡	100	[100.0]	[158.7]	100	28,500				+40.0
										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 28,200 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,000件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和3年は前年比増、貸家・分譲が増加している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	近隣地域内のチェーンストアは一定の集客力を有している。またビジネスホテル等用途多様性も見られ、背後地も微増傾向。				
	代表標準地 標準地	標準地		個別的要因		変動要因は特になし。				
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +1.8%	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	八女4C - 407	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北12 m県道		(都)商業 (90,400)				
b	八女4C - 718	八女市		更地	()	長方形	北10.5 m市道		(都)商業 (90,400)				
c	八女4C - 702	八女市		更地	()	長方形	北7.5 m市道		(都)商業 (90,400)				
d	八女4C - 410	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道		(都)準工 (60,200)				
e	八女4C - 701	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南12.5 m県道		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	36,047	$\frac{100}{[123.2]}$	29,259	街路 交通・ 0.0	29,300			
b	() 24,627	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,046	$\frac{100}{[85.7]}$	29,225	接近 環境 0.0	29,200			
c	() 30,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,751	$\frac{100}{[105.0]}$	29,287	画地 行政 0.0	29,300			
d	() 27,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,632	$\frac{100}{[96.0]}$	28,783	その他 0.0	28,800			
e	() 18,142	$\frac{100}{[60.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,811	$\frac{100}{[107.1]}$	28,768	[100.0] 100	28,800			
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	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	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	4,297,506	974,146	3,323,360	3,056,130	267,230	(0.9742) 260,335	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	5,916,705 円 (21,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	140.00	S 2 F		280.00		
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 %	272 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗フロア貸し、2 階：事務所フロア貸しを想定			有効率の理由	92.5 %	店舗及び事務所のフロア貸しとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	140.00	90.0	126.00	1,660	209,160	5.0	1,045,800
2 ~	事務所	140.00	95.0	133.00	1,250	166,250	5.0	831,250
~								
~								
計		280.00	92.5	259.00		375,410		1,877,050
年額支払賃料				375,410 円 x 12ヶ月 = 4,504,920 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 (%))				4,504,920 円 x 5.0 % + 円 x % = 225,246 円				
以上計 + a+ - -				4,279,674 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,877,050 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,832 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 + + +				4,297,506 円 (15,800 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	八女4C(賃) - 401	1,934 (1,929)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,612	対象基準階の 月額実質賃料 1,667 円/㎡
b	八女4C(賃) - 201	1,624 (1,588)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,709	月額支払賃料 (1,660 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	220,500 円	44,100,000 x	0.5 %
維持管理費	225,246 円	4,504,920 x	5.0 %
公租公課	土地 87,400 円	査定額	
	建物 352,800 円	44,100,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	44,100 円	44,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,100 円	44,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	974,146 円 (3,581 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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)	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	0.9742
(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	44,100,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,056,130 円 (11,236 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,297,506 円	
総費用		974,146 円	
純収益 -		3,323,360 円	
建物等に帰属する純収益		3,056,130 円	
土地に帰属する純収益 -		267,230 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		260,335 円 (957 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	5,916,705 円 (21,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
八女(県) 5 - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	7,690 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	八女市星野村字鍛冶屋 1 3 0 9 2 番 7				地積 (㎡)	273	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	都計外	
	台形 1.5 : 1	店舗兼住宅 L S 3	小規模店舗が集まる近隣商業地域	南西9 m 県道、南東側道	水道	羽犬塚28 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 14 m、		規模	280 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	9 m 県道	交通施設	羽犬塚駅東方28 km 法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域	
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,690 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、概ね八女市東部の商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は当該地域に地縁の選好性のある、自己の事業用途で取得する個人又は小規模法人。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行している。地域経済は衰退傾向にあり、新たな店舗需要は極めて限定的である。取引件数は少なく、取引規模や事情が様々であることから中心となる価格帯を把握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	自用の店舗及び店舗兼住宅が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。地域要因格差も大きく、各事例から求めた価格にも開差が生じたが、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 7,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口減少・高齢化が進行し、新規の出店需要等は極めて限定的である。			
変動率 年間 -2.7 % 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

(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	八女4C - 716	八女市		建付地	()	袋地等	北7 m県道		都計外	
b	八女4K - 721	八女市		更地	()	不整形	北西11 m国道		(都) (70,200)	
c	八女4K - 723	八女市		更地	()	ほぼ台形	南11 m国道 北西2.6 m 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	() 9,340	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	11,617	100 [147.0]	7,903	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,060
b	() 9,756	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,105	100 [132.6]	7,621	環境 0.0	7,770
c	() 8,847	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	9,068	100 [127.5]	7,112	画地 +2.0 行政 0.0	7,250
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0	
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 -0.16	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +1.0	環境 +50.0		
b	正常	% / 月 -0.13	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -4.0	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 +25.0		
d		% / 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		
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： 7,690 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	自用の店舗兼居宅を中心とする地域で、賃貸用店舗はほとんど認められず賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ