

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	4,050,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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	みやま市瀬高町下庄字西婦計 8 6 4 番 1 1				地積 (m <sup>2</sup> )	220	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)	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が多い役場に近い住宅地域	西 4 m 市道、背面道	水道	瀬高 1.5 km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、		規模	220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	瀬高駅西方近接 法令 (都) 1 住居 (70,160) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺市と比較して割安感があり微増傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市中心部の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しており、地価も微増基調にある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地で 4 0 0 万円程度、戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、標準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、標準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 補正 交通 0.0 域 交通 -4.0 画地 環境 0.0 要 環境 -4.5 行政 行政 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 補正 交通 0.0 域 交通 -4.0 画地 環境 0.0 要 環境 -4.5 行政 行政 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	みやま(県) - 3	[ 99.4 ]	100	100	[ 102.0 ]	18,400		
	前年指定基準地の価格	16,800 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.0 ]	[ 92.6 ]	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 18,200 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> 変動率 年間 +1.1 % 半年間 %	価格変動状況		(一般的要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
				(地域要因)	みやま市役所等に近い中心部については、需要は回復しており、地価は微増状態にある。			
				(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま2K - 507	みやま市		建付地	( )	長方形	南西4 m市道 南東3.8 m 北東1.3 m 三方路		(都) 1住居 (70,160)				
b	みやま2C - 509	みやま市		更地	( )	長方形	北西6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	みやま2K - 5	みやま市		更地	( )	ほぼ台形	東11 m国道		(都) (70,200)				
d	みやま2C - 506	みやま市		建付地	( )	長方形	西13 m国道		(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	( ) 24,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	25,778	$\frac{100}{[141.8]}$	18,179	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	( ) 31,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,617	$\frac{100}{[167.6]}$	18,865		18,500 19,200			
c	( ) 18,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,923	$\frac{100}{[112.3]}$	15,960		16,300			
d	( ) 26,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,943	$\frac{100}{[135.2]}$	19,189		19,600			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +35.0	画地 -5.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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： 18,400 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			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象標準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 2年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26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	みやま市瀬高町大草字東屋敷1517番				地積(㎡)	398	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)	
	1:2.5	住宅 W2	農家住宅の中に一般住宅、農地が見られる古くからの住宅地域	南6m市道、東側道	水道	瀬高3km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 0m、北 100m		標準的使用	農家住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 30m、		規模	360㎡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	6m市道	交通施設	瀬高駅東方近接	法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅等を主とする地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅の敷地				(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	11,700 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、みやま郊外部の農家住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある農業従事者等である。市内郊外部の農家住宅地への需要は限定的であり、地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は400㎡程度の土地で450万～500万円程度、土地建物で2000万円程度が中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準値との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	みやま(県) - 8	[ 98.1 ]	100	100	[102.0]	11,700		
	前年指定基準地の価格	[ 98.1 ]	100	100	[102.0]			
	10,300 円/㎡	100	[100.0]	[ 88.4 ]	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		価格変動状況要因	一般的要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
	継続 新規 前年標準価格	11,800 円/㎡			地域要因	周辺には農地も残る農家住宅地であり、地域要因の変化もなく、徐陽も弱含みであり地価は下落傾向にある。		
- 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		個別的要因		個別的要因の変動は見られない。		
標準地番号	-							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間	-0.8 %	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	みやま2C-6	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5m市道		(都)(70,200)		
b	みやま2C-7	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東3m市道		(都)(70,200)		
c	みやま2C-503	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m県道 南6m 角地		準都計(80,200)		
d	みやま2C-504	みやま市		更地	( )	不整形	北西5m県道		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	( ) 10,622	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,601	100 [ 94.1 ]	11,266	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,500	
b	( ) 11,277	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 99.0 ]	11,368	100 [ 96.9 ]	11,732	環境 0.0	12,000	
c	( ) 11,400	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	10,913	100 [ 96.0 ]	11,368	画地 +2.0	11,600	
d	( ) 9,270	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	10,156	100 [ 88.3 ]	11,502	行政 0.0 その他 0.0	11,700	
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 -0.02	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	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 +2.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0	画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,700円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	2,760,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 2年 7月 8日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26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	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬 1 0 0 8 番 1 2				地積 (㎡)	165	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5 m 市道	水道	瀬高1.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模			165 ㎡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 瀬高駅南東方近接	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は微減傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 16,700 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、みやま市中心部東方の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住宅地への需要は比較的安定しているが、その位置関係と周囲の状況により地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は 1 5 0 ~ 1 8 0 ㎡程度の土地で 2 5 0 万円 ~ 3 0 0 万円程度、戸建住宅で 1 8 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、基準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、基準価格を標準とし周辺標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 地	街 街
	標準地番号	-						内 準 化 補 正	路 路
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		準 交 街	域 交 街
			100	[ ]	[ ]	100		化 環 境	域 交 街
								補 画 地	要 環 境
								正 行政	因 行政
								其他	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/㎡)	内 街 地	街 街
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内 準 化 補 正	域 交 街
			100	[ ]	[ ]	100		化 環 境	域 交 街
								補 画 地	要 環 境
								正 行政	因 行政
								其他	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 16,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>(一般的要因) 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。</p> <p>(地域要因) 戸建住宅が見られる小規模住宅地であり、大きな地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は微減傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。</p>			
	変動率	年間 -0.6 %	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	みやま2C - 5	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北3.6 m市道		(都) 1低専 (50,80)				
b	みやま2K - 2	みやま市		建付地	( )	袋地等	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
c	みやま2C - 2	みやま市		更地	( )	不整形	北4 m市道 西3 m 準角地		1住居 (60,160)				
d	みやま2K - 7	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西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	( ) 18,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.2]}$	19,998	$\frac{100}{[107.6]}$	18,586	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,600			
b	( ) 10,482	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	13,103	$\frac{100}{[ 88.4]}$	14,822	環境 0.0	14,800			
c	( ) 9,520	$\frac{100}{[ 70.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	14,167	$\frac{100}{[ 85.6]}$	16,550	画地 0.0	16,600			
d	( ) 10,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,602	$\frac{100}{[ 62.9]}$	16,855	行政 0.0	16,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 -7.8	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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -26.0	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： 16,700 円/㎡〕					



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象標準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
みやま(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	8,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	みやま市山川町立山字野添 4 3 7 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	901	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) (80,200)		
	1 : 1.2	住宅 W 1	一般住宅の中に店舗併用住宅、農地等が混在する住宅地域	東 7.5 m 市道、北側道	水道	瀬高 5.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 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 28 m、奥行 約 32 m、規模 900 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 市道	交通 瀬高 5.1 km	法令 準都計 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域において地域要因に特段の変動要因はないが、旧山川町の人口動態を反映して、不動産に対する需要は弱含みである。地価水準については当面の間下落傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市内に位置する住宅地域で、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人である。みやま市内でも旧山川町の人口減少傾向は相対的に高く、みやま市山川町内の住宅地並びに戸建物件に対する需要は弱含みの状況が続いており、不動産取引自体も少ない。中心となる取引価格は、画地規模にはばつきがあり、中心価格帯を見いだ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	近隣地域は自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 その他	
	みやま(県) - 8 前年指定基準地の価格 10,300 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.1 ] 100	100 [100.0]	100 [111.7]	[100.0] 100	9,050	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 -13.0 +31.0 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 9,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	みやま市では人口減少並びに高齢化の傾向が進んでおり、住宅地の地価は、郊外部を中心に弱含みの傾向が続いている。			
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少や高齢化の影響もあって土地に対する需要は低く、地価は下落基調にある。			
	変動率	年間	-2.2 %	半年間	%	( 個別的 )	変動要因は特にない		

(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	みやま2C-6	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5m市道		(都)(70,200)	
b	みやま2C-7	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東3m市道		(都)(70,200)	
c	みやま2C-503	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m県道 南6m 角地		準都計(80,200)	
d	みやま2C-4	みやま市		更地	( )	不整形	南6m市道 東4m 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	( ) 10,622	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,601	100 [121.4]	8,732	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,730
b	( ) 11,277	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [ / ]	100 [99.0]	11,368	100 [119.1]	9,545	環境 0.0	9,550
c	( ) 11,400	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	10,913	100 [122.2]	8,930	画地 0.0	8,930
d	( ) 8,067	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [ / ]	100 [91.8]	8,752	100 [95.9]	9,126	行政 0.0 その他 0.0	9,130
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 -0.02	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 +29.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +32.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.18	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 +26.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0		
			画地 -8.2	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： 9,100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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	一般住宅のほか農家住宅や農地等も混在する住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。						

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	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
みやま(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	2,710,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	6,550 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	みやま市山川町重富字勝負谷 2 9 0 番				地積 (m <sup>2</sup> )	414	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域	北西 4 m 市道	水道	瀬高 7.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 120 m、北 130 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、		規模	400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 瀬高 7.9 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域において地域要因に特段の変動要因はないが、旧山川町の人口動態を反映して、不動産に対する需要は弱含みである。地価水準については当面の間下落傾向が続くと予測する。						
(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	標準価格	6,550 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市内に位置する住宅地域で、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人である。みやま市内でも旧山川町の人口減少傾向は相対的に高く、みやま市山川町内の住宅地並びに戸建物件に対する需要は弱含みの状況が続いており、不動産取引自体も少ない。中心となる取引価格は、画地規模にばらつきがあり、中心価格帯を見いだ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のほか一般住宅も見られる住宅地域で、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、標準価格による価格を基礎とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	6,530	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0 地 街路 +1.0
	みやま(県) - 8	[ ]	100	100	[100.0]	6,530	0.0 域 交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[ 98.1 ]	100	100	[100.0]	6,530	0.0 要 環境 +29.0	
	10,300 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[154.8]	100	6,530	0.0 因 行政 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 6,700 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	変 動 状 況 要 因
	- 1 対象基準地の検討		- 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	公示価格	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	(一般的 要因) みやま市では人口減少並びに高齢化の傾向が進んでおり、住宅地の地価は、郊外部を中心に弱含みの傾向が続いている。
	継続 新規		- 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		標準地番号	公示価格	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	(地域 要因) 価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少や高齢化の影響もあって土地に対する需要は低く、地価は下落基調にある。
	前年標準価格 6,700 円 / m <sup>2</sup>		- 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		標準地	公示価格	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %	(個別的 要因) 変動要因は特にない

(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	みやま2C - 3	みやま市		更地	( )	ほぼ台形	北5 m市道		(都) (70,200)				
b	みやま2C - 8	みやま市		建付地	( )	不整形	北3.7 m市道		(都) (70,200)				
c	みやま2C - 1302	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道		「調区」 (70,200)				
d	みやま2C - 504	みやま市		更地	( )	不整形	北西5 m県道		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	( ) 7,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,527	$\frac{100}{[115.6]}$	6,511	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,510			
b	( ) 6,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	7,424	$\frac{100}{[122.0]}$	6,085		6,090			
c	( ) 7,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$[95.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,821	$\frac{100}{[119.2]}$	6,561		6,560			
d	( ) 9,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,156	$\frac{100}{[144.4]}$	7,033		7,030			
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 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +22.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +18.0	環境 0.0	画地 -10.0	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 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 -10.0	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： 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 農家住宅を主とする住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。						

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
みやま(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	5,280,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	みやま市高田町濃施字野添 6 4 3 番 2 0				地積 (㎡)	259	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	1 中専 (60,200)	
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m 市道	水道、ガス	渡瀬600m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 50m、南 50m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	40年近く前に開発された駅近郊の住宅団地である。	街路	6m市道	交通施設	渡瀬駅北方600m	法令 1中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	住宅開発されてから40年近くを経過し、建て替えも見られる住宅団地である。駅に近く周辺には新興のミニ開発も見られる等、住宅需要が見込め、地価は横這い傾向にある。						
(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	20,400 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	同一需給圏は概ねみやま市の住宅地域の圏域。需要者はみやま市に地縁的選好性を有する個人が中心で、市外からの転入者は少ない。当該近隣は古くに開発された住宅団地であるが、駅に近いこと等から周辺にはミニ開発も見られ、ある程度の住宅需要が見込める地域である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500~700万円程度、新築物件で2000~2200万円程度の水準にあると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
	公示価格	円/㎡	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 行政 その他	
	みやま(県) - 3	[ 99.4 ]	100	100	[100.0]	20,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	16,800 円/㎡	100	[100.0]	[ 82.2 ]	100	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		価格変動要因	状況	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格	20,400 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 0.0 %	半年間 %					
	<p>〔一般的要因〕 当市の人口は減少傾向に、世帯数は横這い傾向にあり、高齢化率も高い。これらを反映し住宅需要は低迷している。</p> <p>〔地域要因〕 上記要因はあるものの、近年、渡瀬駅徒歩圏の住宅地では、ミニ住宅開発も見られ、基準地の属する住宅団地の地価は横這いで推移</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>							



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	みやま2K - 507	みやま市		建付地	( )	長方形	南西4m市道 南東3.8m 北東1.3m 三方路		(都)1住居 (70,160)		
b	みやま2C - 502	みやま市		更地	( )	長方形	南西6m市道 北東5m 二方路		1住居 (60,200)		
c	みやま2C - 508	みやま市		建付地	( )	長方形	南5m市道		1住居 (60,200)		
d	みやま2C - 505	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	東9m市道 北9m 角地		1中専 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,192	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [94.6]	25,778	100 [129.3]	19,937	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,900	
b	( ) 23,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	23,427	100 [115.0]	20,371	環境 0.0 画地 0.0	20,400	
c	( ) 25,115	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,115	100 [116.4]	21,576	行政 0.0 その他 0.0	21,600	
d	( ) 27,432	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	20,688	100 [102.0]	20,282	その他 0.0	20,300	
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 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +13.0	環境 +18.0	画地 -5.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +2.0	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 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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： 20,400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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅地域で賃貸市場を見出すことができず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。						

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	筑後不動産鑑定
みやま(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	みやま市高田町今福字町 1 4 6 番 1			地積 (㎡)	307	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	1 中専 (60,200)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	北9 m 県道	水道	渡瀬1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 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 13 m、奥行 約 23 m、		規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか農家住宅や小店舗も見られる状況にある。	街路	9 m 県道	交通施設	渡瀬駅北方1.8 km 法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした県道沿いの既存の住宅地域で、当分の間、現状維持で推移すると予測するが、農家住宅も見られる状況であり需要はやや弱含みで、地価水準はやや下落傾向にあるものと予測する。						
(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	16,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ねみやま市の住宅地域の範囲。需要者は、みやま市に地縁の選好性を有する個人が中心で、市外からの転入者は少ない。最寄駅からやや遠い既存の戸建住宅地域で、需要はやや弱含みの状況にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 5 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築物件で 2 0 0 0 ~ 2 2 0 0 万円程度の水準にあると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、標準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、標準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 -4.0
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		標準交通 0.0 域 交通 +5.0	
		100	[ ]	[ ]	100		標準環境 0.0 要 環境 0.0	
							標準画地 0.0 因 行政 0.0	
							標準行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 -4.0
	みやま(県) - 3		100	100	[100.0]	16,600	標準交通 0.0 域 交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ]	100	100	[100.0]		標準環境 0.0 要 環境 0.0	
	16,800 円/㎡	100	[100.0]	[100.8]	100		標準画地 0.0 因 行政 0.0	
							標準行政 0.0 その他 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 16,700 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口は減少傾向に、世帯数は横這い傾向にあり、高齢化率も高い。これらを反映し住宅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/㎡			(地域要因)	上記要因及び最寄駅からやや遠く価格競争力にやや劣ることから、地価はやや下落傾向にある。			
	変動率	年間 -0.6 % 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	みやま2C - 505	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	東9 m市道 北9 m 角地		1中専 (70,200)				
b	みやま2C - 510	みやま市		更地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
c	みやま2C - 503	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m県道 南6 m 角地		準都計 (80,200)				
d	みやま2C - 504	みやま市		更地	( )	不整形	北西5 m県道		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	( ) 27,432	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,688	$\frac{100}{[124.8]}$	16,577	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	( ) 22,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,439	$\frac{100}{[145.1]}$	15,465		15,500			
c	( ) 11,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	10,913	$\frac{100}{[61.7]}$	17,687		17,700			
d	( ) 9,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,156	$\frac{100}{[61.5]}$	16,514		16,500			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	買込み	% / 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 +3.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +37.0	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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -12.0	環境 -27.0	画地 +3.0	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 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 -27.0	画地 -10.0	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： 16,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難				
(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		自己所有が殆どの戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であるため適用できない。					

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

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所九州支社
みやま(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 西村 哲治 印

鑑定評価額	3,290,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	みやま市高田町田尻字干渡 1 6 7 8 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	326	法令上の規制等
(1) 基準地	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)
	1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が見られる住宅地域	南東 5.8 m 市道	水道	渡瀬 4.2 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 350 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	農家住宅地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 15 m、規模 350 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.8 m 市道	交通施設	渡瀬 4.2 km	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域において地域要因に特段の変動要因はないが、近隣地域における不動産需要は弱含みである。地価水準については当面の間下落傾向が続くと予測する。						
(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	10,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市内に位置する住宅地域で、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する個人である。みやま市内では、最寄り駅への接近性に優れ、生活利便性の高い地域に需要が集まっている一方で、相対的に利便性が劣る地域で住宅地並びに戸建物件への需要は弱含みの状況が続いている。中心となる取引価格は、画地規模にはばつきがあり、中心価格帯を見いだ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を中心とする住宅地域で、近隣地域等において賃料水準の把握が困難であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を指標とした自用目的の取引が多い地域であり、取引事例比較法の適用において、同一需給圏内の類似地域等で信頼性のある取引事例を収集し得た。従って、比準価格による価格を基礎とし、同一需給圏内の需給動向等を勘案のうえ、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 <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	みやま市では人口減少並びに高齢化の傾向が進んでおり、住宅地の地価は、郊外部を中心に弱含みの傾向が続いている。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少や高齢化の影響もあって土地に対する需要は低く、地価は下落基調にある。		
変動率 年間 -1.9 % 半年間 %				( 個別的 )	変動要因は特にない			

(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	みやま 2 C - 504	みやま市		更地	( )	不整形	北西5 m県道		準都計 (70,200)	
b	みやま 2 K - 2	みやま市		建付地	( )	袋地等	西4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	みやま 2 K - 7	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)	
d	みやま 2 K - 505	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m国道 南西4 m 二方路		準都計 (70,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 9,270	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	10,156	100 [102.8]	9,879	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,880
b	( ) 10,482	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	13,103	100 [118.6]	11,048	環境 0.0	11,000
c	( ) 10,623	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,602	100 [114.0]	9,300	画地 0.0 行政 0.0	9,300
d	( ) 7,576	100 [ 80.0 ]	[ 95.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 72.7 ]	12,492	100 [120.2]	10,393	その他 0.0	10,400
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 -0.18	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	売急ぎ	% / 月 -0.34	街路 0.0 画地 -27.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 10,100 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 農家住宅を中心とした住宅地域で、賃貸住宅等はほとんどみられず、賃料水準の把握が困難であるため。						

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	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	3,550,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 2 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	みやま市高田町下楠田字渡瀬 1 6 6 9 番 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	194	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		1 住居 (60,200)
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域	西 4.8 m 市道	水道	西鉄渡瀬 370 m		(その他) (60,192)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 m <sup>2</sup> 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 路	4.8 m 市道	交通 施設	西鉄渡瀬駅北方近接	法令 1 住居 (60,192) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は微減傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市旧高田町地区の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しており、地価も横這い基調にある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地で 3 5 0 万円程度、戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度は中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、標準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、標準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 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	[ ]	100	100	[ ]	18,300	内 街 路 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
	円 / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	内 街 路 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
	みやま(県) - 3	[ ]	100	100	[100.0]	18,300	内 街 路 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	[ 99.4 ]	100	100	[100.0]			
	16,800 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[ 91.5 ]	100			
	円 / m <sup>2</sup>							
(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 18,400 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 格 形 成 要 因 の 状 況	( 一 般 的 要 因 )	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 要 因 )	戸建て住宅中心の一般住宅地であるが、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は微減傾向にある。			
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				( 個 別 的 要 因 )	個別的要因の変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま2C - 505	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	東9 m市道 北9 m 角地		1中専 (70,200)				
b	みやま2C - 502	みやま市		更地	( )	長方形	南西6 m市道 北東5 m 二方路		1住居 (60,200)				
c	みやま2K - 9	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東5 m道路 北5 m 準角地		1住居 (70,200)				
d	大牟田2K - 205	大牟田市		建付地	( )	不整形	南西2.5 m市道		1中専 (60,150)				
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	( ) 27,432	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,688	$\frac{100}{[119.9]}$	17,254	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	( ) 23,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,427	$\frac{100}{[124.1]}$	18,878		18,900			
c	( ) 22,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,966	$\frac{100}{[123.5]}$	17,786		17,800			
d	( ) 18,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	18,741	$\frac{100}{[103.8]}$	18,055		18,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 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 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 -4.0	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： 18,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象標準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Row 1: みやま(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗併用住宅地, (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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみやま市及びその周辺市町の商業地域及び混在地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある. (8) 公規価示準格価と格しをた: 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 25,300 円/㎡, 変動率, 年間 -0.4 %, 半年間 %, 変動状況要因, 一般的要因: 人口減少、隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が市外へ流出する等, 地域要因: 中心部の核店舗跡地にスーパーが昨秋開店したものの、影響は限定的であり、旧来型の商業地域は未だやや衰退傾向にある, 個別的要因: 個別的要因に変動はない

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま2C - 1	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北15 m国道 西6 m 角地		(都)近商 (90,200)		
b	みやま2K - 5	みやま市		更地	( )	ほぼ台形	東11 m国道		(都) (70,200)		
c	みやま2C - 506	みやま市		建付地	( )	長方形	西13 m国道		(都) (70,200)		
d	みやま2K - 506	みやま市		更地	( )	ほぼ整形	南7 m市道 東6 m 角地		(都)1中専 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,884	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	24,323	100 [ 95.1 ]	25,576	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,600	
b	( ) 18,031	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,923	100 [ 77.5 ]	23,126	環境 0.0 画地 0.0	23,100	
c	( ) 26,100	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,943	100 [ 82.8 ]	31,332	行政 0.0	31,300	
d	( ) 19,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8 ]	23,724	100 [ 92.2 ]	25,731	その他 0.0	25,700	
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 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.2	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 -3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0			
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： 25,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,137,939	2,643,010	10,494,929	9,790,200	704,729	( 0.9750 ) 687,111	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	16,359,786 円 ( 20,400 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	280.00	S 4 F		1,060.00		
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 %	800 ㎡	30.8 m x 26.5 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は2LDK(平均専有面積約50㎡)・5戸の共同住宅を想定			有効率の理由	89.0 %	同種同類型の建物においては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	220.00	85.0	187.00	1,260	235,620	5.0	1,178,100		
2 ~ 4	住宅	280.00	90.0	252.00	1,150	289,800	2.0	579,600		
~										
~										
計		1,060.00	89.0	943.00		1,105,020		2,916,900		
年額支払賃料					1,105,020 円 x 12ヶ月 = 13,260,240 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 x 15 台 x 12ヶ月 + = 540,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					13,260,240 円 x 5.0 % + 540,000 円 x 5.0 % = 690,012 円					
以上計 + a+ - -					13,110,228 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,916,900 円 x 95.0 % x 1.00 % = 27,711 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 + + +					13,137,939 円 ( 16,422 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	みやま2K(賃) - 502	852 ( 817 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,055	対象基準階の 月額実質賃料 1,152 円/㎡
b	みやま31K(賃) - 1	1,321 ( 1,319 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,348	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 x	0.5 %
維持管理費	552,010 円	13,800,240 x	4.0 %
公租公課	土地 33,000 円	査定額	
	建物 1,029,000 円	147,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,643,010 円 (	3,304 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.1 % )
(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 )	35 %	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 )	25 %	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	147,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,060.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 35 % +
			設備部分 0.0915 x 25 %
建物等に帰属する純収益 x	9,790,200 円 ( 12,238 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,137,939 円
総費用			2,643,010 円
純収益 -			10,494,929 円
建物等に帰属する純収益			9,790,200 円
土地に帰属する純収益 -			704,729 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			687,111 円 ( 859 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	16,359,786 円 (		20,400 円 / m <sup>2</sup> )



鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

令和 2 年 7 月 27 日提出  
みやま(県) 5 - 2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所九州支社. Row 1: みやま(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 西村 哲治 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: みやま市山川町尾野字福原 2 1 2 3 番 1. (2) 近隣地域: 東 80 m, 西 50 m, 南 300 m, 北 300 m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、みやま市やその周辺市の郊外部に位置する商業地域で、周辺地域の居住者による購買需要に支えられてきた旧来からの小売商店街などにより構成されている。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格については、みやま市及びその周辺市に位置する商業地の取引事例を中心に収集・選択のうえ、適切な補修正により求めた。... (8) 代表標準地: 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. (9) 指定基準地: 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. (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か: 1 対象基準地の検討, 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. Includes 変動率 年間 -4.1%, 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	みやま2C - 1	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北15 m国道 西6 m 角地		(都)近商 (90,200)		
b	みやま2K - 5	みやま市		更地	( )	ほぼ台形	東11 m国道		(都) (70,200)		
c	八女2C - 707	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m県道		準都計 (70,200)		
d	八女2K - 708	八女市		更地	( )	不整形	北10.5 m国道		(都)近商 (90,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,884	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,323	$\frac{100}{[173.5]}$	14,019	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0	14,000	
b	( ) 18,031	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,923	$\frac{100}{[131.0]}$	13,682	画地 0.0 行政 0.0	13,700	
c	( ) 15,712	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.0 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	16,208	$\frac{100}{[115.8]}$	13,997	その他 0.0	14,000	
d	( ) 17,168	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.0 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	17,710	$\frac{100}{[129.4]}$	13,686	その他 0.0	13,700	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +20.0
b	正常	% / 月 -0.05	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -19.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +10.0
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 -13.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 +10.0
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： 13,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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		店舗兼住宅や戸建住宅等が混在する商業地域であるが、自己の業務利用による建物が大半で、地域内に賃貸物件等もみられず、賃料水準の把握が困難であるため。					

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
みやま(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	78,700,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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	みやま市瀬高町下庄字京手5 2 3 番 1				地積 (㎡)	3,513	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 1:3	店舗兼事務所 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東11.5 m 国道、背面道	水道	瀬高2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 90 m、南 100 m、北 130 m			標準的使用	低層店舗事務所併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、			規模	3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 . 5 m 国道	交通 瀬高駅南西方2 km	法令 (都) 準工 (60,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	22,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやま市及びその周辺市町の商業地域及び混在地域の圏域。需要者の中心は店舗や事務所等の中小規模事業者、沿道サービス店舗等を展開する法人事業者等が考えられる。背後地人口及び購買力が限定的であり、商業収益力にやや劣る。取り引きされる規模、利用形態もまちまちであり、また取引も僅少であることから、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪7～8万円程度と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、各種の判断要素も介し相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 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 22,600 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的な要因	人口減少、隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が市外へ流出する等、当市の既存店舗の商業収益性は低下している。			
	- 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/㎡				個別的要因	路線商業地域であるが、沿道施設としての集積度・繁華性はやや弱く、競争力やや劣る傾向にあり、地価は弱含みで推移している。		
変動率 年間 -0.9 % 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	みやま2C - 1	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北15 m国道 西6 m 角地		(都)近商 (90,200)		
b	みやま2K - 5	みやま市		更地	( )	ほぼ台形	東11 m国道		(都) (70,200)		
c	みやま2C - 506	みやま市		建付地	( )	長方形	西13 m国道		(都) (70,200)		
d	みやま2K - 506	みやま市		更地	( )	ほぼ整形	南7 m市道 東6 m 角地		(都)1中専 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,884	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	24,323	100 [107.1]	22,711	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,700	
b	( ) 18,031	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,923	100 [ 87.1 ]	20,577	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,600	
c	( ) 26,100	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,943	100 [ 94.0 ]	27,599	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,600	
d	( ) 19,169	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8 ]	23,724	100 [103.8]	22,855	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,900	
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 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -6.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.2	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 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +7.0			
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： 22,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,295,923	2,449,132	9,846,791	7,276,500	2,570,291	( 0.9742 ) 2,503,977	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	56,908,568 円 ( 16,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	1,015.00	S 1 F		1,015.00		
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 %	3,513 ㎡	37.0 m x 105.0 m	前面道路：国道 11.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼事務所			有効率 100.0 %	一棟貸しのため の理由	

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗・事務所	1,015.00	100.0	1,015.00	1,060	1,075,900	3.0	3,227,700	
~									
~									
~									
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,075,900		3,227,700	
年額支払賃料						1,075,900 円 x 12ヶ月 = 12,910,800 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						一棟賃貸でかつ共益費を別途授受する慣行はないため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						12,910,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 645,540 円			
以上計 + a+ - -						12,265,260 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,227,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,663 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 + + +						12,295,923 円 ( 3,500 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	筑後1C(賃) - 101	1,482 ( 1,477 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,235	対象基準階の 月額実質賃料 1,063 円/㎡
b	柳川2C(賃) - 905	1,013 ( 1,010 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,013	月額支払賃料 ( 1,060 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	525,000 円	105,000,000 x	0.5 %
維持管理費	516,432 円	12,910,800 x	4.0 %
公租公課	土地 462,700 円	査定額	
	建物 735,000 円	105,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	105,000 円	105,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,449,132 円 (	697 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.9 % )
(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	105,000,000 円	設計監理料率 100,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,015.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	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	7,276,500 円 ( 2,071 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,295,923 円	
総費用		2,449,132 円	
純収益 -		9,846,791 円	
建物等に帰属する純収益		7,276,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,570,291 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,503,977 円 ( 713 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	56,908,568 円 (	16,200 円 / m <sup>2</sup> )	



鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Row 1: みやま(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,750 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 2 年 7 月 1 日 and 令和 2 年 6 月 25 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on land area, location, and price determination.

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	みやま2C - 512	みやま市		建付地	( )	不整形	南10 m県道		(都) (70,200)		
b	みやま2C - 1301	みやま市		建付地	( )	不整形	南17 m市道 東14 m 角地		(都) (80,200)		
c	大牟田2K - 1206	大牟田市		更地	( )	ほぼ台形	北17.1 m市道 南西7 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区		
d	大牟田2C - 402	大牟田市		建付地	( )	ほぼ長方形	西16 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害特別区域 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	( ) 10,203	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	10,508	$\frac{100}{[168.0]}$	6,255	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,260	
b	( ) 6,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,896	$\frac{100}{[146.9]}$	4,694	環境 0.0	4,690	
c	( ) 4,930	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,786	$\frac{100}{[101.0]}$	4,739	画地 0.0	4,740	
d	( ) 6,738	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,738	$\frac{100}{[140.8]}$	4,786	行政 0.0	4,790	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +20.0	環境 +40.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +20.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
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： 4,750 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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 自己所有の建物からなる工場地であり賃貸市場が未成熟のため適用できなかった。						

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