

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	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町下庄字西婦計864番11				地積 (㎡)	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)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅が多い役場に近い住宅地域	西4m 市道、背面道	水道	瀬高1.5km	(その他) (70,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 150m		標準的使用	戸建住宅の敷地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 16m、		規模	220㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m市道	交通施設	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	18,600 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、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200㎡程度の土地で400万円程度、戸建住宅で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、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/㎡)	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
	みやま(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	18,600			
	16,700 円/㎡	100	[100.0]	[91.6]	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 18,400 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/㎡	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。				
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %			(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3C - 506	みやま市		建付地	()	不整形	西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)				
b	みやま3C - 4	みやま市		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)				
c	みやま3K - 5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道 西6 m 準角地		(都) 1住居 (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	() 17,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	22,181	$\frac{100}{[123.2]}$	18,004	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	() 30,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,708	$\frac{100}{[166.5]}$	18,443		18,400			
c	() 20,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,392	$\frac{100}{[112.5]}$	18,126		18,800			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			18,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.09	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 +22.0	画地 -20.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +60.0	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 0.00	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 +5.0	画地 +2.0	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： 18,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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 3 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, 出雲不動産鑑定士事務所有限会社. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,600 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 3 年 7 月 1 日 and 令和 3 年 7 月 8 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏, みやま郊外部の農家住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (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, etc.

3 試算価格算定内訳

みやま(県)

- 2

宅地-2

(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3C-8	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.7 m市道		(都) (70,200)	
b	みやま3C-9	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.2 m市道		準都計 (70,200)	
c	みやま3C-1303	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.3 m市道		「調区」 (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	() 11,409	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,409	100 [108.0]	10,564	街路 0.0 交通・接近 0.0	10,800
b	() 17,149	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	17,799	100 [150.4]	11,834	環境 0.0	12,100
c	() 14,300	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,214	100 [121.5]	11,699	画地 +2.0	11,900
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		行政 0.0	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +2.0		
			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 -0.20	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 +65.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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： 11,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅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 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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。地価は横這い傾向にある。							
(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横這い基調にある。需要の中心となる価格帯は150～180㎡程度の土地で250万円～300万円程度、戸建住宅で1800万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 街 地	街 街
	標準地番号	-						内 準 化	域 路
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補 交 街	域 交
			100	[]	[]	100		正 通 路	要 通
								他 環 環	因 境
								他 画 地	行 政
								他 政 政	其 他
								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 標 街 地	地 街 路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内 準 交 街	域 交
			100	[]	[]	100		補 通 路	要 通
								正 環 環	因 境
								他 画 地	行 政
								他 政 政	其 他
								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		16,700 円/㎡	価格変動状況	要因
	- 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〕 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、需要は普通程度であり地価は横這い傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因の変動は見られない。</p>								

(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3C - 511	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m私道 東4.5 m 角地		(都) (80,200)					
b	みやま3C - 7	みやま市		建付地	()	不整形	北東10 m国道 南東2.5 m 北西5 m 三方路		(都) (80,200)					
c	みやま3K - 5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道 西6 m 準角地		(都) 1住居 (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	() 15,118	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,968	$\frac{100}{[89.7]}$	16,687	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	() 13,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	18,058	$\frac{100}{[109.1]}$	16,552		16,600				
c	() 20,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,392	$\frac{100}{[121.7]}$	16,756		16,800				
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -27.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+7.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	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	+4.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
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 その他	
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 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	8,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 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 3 年 6 月 28 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 ²)	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)	
(2) 近隣地域	長方形 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		
	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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m 市道	交通施設	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	9,000 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、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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
	みやま(県) - 8	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	9,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 -13.0 +29.0 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 9,100 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	〔 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。			
	- 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 〕	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少等の影響もあり、住宅地への需要自体が低く、地価は下落基調にある。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		変動要因は特にない		

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3C-11	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	南東7m市道 北5m 角地		1中専 (70,200)	
b	みやま3K-7	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北東6.4m市道 西6.1m 角地		1中専 (70,200)	
c	みやま3K-10	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北4.3m市道		(都) (70,200)	
d	みやま3K-506	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	西5m未舗装市道 北4m 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	() 12,342	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	13,287	100 [140.8]	9,437	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,440
b	() 8,395	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,061	100 [89.9]	8,967	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,970
c	() 7,728	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	8,045	100 [89.3]	9,009	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,010
d	() 7,846	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [75.8]	10,247	100 [118.5]	8,647	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,650
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 -7.3	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 +2.0 その他 +10.0	環境 +23.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -24.2	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 -6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,000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	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	2,670,000 円	1㎡当たりの価格	6,450 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町重富字勝負谷 2 9 0 番				地積 (㎡)	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	標準計 (70,200)		
	長方形 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 ㎡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 標準計 (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	6,450 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/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやま(県) - 8	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	
	前年指定基準地の価格	10,100 円/㎡	[98.0]	100	100	[100.0]	6,450	0.0 地域要因 0.0 交通環境 0.0 行政 その他 0.0	
	10,100 円/㎡		100	[100.0]	[153.5]	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 6,550 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動状況要因の
	変動率	年間 -1.5 %	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。 (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、人口減少等の影響もあり、住宅地への需要自体が低く、地価は下落基調にある。 (個別的要因) 変動要因は特にない				

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3K-8	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北東4.3 m市道		準都計 (70,200)		
b	みやま3C-1302	みやま市		更地	()	長方形	北4.7 m市道		「調区」 (70,200)		
c	みやま3K-6	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道		1中専 (60,200)		
d	みやま3C-8	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.7 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	() 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,175	$\frac{100}{[99.5]}$	6,206	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,210	
b	() 7,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,525	$\frac{100}{[114.4]}$	6,578	環境 0.0	6,580	
c	() 7,688	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,603	$\frac{100}{[118.1]}$	6,438	画地 0.0	6,440	
d	() 11,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,409	$\frac{100}{[176.3]}$	6,471	行政 0.0 その他 0.0	6,470	
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 0.0	交通・接近 +17.0	環境 -15.0	画地 -3.0	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 0.0	交通・接近 +30.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +17.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
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： 6,450 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 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
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 m ² 当たりの価格	20,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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 (m ²)	(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		
	正方形 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 6 m 市道	水道、ガス	渡瀬 600 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 120 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 m 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	4 0 年近く前に開発された駅近郊の住宅団地である。	街路	6 m 市道	交通施設	渡瀬駅北方 600 m	
	地域要因の将来予測	住宅開発されてから 4 0 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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね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 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	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、自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、当市の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 行政 画地 環境 行政 其他	
	みやま(県) - 3 前年指定基準地の価格 16,700 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.2]	[100.0] 100	20,300	0.0 域 交通 要 環境 行政 其他 -1.0 0.0 -17.0 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 20,400 円 / m ²		価格変動形状要因	〔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 / m ²			〔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		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(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3C-501	みやま市		建付地	()	正方形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
b	みやま3C-1	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.8 m市道 南6.1 m 角地		1住居 (70,200)		
c	みやま3C-506	みやま市		建付地	()	不整形	西4.5 m市道		(都) 1住居 (60,180)		
d	みやま3C-511	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m私道 東4.5 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	() 25,116	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,116	100 [119.6]	21,000	街路 0.0 交通・接近 0.0	21,000	
b	() 22,562	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,014	100 [108.1]	20,364	環境 0.0 画地 0.0	20,400	
c	() 17,639	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	22,181	100 [110.4]	20,091	行政 0.0	20,100	
d	() 15,118	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,968	100 [77.5]	19,314	その他 0.0	19,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +22.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 -20.0	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 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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	5,070,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)		
	長方形 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		
	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	16,500 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	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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやま(県) - 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	16,700 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	16,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[100.8]	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 16,600 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因
	変動率	年間 -0.6 %	半年間	%	{ 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。			
					{ 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。			
					{ 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	みやま3C - 1303	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南東3.3 m市道		「調区」 (70,200)				
b	みやま3C - 11	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	南東7 m市道 北5 m 角地		1中専 (70,200)				
c	みやま3K - 5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6.1 m市道 西6 m 準角地		(都)1住居 (70,200)				
d	みやま3C - 7	みやま市		建付地	()	不整形	北東10 m国道 南東2.5 m 北西5 m 三方路		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 14,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,214	$\frac{100}{[84.5]}$	16,821	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	16,800			
b	() 12,342	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	13,287	$\frac{100}{[83.8]}$	15,856	0.0 0.0 0.0 0.0	15,900			
c	() 20,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,392	$\frac{100}{[123.5]}$	16,512	0.0 0.0	16,500			
d	() 13,020	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	18,058	$\frac{100}{[106.1]}$	17,020	0.0	17,000			
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 -0.21	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 -7.3	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 -2.0	交通・接近 +5.0	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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -27.9	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： 16,500 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			% / 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

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	3,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	みやま市高田町田尻字干渡 1 6 7 8 番				地積 (m ²)	326	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 1.5 : 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			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 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 特にない		街路	5.8 m 市道	交通 渡瀬 4.2 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、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	9,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円 / m ²	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 10,100 円 / m ²		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 ²			(地域)	価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、人口減少等の影響もあり、住宅地への需要自体が低く、地価は下落基調にある。			
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %	(個別的)	変動要因は特にない			

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3C-8	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.7 m市道		(都)(70,200)		
b	みやま3C-11	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	南東7 m市道 北5 m 角地		1中専(70,200)		
c	みやま3K-7	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 西6.1 m 角地		1中専(70,200)		
d	みやま3C-511	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北6 m私道 東4.5 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	() 11,409	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,409	100 [112.9]	10,105	街路 0.0 交通・接近 0.0	10,100	
b	() 12,342	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	13,287	100 [130.0]	10,221	環境 0.0 画地 0.0	10,200	
c	() 8,395	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,061	100 [83.4]	9,665	行政 0.0	9,670	
d	() 15,118	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,968	100 [154.0]	9,719	その他 0.0	9,720	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +14.0	環境 0.0	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 +2.0	交通・接近 +18.0	環境 +8.0	画地 -7.3	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 +1.0	交通・接近 +18.0	環境 -30.0	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 +1.0	交通・接近 +22.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,900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	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	3,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市高田町下楠田字渡瀬 1 6 6 9 番 5				地積 (m ²)	194	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		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			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 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	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	18,200 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、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いるが、当該地区の地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 m ² 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 ²)	内 街路 標準 交通 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	[]			
(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 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								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	18,200			
(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 18,300 円 / m ²		価格変動状況要因	変動率	年間	半年間	%	%	%
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²									
- 1 対象基準地の検討		大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。		- 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		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。		個別的要因の変動は見られない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま3C-501	みやま市		建付地	()	正方形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
b	みやま3C-1	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.8 m市道 南6.1 m 角地		1住居 (70,200)		
c	みやま3C-11	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	南東7 m市道 北5 m 角地		1中専 (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	() 25,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,116	$\frac{100}{[136.5]}$	18,400	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,400	
b	() 22,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,014	$\frac{100}{[120.8]}$	18,224	環境 0.0	18,200	
c	() 12,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	13,287	$\frac{100}{[73.5]}$	18,078	画地 0.0 行政 0.0	18,100	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +38.0	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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -13.0	環境 -18.0	画地 -7.3	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： 18,200 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 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
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

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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北原 2 2 5 2 番 1				地積 (㎡)	557	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	長方形 1:1.2	店舗 W 1	店舗に住宅、病院等が見られる駅前商業地域	北10 m 県道、背面道	水道、下水	瀬高220 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 25 m、			規模	550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	瀬高駅西方330 m	法令規制	(都) 商業 (80,400) 準防	
(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	24,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は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。需要者の中心は個人事業主や中小規模事業者が考えられる。当該近隣は旧来からの駅前商業地域であるが、郊外大型店舗の出店等の影響を受けて、繁華性にやや劣り需要は低迷している。商業地の取引は僅少であり、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪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	比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従って関連づけ、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域交通環境行政その他
(10)対年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 円/㎡		価格変動状況要因	変動状況要因	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/㎡							
変動率		年間	%	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3C-5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		(都) (70,200)	
b	みやま3C-10	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北西12 m市道		(都) 商業 (90,400)	
c	柳川3C-810	柳川市		建付地	()	台形	南10 m国道		(都) (70,200)	
d	筑後3K-911	筑後市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南6.2 m市道 西2.9 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,643	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [80.0]	16,951	100 [71.7]	23,642	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,600
b	() 32,082	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,050	100 [118.5]	27,046	画地 0.0 行政 0.0	27,000
c	() 22,388	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,209	100 [89.1]	24,926	その他 0.0	24,900
d	() 19,579	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,716	100 [79.7]	24,738		24,700
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 -0.10	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 +4.0 行政 -5.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 -0.10	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 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.06	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 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -7.0 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： 24,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	7,842,387	1,546,076	6,296,311	5,860,110	436,201	(0.9746) 425,121	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	9,886,535 円 (17,700 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	200.00	S 3 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	557 ㎡	22.5 m x 25.0 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2DK(平均専有面積約48㎡)・4戸の共同住宅を想定			有効率 理由	93.3 %	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	200.00	90.0	180.00	1,300	234,000	5.0	1,170,000		
2 ~ 3	住宅	200.00	95.0	190.00	1,190	226,100	2.0	452,200		
~										
~										
計		600.00	93.3	560.00		686,200				2,074,400
年額支払賃料					686,200 円 x 12ヶ月 =					8,234,400 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					8,234,400 円 x 5.0 % 円 x % =					411,720 円
以上計 + a+ - -										7,822,680 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,074,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =					19,707 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 + + +					7,842,387 円 (14,080 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	みやま3K(賃) - 1	860 (860)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,006	対象基準階の 月額実賃料 1,192 円/㎡
b	みやま31K(賃) - 1	1,321 (1,319)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,321	月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	426,500 円	85,300,000 x	0.5 %
維持管理費	329,376 円	8,234,400 x	4.0 %
公租公課	土地 22,500 円	査定額	
	建物 597,100 円	85,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	85,300 円	85,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	85,300 円	85,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,546,076 円 (2,776 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	85,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,860,110 円 (10,521 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,842,387 円
総費用			1,546,076 円
純収益 -			6,296,311 円
建物等に帰属する純収益			5,860,110 円
土地に帰属する純収益 -			436,201 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			425,121 円 (763 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	9,886,535 円 (17,700 円 / m ²)

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 - 2	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	2,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町尾野字福原 2 1 2 3 番 1				地積 (m ²)	217	法令上の規制等
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1 : 2.5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗のほか一般住宅等が見られる近隣商業地域	南西 6.5 m 国道	水道	瀬高 4.8 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 300 m、北 300 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 9 m、奥行 約 23 m、規模 210 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m 国道	交通 瀬高 4.8 km	法令 準都計 (70,200)	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		13,400 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、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。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ限られた個人事業者が中心で、人口の減少傾向や店舗経営者の高齢化などにより不動産に対する需要は低迷している。取引価格は、画地規模によりまちまちで、中心となる価格帯はまちまちである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、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。一方、近隣地域は賃貸市場が未成熟な地域で、賃貸物件の供給もほとんどなく、店舗兼住宅に係る賃貸事例を収集することが著しく困難であったことから、収益還元法の適用を断念した。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助案のうえ、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 ²)	内 街路 標準化 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化 交通 環境 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	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,900 円 / m ²		価格変動状況要因の		変動要因	一般的		旧山川町などの中心部に位置する旧来からの商店街では、店舗経営者の高齢化などへの影響を受け、新規店舗の立地はみられない。
	- 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					地域		価格形成に変動を及ぼす地域要因は特にないが、高齢化等の影響もあって商業地に対する需要自体が低く、地価は下落基調にある。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正		地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)
公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
変動率	年間	-3.6 %	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3C - 514	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	南西8 m国道 北4.5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	みやま3C - 5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		(都) (70,200)		
c	大牟田3C - 809	大牟田市		建付地	()	台形	北東14 m県道 南2.2 m 角地		1住居 (70,200)		
d	柳川3C - 603	柳川市		建付地	()	袋地等	東12 m国道		(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	() 7,299	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	8,429	$\frac{100}{[62.8]}$	13,422	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,400	
b	() 13,643	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	16,951	$\frac{100}{[125.6]}$	13,496	画地 0.0 行政 0.0	13,500	
c	() 17,020	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	18,540	$\frac{100}{[131.5]}$	14,099	その他 0.0	14,100	
d	() 11,846	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	13,881	$\frac{100}{[112.3]}$	12,361	その他 0.0	12,400	
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 -0.20	街路 0.0 画地 -14.1	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 -19.0 その他 0.0	環境 -24.0			
b	正常	% / 月 -0.10	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 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 -10.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +32.0			
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 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： 13,400 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		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

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	78,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	みやま市瀬高町下庄字京手 5 2 3 番 1				地積 (m ²)	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 m ² 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 施設	瀬高駅南西方 2 km	法令 (都) 準工 (60,200)	
(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	22,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	16,000 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	比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に関連づけ、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 / m ²)	内 訳	標準 街路 地
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域
(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 訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 域
(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 22,400 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	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。	内 訳	標準 街路 地
	- 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							

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3C-5	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		(都) (70,200)			
b	みやま3C-10	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北西12 m市道		(都) 商業 (90,400)			
c	柳川3C-810	柳川市		建付地	()	台形	南10 m国道		(都) (70,200)			
d	筑後3K-911	筑後市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南6.2 m市道 西2.9 m 角地		(都) (70,200)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 13,643	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [80.0]	16,951	100 [80.0]	21,189	街路 0.0 交通・接近 0.0	21,200		
b	() 32,082	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,050	100 [131.3]	24,410	環境 0.0	24,400		
c	() 22,388	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,209	100 [98.0]	22,662	画地 0.0	22,700		
d	() 19,579	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,716	100 [88.3]	22,328	行政 0.0 その他 0.0	22,300		
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 -0.10	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0				
b	正常	% / 月 -0.03	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 +6.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +18.0				
c	正常	% / 月 -0.10	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 -2.0				
d	正常	% / 月 +0.06	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0				
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： 22,500 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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)	
	12,411,922	2,451,904	9,960,018	7,360,500	2,599,518	(0.9739) 2,531,671	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	56,259,356 円 (16,000 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 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	1,070	1,086,050	3.0	3,258,150	
~									
~									
~									
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,086,050		3,258,150	
年額支払賃料						1,086,050 円 x 12ヶ月 = 13,032,600 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠						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 (%))						13,032,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 651,630 円			
以上計 + a+ - -						12,380,970 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,258,150 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,952 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 + + +						12,411,922 円 (3,533 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3K(賃) - 501	976 (975)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,027	対象基準階の 月額実質賃料 1,073 円/㎡
b	筑後3C(賃) - 101	1,136 (1,089)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,196	月額支払賃料 (1,070 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	521,304 円	13,032,600 x	4.0 %
公租公課	土地 460,600 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 ~	2,451,904 円 (698 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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 ² x 1,015.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,360,500 円 (2,095 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,411,922 円
総費用			2,451,904 円
純収益 -			9,960,018 円
建物等に帰属する純収益			7,360,500 円
土地に帰属する純収益 -			2,599,518 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,531,671 円 (721 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	56,259,356 円 (16,000 円 / m ²)

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) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	4,750 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町北関字道念940番8外				地積 (㎡)	3,053	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)			
	不整形 1:1.5	工場	中規模の工場が建ち並ぶ内陸型の工業地域	北東10m市道、三方路	水道	瀬高9.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 150m、南 110m、北 220m		標準的使用	中規模工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 65m、		規模	3,000㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	南関ICまで3.9km。当市最南部県境付近の山間部に位置する山川工業団地。	街路	10m市道	交通施設	瀬高駅南東方9.9km	法令 準都計 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	ICに近い山間部に形成された工業団地で、住宅関連の基礎・造成工事、木工加工等の事業所からなる地域である。工業地に対する需要は弱含みであるものの、ICに近いこともあり、地価は横這いで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 不整形 +2.0 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,750 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、みやま市及び周辺市町からなる県南部の工業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する中小の工業事業者等である。当該近隣はICにも程近く近年は横這い傾向で推移している。取り引きされる規模もまちまちであり、また当市の工業地の取引はほとんど見られないことから、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪1.5万円程度と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は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、広域的に見た工場地のポイントである標準地、基準地等との均衡、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,750 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 -		価格形成要因	<p>〔一般的要因〕 人口減少や少子高齢化及び地場産業の停滞等によって、工場地の需要はやや弱含みで推移している。</p> <p>〔地域要因〕 山間部に形成された中規模の工業団地で、工場地の需要はやや弱含みであるが、ICへの接近性に優り、地価は横這いで推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動要因はない。</p>					
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 0.0%	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま3K-7	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北東6.4 m市道 西6.1 m 角地		1中専 (70,200)		
b	大牟田3C-1008	大牟田市		建付地	()	長方形	南10 m市道 西6.5 m 角地		準工 (70,200)		
c	大川3C-1209	大川市		底地	()	不整形	北3.7 m市道		(都) (70,200)		
d	みやま3K-10	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北4.3 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,061	$\frac{100}{[172.6]}$	4,670	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,670	
b	() 13,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,962	$\frac{100}{[273.0]}$	4,748	画地 0.0 行政 0.0	4,750	
c	() 3,008 5,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,948	$\frac{100}{[108.0]}$	4,581	その他 0.0	4,580	
d	() 7,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	8,045	$\frac{100}{[164.4]}$	4,894	その他 0.0	4,890	
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 +8.0	環境 +60.0	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 0.0	交通・接近 +20.0	環境 +75.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 +30.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 +65.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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