

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	5,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 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 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字馬頭 1 3 8 9 番 4 3 5				地積 (m ²)	(195)	法令上の規制等	(都) (70,200)
	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		(その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南 4.5 m 町道	水道、下水	西鉄久留米 7.6 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない 事項		街 標準方位 北 4.5 m 町道 路	交通 西鉄久留米駅 南東方 7.6 km 施設	法令 (都) (70,200) 規制			
地域要因の将来予測	当該地域は、久留米市に近接し広川町中央北西部の一般住宅が建ち並びやや高台に位置する既成住宅地域。地域要因に特段の変動もなく、当面は現状で推移していくものと予測する。地価は横這い基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広川町を中心として隣接する久留米市、八女市の既成住宅地域である。典型的な需要者は地縁的選好性を有する個人エンドユーザーである。市街地を中心に利便性が良好な地域ではミニ分譲地の取引も見られ、売行きが好調であるなど一定の需要が認められる。新型コロナウイルスの影響は小さいものの、街路条件がやや劣る高台に位置する既成住宅地域であり、特段の価格上昇圧力要因は認められず、地価は横這い傾向で推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は未成熟であることから収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をも有する比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、更に指定基準地との均衡も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[]	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	久留米(県) - 4	[]	100	100	[]	27,500			
(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 27,800 円 / m ²	変 動 形 成 要 因 の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²								
変動率	年間 0.0 %	半年間 %							
<p>(一般的) 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。利便性のよい町中心部ではミニ分譲地の売行きが好調であるなど住宅地需要は堅調である。</p> <p>(地 域) 区画整然としたやや高台に位置する既成住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす要因は特段なく、地価は横這いが続いている。</p> <p>(個別的) 個別的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	広川5K - 613	八女郡広川町				建付地	()	ほぼ台形	北11 m町道 北西5.2 m 南西3 m 三方路		(都) (80,200)			
b	広川5K - 1106	八女郡広川町				建付地	()	ほぼ台形	西3.3 m町道 南3 m 角地		(都) (80,200)			
c	広川5C - 607	八女郡広川町				建付地	()	ほぼ整形	南西5 m私道		(都) (70,200)			
d	広川5C - 606	八女郡広川町				更地	()	ほぼ長方形	東3.7 m町道 北1.4 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	() 22,182	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	21,751	100 [78.0]	27,886	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	29,000			
b	() 29,458	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	28,886	100 [105.9]	27,277	環境 画地	0.0 +4.0	28,400			
c	() 32,762	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	34,113	100 [127.4]	26,776	行政	0.0	27,800			
d	() 33,272	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,472	100 [131.9]	25,377	その他	0.0	26,400			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[104.0] 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	+3.0	交通・接近	+1.0	環境	-25.0
			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 +0.09	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	+5.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.09	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	+32.0
			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： 27,800 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字久泉字北中園 9 4 番 2				地積 (㎡)	287	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	東4.7 m 町道	水道、下水	西鉄久留米9.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4.7 m 町道	交通 西鉄久留米駅 南東方 9.9 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、広川町中央部に位置する一般住宅、農家住宅が混在している既成住宅地域。周辺ではミニ開発分譲もみられ売行きも好調であるなど人口及び世帯数が増加しており、地価は上昇に転じている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広川町を中心とし隣接する久留米市、八女市の既成住宅地域である。典型的な需要者は、地縁的選好性を有する第一次取得者である。当該地域は、小学校やバス停、スーパーまで徒歩圏内にあり比較的町内において生活利便性が良好で、周辺でのミニ分譲地の売行きも好調である。また、町全体の人口が減少している中、人口及び世帯数が増加しており価格上昇要因が認められる。取引の中心価格帯は約 300 ㎡の土地のみで、600 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で居住環境を重視した自用目的の取引が主である。賃貸市場は形成されておらず収益性を反映する収益還元法は適用しない。取引事例比較法の比準価格は、上記市場の特性や市場での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。本件では、市場性を反映し客観性をもつる比準価格を標準とし、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	人口は微減、世帯数は微増傾向にある。利便性のよい町中心部ではミニ分譲地の売行きが好調であるなど住宅地需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	周辺ではミニ開発が多く見られ、生活利便性に優り、また割安感もあるため売行きが好調であり、人口及び世帯数ともに増加している。			
	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	広川5K - 614	八女郡広川町		建付地	()	不整形	南東4 m町道		(都) (70,200)			
b	広川5C - 605	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南6.5 m県道 東4.2 m 角地		(都) (80,200)			
c	広川5K - 613	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ台形	北11 m町道 北西5.2 m 南西3 m 三方路		(都) (80,200)			
d	広川5K - 1108	八女郡広川町		建付地	()	台形	北2.3 m町道		(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	() 8,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[58.3]}$	17,221	$\frac{100}{[80.8]}$	21,313	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,300		
b	() 20,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,058	$\frac{100}{[97.9]}$	20,488	画地 0.0 行政 0.0	20,500		
c	() 22,182	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,751	$\frac{100}{[103.0]}$	21,117	その他 0.0	21,100		
d	() 14,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,711	$\frac{100}{[85.1]}$	19,637	その他 0.0	19,600		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -27.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 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 -20.0				
b	正常	% / 月 +0.08	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0				
c	正常	% / 月 +0.09	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -13.0				
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： 20,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で、賃貸を想定することが非現実的であるため。					

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	(株)大建
広川(県) - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	4,830,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	八女郡広川町大字水原字野稲畑 1 8 1 1 番				地積 (㎡)	409	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)	
	不整形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域	北4.5 m 町道、西側道	水道	西鉄久留米12 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 350 m、南 30 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 17 m、奥行 約 24 m、			規模	400 ㎡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	4.5 m町道	交通施設	西鉄久留米 南東方12 km 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	山間の農地等に介在して農家住宅や一般住宅が見られる地域であり、新規参入は少ない。土地需要は弱含みであり、特に大きな地域要因の変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。							
(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	形状角地	-1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 円/㎡					
	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	同一需給圏は広川町又は周辺市町村の郊外に存し、農家住宅を含む戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人や農家であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。中心市街地と比較して居住環境等が劣ることから土地需要は弱含みであり、特に交通利便性や系統連続性が劣る地域は地価下落が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格3～4百万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は広川町郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、広川町等の郊外の居住環境が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。							
(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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	広川町では中心市街地を中心に宅地分譲開発が多く見られるが、郊外の既存住宅地域では宅地需要は低調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	町の中心部から距離がある既存の農家集落地域であり、宅地分譲等の新規参入は見られず、地価は弱含みである。			
変動率 年間 -0.8 % 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	広川5C - 604	八女郡広川町		建付地	()	不整形	北5m町道		(都) (70,200)		
b	八女5C - 1303	八女市		更地	()	長方形	西4.1m市道 北2.5m 角地		(都) (80,200)		
c	久留米5C - 514	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北4.3m市道		(都) (70,200)		
d	久留米5C - 621	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北6m私道		(都) (70,200)		
e	久留米5C - 1039	久留米市		建付地	()	不整形	南3m道路		1低専 (50,80)		
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	() 13,558	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	14,272	100 [109.1]	13,082	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,100	
b	() 12,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	12,425	100 [104.0]	11,947	環境 0.0 画地 0.0	11,900	
c	() 11,504	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,585	100 [100.9]	11,482	行政 0.0	11,500	
d	() 10,597	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,155	100 [98.9]	11,279	その他 0.0	11,300	
e	() 9,149	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	10,162	100 [91.9]	11,058	[100.0] 100	11,100	
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 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -9.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,800円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅や農家住宅等が見られる住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。賃貸市場は未成熟である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	(株)大建
広川(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	4,060,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月20日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	八女郡広川町大字広川字北琵琶2114番5				地積(㎡)	198	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)				
	台形1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西5m町道	水道	西牟田2.8km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南100m、北10m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m		規模	200㎡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	5m町道	交通施設	西牟田 東方2.8km 法令(都)(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、周辺には農地も多く見られる。特に地域要因の大きな変動は無く、当面は現状のとおり推移するものと思料される。									
(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	台形	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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	同一需給圏は広川町及び周辺市町村に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁の嗜好性を有する者や久留米市等に通勤する個人であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。広川町の中心部市街地では分譲開発等で住宅地需要の高まりが見られるが、それ以外の地域では地価は上がり足踏み状態となっている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格5百万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は広川町に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、広川町等の居住環境が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	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	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	広川町では中心市街地を中心に宅地分譲開発が多く見られるが、郊外の既存住宅地域では宅地需要は低調である。						
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	町の中心部より少し距離があるが、一般住宅を中心とした地域であり居住環境は普通であるため、地価は横ばいである。						
	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	広川5K - 613	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ台形	北11m町道 北西5.2m 南西3m 三方路		(都) (80,200)					
b	広川5C - 605	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南6.5m県道 東4.2m 角地		(都) (80,200)					
c	広川5C - 1102	八女郡広川町		建付地	()	不整形	南6m町道 北4m 二方路		(都) (80,200)					
d	八女5C - 401	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南5m私道		(都) (70,200)					
e	八女5K - 413	八女市		更地	()	長方形	東5m市道 南4.5m 角地		(都) (80,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 22,182	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,751	$\frac{100}{[102.0]}$	21,325	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	21,300				
b	() 20,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,058	$\frac{100}{[99.0]}$	20,261	0.0 0.0 0.0	20,300				
c	() 15,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	17,265	$\frac{100}{[90.2]}$	19,141	0.0 0.0	19,100				
d	() 22,081	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,081	$\frac{100}{[101.0]}$	21,862	0.0	21,900				
e	() 16,940	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	18,453	$\frac{100}{[93.1]}$	19,821	[100.0] 100	19,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+2.0
b	正常	% / 月 +0.08	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -7.0	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	-3.0 0.0	環境 環境	-7.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+2.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	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	-2.0 0.0	環境 環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟である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 5 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, (株)大建. Row 1: 広川(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 齊堂 忠道

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,300 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 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (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)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed text and numerical data regarding land valuation.

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	広川5K - 1107	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ長方形	東16m国道 南18m 二方路		(都) (80,200)		
b	広川5C - 1104	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	北10m県道		(都) (70,200)		
c	久留米5C - 908	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	西8.5m国道		準工 (60,200)		
d	広川5C - 606	八女郡広川町		更地	()	ほぼ長方形	東3.7m町道 北1.4m 角地		(都) (70,200)		
e	八女5C - 1005	八女市		建付地	()	台形	北12m県道 西7.5m 角地		(都)商業 (90,400)		
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	() 41,642	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	40,413	100 [110.9]	36,441	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,400	
b	() 37,693	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	37,693	100 [105.0]	35,898	環境 0.0 画地 0.0	35,900	
c	() 29,242	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	36,173	100 [101.9]	35,499	行政 0.0	35,500	
d	() 33,272	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,472	100 [95.0]	35,234	その他 0.0	35,200	
e	() 30,182	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,574	100 [90.9]	33,635	[100.0] 100	33,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 +5.0	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 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +3.0	環境 +1.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.22	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,300円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	5,948,596	1,269,800	4,678,796	4,381,440	297,356	(0.9763) 290,309	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	7,639,711 円 (25,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 2 F		400.00		
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)	70%	200%	200%	303㎡	20.5 m x 15.5 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は住宅(専有面積50㎡程度2戸、2LDK)を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	100.0	200.00	1,410	282,000	6.0	1,692,000		
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,190	238,000	2.0	476,000		
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		520,000		2,168,000		
年額支払賃料						520,000円 x 12ヶ月 = 6,240,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域の実態を反映した				
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)						敷金にて担保されている 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						6,240,000円 x 5.0% + 円 x 5.0% = 312,000円				
以上計 + a+ - -						5,928,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,168,000円 x 95.0% x 1.00% = 20,596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 + + +						5,948,596円 (19,632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	久留米5(賃) - 903	1,442 (1,435)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,442	対象基準階の 月額実質賃料 1,417円/㎡
b	久留米5(賃) - 501	1,224 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,224	月額支払賃料 (1,410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	336,000 円	67,200,000 x	0.5 %
維持管理費	312,000 円	6,240,000 x	5.0 %
公租公課	土地 17,000 円	査定額	
	建物 470,400 円	67,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	67,200 円	67,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,269,800 円 (4,191 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	67,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 400.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,381,440 円 (14,460 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,948,596 円	
総費用		1,269,800 円	
純収益 -		4,678,796 円	
建物等に帰属する純収益		4,381,440 円	
土地に帰属する純収益 -		297,356 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		290,309 円 (958 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	7,639,711 円 (25,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
広川(県) 9-1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 諸岡 賢一

鑑定評価額	666,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字日吉523番3外				地積(㎡)	24,649	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)				
	長方形1:1.2	工場兼冷凍庫S1	中規模工場等が建ち並ぶICに近い工業団地	西12m町道、背面道	水道、下水	国道九州縦貫自動車道1.4km	(その他)(80,200)				
(2)近隣地域	範囲	東230m、西380m、南570m、北900m		標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約150m、奥行約160m		規模	24,000㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	12m町道	交通施設	九州縦貫自動車道1.4km 法令(都)(80,200)規制				
	地域要因の将来予測	当該地域はインターチェンジに近い中規模工場等が建ち並ぶ工業団地である。近年、特に流通業務用地を中心とした工場地にかかる需要が旺盛で、工場地地価は上昇基調で推移している。									
(3)最有効使用の判定	工場地				(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	27,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,200 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、県南部を中心とする工業地域である。近隣地域は中規模工場等が建ち並ぶ区画整然とした工業団地で、主要幹線及び高速道路のインターチェンジに近いことから福岡市をはじめとする主要都市への交通利便性に優れており、団地内に空き物件はなく需要は堅調である。典型的な需要者は、地場及び全国規模の流通業及び製造業関連の法人である。近年、特に流通業務用地を中心とした工場地にかかる需要が旺盛で、工場地地価は上昇基調で推移している。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は、上記市場の特性や市域での相対的地位等を考慮して適切に試算したものであり、その精度は高い。一方、収益価格は市場で成立した賃料を基に試算されたものであるが、算定の過程において想定項目が多いことから相対的に規範性が劣化する。本件では、市場性を反映し客観性を有する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、昨今の市場動向等価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	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/㎡)	内訳	街路	地	街路
	標準地番号	-		100	100	[]		標準化補正	交通	域	交通
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		環境	環境	要	環境
			100	[]	[]			画地	画地	因	行政
								行政	行政	その他	その他
								その他	その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地
				100	100	[]		環境	環境	要	交通
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		画地	画地	因	環境
			100	[]	[]			行政	行政	その他	行政
								その他	その他		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 23,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +17.4% 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		<p>(一般的要因) 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。中広川小学校を学区とする利便性のよい町中心部では地価の上昇も認められる。</p> <p>(地域要因) ICにほど近い工業団地。交通利便性に優れ、また昨今の物流用地需要の高まりを背景に地価は引き続き高い上昇を示している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</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	久留米 5 K - 1124	久留米市		建付地	()	長方形	南西10 m市道 南東5 m 角地		工業 (70,200)					
b	久留米 5 C - 652	久留米市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		工業 (60,200)					
c	小郡 5 C - 601	小郡市		更地	()	ほぼ整形	東10 m道路 北東12 m 北西6 m 三方路		「調区」 (80,200)					
d	うきは 5 C - 1205	うきは市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 南3.6 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	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,774	$\frac{100}{[112.4]}$	27,379	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 28,465	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,006	$\frac{100}{[105.5]}$	27,494		27,500				
c	() 31,762	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	33,716	$\frac{100}{[122.7]}$	27,478		27,500				
d	() 18,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	21,262	$\frac{100}{[75.2]}$	28,274		28,300				
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 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	-5.0	環境	+22.0
			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 +0.38	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	-5.0	環境	+22.0
			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 +0.25	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	+24.0
			画地	-4.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +1.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	-5.0	環境	-13.0
			画地	-4.0	行政	0.0	その他	-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		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,500 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			既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	153,752,940	31,494,800	122,258,140	98,452,000	23,806,140	(0.9534) 22,696,774	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	597,283,526 円 (24,200 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 (㎡)		
倉庫兼事務所	11,000.00	S 1 F		11,000.00		
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)	80 %	200 %	200 %	24,649 ㎡	150.0 m x 167.0 m	前面道路：町道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定しているため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	倉庫兼事務所	11,000.00	100.0	11,000.00	1,220	13,420,000	6.0	80,520,000
~								
~								
~								
計		11,000.00	100.0	11,000.00		13,420,000		80,520,000
年額支払賃料				13,420,000 円 x 12ヶ月 = 161,040,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時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 (%))				161,040,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 8,052,000 円				
以上計 + a+ - -				152,988,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				80,520,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 764,940 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 + + +				153,752,940 円 (6,238 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	広川5(賃) - 601	845 (843)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,341	対象基準階の 月額実質賃料 1,226 円/㎡
b	八女5(賃) - 601	733 (703)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,163	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	7,550,000 円	1,510,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	6,441,600 円	161,040,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 3,913,200 円	査定額	
	建物 10,570,000 円	1,510,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	1,510,000 円	1,510,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,510,000 円	1,510,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	31,494,800 円 (1,278 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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	1,510,000,000 円	設計監理料率 133,000 円 / m ² × 11,000.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 × 40 % +	仕上部分 0.0628 × 30 % +
			設備部分 0.0889 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	98,452,000 円 (3,994 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		153,752,940 円	
総費用		31,494,800 円	
純収益 -		122,258,140 円	
建物等に帰属する純収益		98,452,000 円	
土地に帰属する純収益 -		23,806,140 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		22,696,774 円 (921 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	597,283,526 円 (24,200 円 / m ²)	