

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
八女(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	9,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市吉田字辺田ノ上 1 3 1 2 番 2 外				地積 (m ²)	631	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域	西 5.3 m 市道	水道	羽犬塚 7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 28 m、			規模	650 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	5.3 m 市道	交通施設	羽犬塚駅 北東方 7 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も現状の街並みを維持しつつ静態的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者であり、市外からの転入は少ない。新型コロナウイルス感染拡大による地価への影響は現時点においては認められないが、人口減少、高齢化の進行等により需給は引き続き弱含みであり、地価は下落傾向で推移している。取引総額は規模により幅があるが、近隣地域の標準的な画地規模を前提とすれば 1, 0 0 0 万円程度が市場の中心価格帯と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする旧集落であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,700 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一般 的要因 〕 人口減少や高齢化により需給は総じて弱含みである。現時点で新型コロナウイルスによる住宅地の地価への影響は軽微である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 的要因 〕 一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	変動率	年間	-1.3 %		半年間	%	〔 個別的 要因 〕 個別的的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2K - 711	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南4.2m市道 東4m 角地		(都) (80,200)		
b	八女2C - 203	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北4m市道 西3m 角地		(都) (80,200)		
c	八女2K - 709	八女市		更地	()	台形	西6m私道		(都) (70,200)		
d	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,931	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	17,579	100 [113.5]	15,488	街路 交通・ 0.0	15,500	
b	() 15,152	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [98.9]	15,275	100 [100.9]	15,139	接近 環境 0.0	15,100	
c	() 18,754	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	19,063	100 [118.1]	16,141	画地 行政 0.0	16,100	
d	() 11,762	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,503	100 [75.9]	15,155	その他 0.0	15,200	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +1.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +23.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の一般住宅、農家住宅を主とする住宅地域であり、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	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
八女(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市稲富字久来町 4 2 0 番 5				地積 (㎡)	295	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 2.1 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚 5 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 ㎡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 2.1 m 市道	交通施設 羽犬塚駅 東方 5 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま静態的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。対象基準地の存する地域は市の中心部に近いものの、地縁の選好性が強く、需要者は同一需給圏に居住する個人が中心であり、市外からの転入は少ない。新型コロナウイルス感染拡大による地価への影響は現時点においては認められないが、需給は引き続き弱含みである。取引総額は規模により幅があるが、近隣地域の標準的な画地規模を前提とすれば 4 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円程度が市場の中心価格帯と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする旧集落であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	補 正 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	15,700 円 / ㎡	[98.7]	100	100	[100.0]	16,600	補 正 其他	
	15,700 円 / ㎡		100	[100.0]	[93.5]	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 16,900 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		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 -1.2 %	半年間	%	(一般的要因)	人口減少や高齢化により需給は総じて弱含みである。現時点で新型コロナウイルスによる住宅地の地価への影響は軽微である。			
					(地域要因)	旧八女市中心部に近く、周辺ではミニ開発も見られるが、街路が狭く旧集落的色彩の強い当地域の宅地需要は依然弱含みである。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 409	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道 東2.2 m 角地		(都) 1低専 (50,80)				
b	八女2C - 901	八女市		更地	()	ほぼ台形	東3.2 m市道 南3.3 m 準角地		(都) (70,200)				
c	八女2K - 412	八女市		建付地	()	台形	南東2.2 m市道		(都) 準工 (60,200)				
d	八女2K - 711	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南4.2 m市道 東4 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	() 17,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,909	$\frac{100}{[110.2]}$	15,344	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,300			
b	() 15,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,140	$\frac{100}{[90.6]}$	16,711	画地 0.0 行政 0.0	16,700			
c	() 15,042	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,259	$\frac{100}{[90.2]}$	16,917	その他 0.0	16,900			
d	() 17,931	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,579	$\frac{100}{[106.6]}$	16,491	その他 0.0	16,500			
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 +16.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	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 -7.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の農家住宅や一般住宅が多い旧来からの住宅地域であり、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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
八女(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	7,160,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	18,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市馬場字慈久保2 2 1 番 1 3				地積 (㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	東4.2 m 市道	水道、下水	羽犬塚6.8 km	(その他) (60,168)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 80 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 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡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	4.2 m市道	交通施設	羽犬塚駅 東方6.8 km	法令 (都) 1住居 (60,168) 規制
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。						
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 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	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者であり、市外からの転入は少ない。旧八女市中心部に近い利便性に優れた住宅地については需要が回復する傾向にあったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により今後の動向は不透明である。需要の中心価格帯は、7 0 坪～1 0 0 坪程度の土地で5 0 0 万円～8 0 0 万円程度と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	八女(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	21,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +11.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 24,300 円/㎡	[100.0]	100	[113.2]	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 21,700 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 人口減少や高齢化により需給はやや弱含みである。現時点で新型コロナウイルスによる住宅地の地価への影響は軽微である。				
	- 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〕 中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。				
	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	八女2C - 1001	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南4.1m市道 西6m 角地		(都)1住居 (70,164)		
b	八女2C - 1201	八女市		建付地	()	不整形	南4m市道		(都) (70,200)		
c	八女2C - 404	八女市		更地	()	袋地等	東6m道路		(都)1住居 (60,200)		
d	八女2C - 406	八女市		建付地	()	長方形	北4.8m市道		(都)1住居 (60,192)		
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	() 29,222	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	28,477	100 [132.6]	21,476	街路 交通・ 0.0	21,500	
b	() 24,444	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	25,602	100 [120.8]	21,194	接近 環境 0.0	21,200	
c	() 21,599	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	26,999	100 [124.4]	21,703	画地 行政 0.0	21,700	
d	() 25,146	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,146	100 [112.1]	22,432	その他 0.0	22,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	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 +22.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 +22.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,700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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。したがって、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市本村字柳54番4外			地積 (㎡)	213	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60,200)					
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び既存住宅地域	南5m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚6.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模			220㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 5m市道	交通 羽犬塚 東方6.5km	法令 (都) 1住居 (60,200)						
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅に医院等も見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準については、需要の回復がみられ底堅く推移している。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	24,300 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、おおむね八女市一円の戸建住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町村に居住する一次取得者であり同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域の開発等の影響により、調整過程がほぼ終了し需要は堅調に推移している。土地は2000㎡で500万円程度であり、新築の戸建住宅の物件は、2,000万円～2,500万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるので収益価格は試算しなかった。自己使用目的で取引され、取引水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められるので、標準価格を標準とし、周辺の公示地等との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	地域要因	街路交通環境行政その他
			[]	100	100	[]						
	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 24,300 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/㎡	価格形成要因			
	変動率	年間	0.0%	半年間								
					(一般的要因)	地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。						
					(地域要因)	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要回復の影響で、地価は底堅く推移している。						
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 406	八女市		建付地	()	長方形	北4.8 m市道		(都) 1住居 (60,192)		
b	八女2C - 404	八女市		更地	()	袋地等	東6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
c	八女2C - 409	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道 東2.2 m 角地		(都) 1低専 (50,80)		
d	八女2C - 801	八女市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
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	() 25,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,146	$\frac{100}{[100.0]}$	25,146	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	25,100	
b	() 21,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	26,999	$\frac{100}{[111.1]}$	24,302	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	24,300	
c	() 17,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,909	$\frac{100}{[73.4]}$	23,037	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,000	
d	() 24,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,192	$\frac{100}{[96.0]}$	25,200	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	25,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	画地	行政	その他	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,300 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

鑑定評価額	3,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市山内字志ノ江 3 0 0 番 2 1				地積 (m ²)	254	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のなかに空地も見られる郊外の住宅地域	南 4.3 m 市道	水道	羽犬塚 11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模		240 m ² 程度、	形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 3 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方 11 km 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	八女市郊外に存する一般住宅を中心とした既成住宅地域である。特段の変動要因はないため、当面は概ね現状程度で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市郊外に存する一般住宅を中心とした住宅地域であり、主たる市場参加者は、市内に通勤するサラリーマン層および地縁的選好性を持つ個人と考えられる。八女市中心部においては、地価の下落に回復の兆しがみられるものの、近隣地域は郊外の既成住宅地域であり、市内外からの転入者は少なく、需要は限定的である。よって不動産需要は弱く、地価は下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とした住宅地域であり、共同住宅はほとんどみられず、賃貸市場は未成熟な地域である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた比準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	八女(県) - 1 前年指定基準地の価格 15,700 円 / m ²	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [117.2]	[100.0] 100	13,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 +16.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,400 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	(一般的) 八女市内の一部でミニ宅地分譲がみられるが、人口減少や高齢化は依然として進んでおり、特に郊外を中心に地価は下落基調である。 (地域) 既存の一般住宅が立ち並ぶ中に、空き地や畑が散見される郊外の地域であり、不動産需要は弱く、地価は弱含みである。 (個別的) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女2C - 901	八女市		更地	()	ほぼ台形	東3.2m市道 南3.3m 準角地		(都) (70,200)	
b	八女2K - 709	八女市		更地	()	台形	西6m私道		(都) (70,200)	
c	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		(都) (60,200)	
d	八女2C - 1302	八女市		建付地	()	不整形	南西22.5m国道 北西4.2m 角地		(都)近商 (90,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,477	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	15,140	100 [114.5]	13,223	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,200
b	() 18,754	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	19,063	100 [139.0]	13,714	環境 0.0	13,700
c	() 11,762	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,503	100 [88.2]	13,042	画地 0.0	13,000
d	() 9,300	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	11,260	100 [87.4]	12,883	行政 0.0 その他 0.0	12,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.12	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +39.0		
			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 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0		
			画地 -18.4	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： 13,200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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の一般住宅を中心とする地域で、賃貸市場は未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリュート福岡
八女(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一 印

鑑定評価額	4,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字柴尾 4 3 0 番 1 外				地積 (m ²)	392	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに 医院等も見られる住宅地 域	北3.8 m 市道、 背面道	水道	羽犬塚15 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模			360 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 3 . 8 m市道	交通 羽犬塚駅東方15 km	法令 準都計 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	八女市郊外に存する一般住宅を中心とした既成住宅地域である。特段の変動要因はないが、当面は少子高齢化等の地域事情を反映して、地価水準は下落基調が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	11,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市郊外に存する一般住宅を中心とした住宅地域であり、主たる需要者は、地縁的選好性を持つ個人が中心と考えられる。近隣地域は、市中心部と距離があり、利便性が劣る地域であるため、市内外からの転入者は少なく、少子高齢化による人口減少が顕著となっている。このような状況を反映して、不動産需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。類似性を持つ複数の事例を比較検討し求められた標準価格は、客観的かつ実証的な価格である。よって、本件では、現実の市場性を反映した標準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 其他	
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	15,700 円 / m ²	[98.7]	100	100	[100.0]	11,700	0.0 地 街路 交通 環境 行政 其他 +2.0	
			100	[100.0]	[132.6]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²	変動率 年間 -2.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因)	八女市内の一部でミニ宅地分譲がみられるが、人口減少や高齢化は依然として進んでおり、特に郊外を中心に地価は下落基調である。			
					(地域要因)	八女市郊外である旧上陽町は、少子高齢化が進み、不動産需要は低迷し、地価は下落傾向で推移している。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 901	八女市		更地	()	ほぼ台形	東3.2m市道 南3.3m 準角地		(都) (70,200)		
b	八女2C - 708	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北西4m県道 南西4m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道		(都) (60,200)		
d	八女2C - 803	八女市		更地	()	ほぼ台形	西7.5m国道 南1.7m 角地		都計外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,140	$\frac{100}{[130.0]}$	11,646	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,600	
b	() 9,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,255	$\frac{100}{[80.0]}$	11,569	画地 0.0 行政 0.0	11,600	
c	() 11,762	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,503	$\frac{100}{[98.0]}$	11,738	その他 0.0	11,700	
d	() 8,397	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,158	$\frac{100}{[69.4]}$	11,755	その他 0.0	11,800	
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 -0.12	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +34.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -32.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,700円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	1,740,000 円	1㎡当たりの価格	7,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字室園4 5 2 8 番 1				地積(㎡)	229	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.8 m 市道、南側道	水道	羽犬塚16 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 4.8 m市道	交通 羽犬塚 北東方16 km	法令 準都計(70,200)	土砂災害警戒区域	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,600 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	同一需給圏は八女市およびその周辺の農家住宅一円。需要者の中心は同一需給圏内の地縁関係者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。需要者が限定的であることを反映して、需要は弱含みである。取引は低調で市場での中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅も見られる自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件はほぼなく、自用目的での取引が中心である。よって、比準価格を標準とし、地域的特性の推移動向、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	{ 一般的 要因 }	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要因 }	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。			
変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				{ 個別的 要因 }	個別要因に変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 904	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南15 m市道 東3.3 m 角地		都計外				
b	八女2C - 803	八女市		更地	()	ほぼ台形	西7.5 m国道 南1.7 m 角地		都計外				
c	八女2C - 402	八女市		建付地	()	不整形	北西6.8 m県道		都計外 土砂災害警戒区域				
d	八女2C - 1304	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 4,096	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,023	100 [52.6]	7,648	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,720			
b	() 8,397	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,158	100 [109.1]	7,478	環境 0.0	7,550			
c	() 7,220	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	7,309	100 [96.6]	7,566	画地 +1.0	7,640			
d	() 6,259	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,121	100 [81.6]	7,501	行政 0.0 その他 0.0	7,580			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -20.0	環境 -35.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 -10.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -10.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -20.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0	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： 7,600 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				既成の農家集落のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
八女(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	3,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 番				地積 (m ²)	312	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 2.5 m 市道	水道	羽犬塚 17 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 120 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 18 m、規模		300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 市道	交通 羽犬塚駅東方 17 km	法令 (都) 1 住居 (60,160)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域であり、特段地域要因の変動も見られない。住宅需要は弱く、依然として地価は下落しており、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は旧黒木町周辺において地縁のある自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心と見られる。黒木町内への新たな人口流入は少なく、不動産需要も低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。また、不動産取引数が少なく、取引も規模により様々であるため、中心となる価格帯を把握することが困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した標準価格が最も説得力が高く、当該標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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 []	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
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。			
	- 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)	少子高齢化等により過疎化が進行しており、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間 -2.4 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 407	八女市		更地	()	長方形	北4 m道路		(都) 1住居 (60,160)				
b	八女2C - 803	八女市		更地	()	ほぼ台形	西7.5 m国道 南1.7 m 角地		都計外				
c	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都) (60,200)				
d	八女2C - 401	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西4.9 m市道 南東1.8 m 北東1.8 m 三方路		都計外				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,089	$\frac{100}{[116.7]}$	12,930	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,900			
b	() 8,397	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,158	$\frac{100}{[68.9]}$	11,840	画地 0.0 行政 0.0	11,800			
c	() 11,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,503	$\frac{100}{[95.0]}$	12,108	その他 0.0	12,100			
d	() 15,724	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[98.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,994	$\frac{100}{[81.1]}$	12,323	その他 0.0	12,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,100 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
八女(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	1,510,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町北木屋字馬渡 2 4 1 2 番 1				地積 (㎡)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西 4 m 市道	水道	羽犬塚 22 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模	260 ㎡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 羽犬塚駅東方 22 km	法令 準都計 (70,200)	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 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、八女市のうち、郊外の住宅地域及び農家住宅地域一帯と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であるため、需要は極めて限定的である。人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価は未だ下落基調である。また、取引価格の水準は取引形態、立地条件、画地規模等によって様々である。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は当該地域が自用の農家住宅地であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,900 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口減少、高齢化で一部を除き地価は下落基調である。今後は新型コロナウイルスの経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。			
	- 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)	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。黒木町の人口減少率は高く、農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的である。			
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 904	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南15 m市道 東3.3 m 角地		都計外		
b	八女2C - 402	八女市		建付地	()	不整形	北西6.8 m県道		都計外 土砂災害警戒区域		
c	八女2C - 1101	八女市		建付地	()	不整形	東6.7 m市道 南1.4 m 二方路		都計外		
d	八女2C - 1304	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,096	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,023	100 [71.4]	5,634	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,630	
b	() 7,220	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	7,309	100 [123.6]	5,913	環境 0.0 画地 0.0	5,910	
c	() 6,578	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	6,855	100 [123.6]	5,546	行政 0.0	5,550	
d	() 6,259	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,121	100 [100.9]	6,066	その他 0.0	6,070	
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 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -32.0	画地 +1.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,800 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
八女(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	8,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市岩崎字桶田 2 7 8 番 8				地積 (m ²)	261	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1:1	住宅 W 2	幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	南6 m 道路、背面道	水道	羽犬塚5.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 90 m、北 0 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 道路	交通 羽犬塚駅東方5.3 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅地域であり、特段地域要因の変動も見られない。地価は上昇傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響から住宅需要はやや動きが鈍くなっている。						
(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	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	34,000 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	同一需給圏は八女市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。八女市中心部ではミニ開発等も見られ、地価は上昇基調にあったが、新型コロナウイルスの影響からやや動きが鈍い状況にある。土地は 7 0 0 万円 ~ 8 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した比準価格が最も説得力が高く、当該比準価格をもって、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 標準 街路 地 街路
	標準地番号	-						準 交通 域 交通
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		化 環 境 要 環 境
			100	[]	[]	100		補 画 地 因 行 政
								正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 4	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 標 街路 0.0 地 街路 -1.0
	前年指定基準地の価格	24,300 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	33,200	準 交通 0.0 域 交通 0.0
			100	[100.0]	[73.3]	100		化 環 境 0.0 要 環 境 -26.0
								補 画 地 0.0 因 行 政 0.0
								正 行政 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動率 年間 0.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
								{ 一般 的 要 因 }
								{ 地 域 要 因 }
								{ 個 別 的 要 因 }

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 1001	八女市		建付地	()	ほぼ台形	南4.1 m市道 西6 m 角地		(都) 1住居 (70,164)				
b	八女2C - 410	八女市		更地	()	長方形	東5 m市道		(都) (70,200)				
c	八女2C - 701	八女市		更地	()	不整形	南6 m市道		(都) (60,200)				
d	八女2C - 1307	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	北5.5 m市道 東5.5 m 西4.2 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	() 29,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,477	$\frac{100}{[88.3]}$	32,250	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,300			
b	() 27,897	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,897	$\frac{100}{[79.2]}$	35,223	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	35,200			
c	() 29,819	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,741	$\frac{100}{[90.2]}$	34,081	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,100			
d	() 32,822	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,643	$\frac{100}{[91.9]}$	34,432	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
							[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 0.0	環境 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	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
d	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 +1.0	環境 -9.0	画地 +3.0	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： 34,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
八女(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	2,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町土窪字上川原 6 5 9 番 1 1				地積 (m ²)	313	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に作業所等がみられる山裾の住宅地域	北13 m 市道	-	羽犬塚17 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	1 3 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方17 km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心に、一般住宅、作業所、事業所等が見られる既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市のうち、郊外の住宅地域及び農家住宅地域一帯と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であるため、需要は極めて限定的である。人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価は未だ下落基調である。また、取引価格の水準は取引形態、立地条件、画地規模等によって様々である。今後は新型コロナウイルスの動向と経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は当該地域が自用の農家住宅地であり、収益性にに基づく価格形成がなされていないため適用しない。以上により、本件では、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,950 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	人口減少、高齢化で一部を除き地価は下落基調である。今後は新型コロナウイルスの経済、不動産市場への影響を注視する必要がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			{ 地域 要 因 }	農家住宅を中心とした既成住宅地域である。黒木町の人口減少率は高く、農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的である。			
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %	{ 個別的 要 因 }	個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 803	八女市		更地	()	ほぼ台形	西7.5m国道 南1.7m 角地		都計外		
b	八女2C - 909	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北5m市道		(都)商業 (100,300)		
c	八女2C - 708	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北西4m県道 南西4m 角地		(都)1住居 (70,160)		
d	八女2C - 1305	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.1m市道 南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	() 8,397	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,158	100 [90.2]	9,044	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,040	
b	() 5,905	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [60.0]	9,783	100 [113.5]	8,619	環境 0.0 画地 0.0	8,620	
c	() 9,574	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,255	100 [106.4]	8,698	行政 0.0	8,700	
d	() 11,726	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	11,404	100 [130.2]	8,759	その他 0.0	8,760	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 +2.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +37.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,800円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の農家住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に基づく価格形成がなされていないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,860,000 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町北山字榎ヶ平 2 8 9 3 番 3 外				地積 (m ²)	429	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西 5 m 市道	水道	羽犬塚 7.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 羽犬塚 南東方 7.6 km	法令 (都) (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅と農家住宅が多い住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。過疎化・高齢化等の影響により、地価水準は下落傾向が続いている。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	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	同一需給圏は八女市郊外の平野部からやや山間部にかけての地域。需要者の中心は同一需給圏のうち旧立花町居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 4 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した標準価格を標準とし、周辺の地価公示地等との均衡についても留意の上、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。		
	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)
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
	変動率	年間 -1.1 %	半年間	%	個別的要因はなく、地域内の標準的な画地である。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八女2C - 1305	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.1 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)					
b	八女2K - 1306	八女市		更地	()	長方形	南5 m道路 東4 m 角地		(都) (70,200)					
c	八女2C - 708	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m県道 南西4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)					
d	八女2C - 1308	八女市		更地	()	不整形	北西5 m市道 南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	() 11,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,404	$\frac{100}{[115.0]}$	9,917	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	() 13,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,155	$\frac{100}{[132.5]}$	9,928		9,920				
c	() 9,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,255	$\frac{100}{[106.0]}$	8,731		8,730				
d	() 6,112	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	6,598	$\frac{100}{[75.6]}$	8,728		8,730				
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 -0.09	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	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	-2.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	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	+8.0 0.0	環境 その他	-30.0 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 その他	
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			既成の住宅地域のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	7,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町上辺春字熊川1014番1				地積(㎡)	564	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅等が見られる山間部の住宅地域	北10m 県道	-	羽犬塚20km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 150m、南 30m、北 50m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 20m、		規模	500㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10m県道	交通施設	羽犬塚駅南東方20km 法令 都計外 規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁的關係を有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあつては宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも少ないことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅使用目的、事業目的の取引を中心に、同一需給圏内にて立花町上辺春地区と価格牽連性の高い類似地域から取引事例を収集した。一方、基準地は農家住宅、一般住宅を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例はほとんど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しなかつた。従つて、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,250 円/㎡		価格変動 形成要 因の	(一般的要因)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	交通利便性の劣る山間部の集落であるため、一般的な不動産需要はほとんどなく、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。			
変動率 年間 -3.4 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女2C - 1304	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	八女2C - 1302	八女市		建付地	()	不整形	南西22.5 m国道 北西4.2 m 角地		(都) 近商 (90,200)	
c	八女2K - 1311	八女市		建付地	()	不整形	北西9.6 m市道		(都) (60,200)	
d	八女2C - 708	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北西4 m県道 南西4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)	
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	() 6,259	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,121	100 [87.4]	7,003	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,000
b	() 9,300	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	11,260	100 [158.5]	7,104	画地 0.0 行政 0.0	7,100
c	() 4,495	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	4,574	100 [69.8]	6,553	その他 0.0	6,550
d	() 9,574	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,255	100 [130.0]	7,119		7,120
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 -0.28	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 -9.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +16.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	% / 月 -0.13	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 -28.0		
d	正常	% / 月 -0.13	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 -7.0 行政 -1.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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： 7,000 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			既成住宅地域内の宅地であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用が中心の農家住宅、一般住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
八女(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	1,660,000 円	1㎡当たりの価格	4,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字中原下1238番1			地積 (㎡)	399	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外
	台形 1:1	住宅 W2	農家、農地等が混在する県道沿いの住宅地域	北11m 県道	水道	羽犬塚21km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 120m、北 60m			標準的使用	農家住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模			400㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 11m 県道	交通 施設	羽犬塚駅北東方21km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅が散見される住宅地域であり、特段地域要因の変動も見られない。不動産需要が弱く、地価は下落傾向が継続しており、今後も現状のまま推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,150 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域と判定した。典型的需要者は旧星野村周辺において地縁のある自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心と見られる。星野村への新たな人口流入は少なく、不動産需要も低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。また、不動産取引数が少なく、取引も規模により様々であるため、中心となる価格帯を把握することが困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその類似地域は、農家住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用せず、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人のエンドユーザーと考えられ、居住の快適性、市場性を重視して取引意思を決定すると思われる。従って、市場性を反映した比準価格が最も説得力が高く、当該比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	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
	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 4,250 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	少子高齢化等により過疎化が進行しており、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。		
	変動率	年間 -2.4 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 904	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南15 m市道 東3.3 m 角地		都計外				
b	八女2K - 804	八女市		建付地	()	不整形	北16 m国道		都計外				
c	八女2K - 1311	八女市		建付地	()	不整形	北西9.6 m市道		(都) (60,200)				
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	() 4,096	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,023	$\frac{100}{[97.0]}$	4,147	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,150			
b	() 2,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,052	$\frac{100}{[74.5]}$	4,097	画地 0.0 行政 0.0	4,100			
c	() 4,495	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	4,574	$\frac{100}{[109.1]}$	4,192	その他 0.0	4,190			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.11	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 -4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 -3.0	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： 4,150 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 農家住宅が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 15	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	4,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町山崎字外開 1 9 4 1 番 4 外				地積 (m ²)	(337)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅と農家住宅が多い住宅地域	南東 5 m 市道	水道	羽犬塚 8.4 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、			規模		330 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	5 m 市道	交通施設	羽犬塚駅南東方 8.4 km	法令規制	(都) 1 中専 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の一般住宅、農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁の関係を有する世帯並びに郊外志向が強く市内外に通勤する第一次取得者層となっている。旧立花町内での宅地開発等は少なく、中古物件の動きも鈍いことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額 4 0 0 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、立花町山崎地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の一般住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、公的価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	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 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	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 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	交通利便性の劣る郊外エリアであるため、総じて不動産需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。				
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女2C - 407	八女市		更地	()	長方形	北4 m道路		(都) 1住居 (60,160)	
b	八女2C - 1305	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4.1 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)	
c	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都) (60,200)	
d	八女2K - 1306	八女市		更地	()	長方形	南5 m道路 東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	() 12,071	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	15,089	100 [110.4]	13,668	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,700
b	() 11,726	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	11,404	100 [91.2]	12,504	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,500
c	() 11,762	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,503	100 [91.2]	12,613	その他 0.0	12,600
d	() 13,585	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	13,155	100 [100.9]	13,038		13,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -2.0	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			
c	正常	% / 月 -0.22	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	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0		
			画地 +1.0	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： 13,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大塚不動産鑑定士事務所
八女(県) - 16	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 弘孝 印

鑑定評価額	6,010,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町原島字六原 3 8 5 番 3				地積 (m ²)	497	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北 5 m 市道	水道	羽犬塚 9.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、		規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 羽犬塚 南東方 9.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。周辺に小規模分譲住宅は見られるものの、地価水準は当分の間、下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市及びその周辺の農家住宅も混在する住宅地域。需要者の中心は同一需給圏のうち旧立花町居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は 6 0 0 ~ 6 5 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅も見られる自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件としては戸建住宅が転居等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるので収益還元法の適用を断念した。当該地域は自用目的での取引が中心で、取引水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地	街 街
	標準地番号	-						内 準 化 街 地	域 路 域
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 交 街	要 通 路
			100	[]	[]	100		正 環 環	因 境 境
								他 画 地	そ 他
								正 行 政	そ 他
								他 所 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 地	街 街
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 準 化 街 地	域 路 域
			100	[]	[]	100		補 交 街	要 通 路
								正 環 環	因 境 境
								他 画 地	そ 他
								正 行 政	そ 他
								他 所 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				価格変動状況要因	変動状況要因	地方経済の回復の遅れ、格差の拡大及び回復が鈍い消費動向により住宅地への需要は依然として停滞傾向にある。		
	継続 新規						原島地区を中心とする一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。一般的要因により地価は下落傾向を有している。		
	前年標準価格 12,300 円 / m ²						個別的要因はなく、地域内の標準的な画地である。		
	- 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							
	標準地番号	-							
	公示価格	円 / m ²							
	変動率	年間 -1.6 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 709	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		(都) (60,200)		
b	八女2K - 908	八女市		更地	()	ほぼ台形	南10.5 m市道 東3 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女2C - 901	八女市		更地	()	ほぼ台形	東3.2 m市道 南3.3 m 準角地		(都) (70,200)		
d	八女2C - 405	八女市		更地	()	ほぼ台形	東4.1 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	() 11,762	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,503	$\frac{100}{[96.0]}$	11,982	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	12,000	
b	() 20,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,621	$\frac{100}{[155.7]}$	12,602	0.0 0.0 0.0	12,600	
c	() 15,477	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,140	$\frac{100}{[121.6]}$	12,451	0.0 0.0	12,500	
d	() 12,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,017	$\frac{100}{[106.6]}$	11,273	0.0	11,300	
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 -0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	街路 -2.0	交通・接近 +20.0	環境 +25.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 +10.0				
c	正常	% / 月 -0.12	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	街路 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -2.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
八女(県) - 17	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	3,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 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 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字古野 1 3 1 1 6 番 1				地積 (m ²)	623	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外		
	台形 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	南 5.5 m 市道	水道	羽犬塚 28 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 18 m、			規模	630 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	5 . 5 m 市道	交通 施設	羽犬塚駅東方 28 km	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域
(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	6,000 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、旧星野村を中心に、旧久部村、旧上陽町、旧立花町、旧黒木町の現八女市東部の山間地域と判断される。需要者は自宅取得目的の個人が中心であるが、交通利便性、生活利便性に劣るため需要は極めて限定的であり、地縁的選好性を有する者に概ね限られている。そのため、不動産取引そのものが非常に少なく、市場の中心価格帯を把握することは困難である。このように市場が非常に小さいため、新型コロナウイルスの影響は小さいものと思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は、やや広域的に収集したが、地域的類似性を有する。また、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、当該地域は賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-	100	100	[]			準 交通	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	八女(県) - 9	[]	100	100	[]			準 交通	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 6,150 円 / m ²	[98.3]	100	100	[100.0]	6,000		準 交通	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			準 交通	
<p>変動率 年間 -2.4 % 半年間 %</p> <p>変動状況要因の</p> <p>〔一般的要因〕 八女市旧村部は、人口流入が期待できず需要は極めて弱い状況が続いている。なお、新型コロナウイルスの影響は小さいと思料される。</p> <p>〔地域要因〕 特に大きな変動はないが、過疎化の進行に歯止めがかからず、不動産市場は停滞し、価格水準も弱含んでいる。</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	八女2C - 1101	八女市		建付地	()	不整形	東6.7 m市道 南1.4 m 二方路		都計外		
b	八女2C - 1304	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.6 m市道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
c	八女2C - 904	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南15 m市道 東3.3 m 角地		都計外		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,578	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	6,855	100 [113.3]	6,050	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,050	
b	() 6,259	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,121	100 [104.4]	5,863	環境 0.0	5,860	
c	() 4,096	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,023	100 [67.5]	5,960	画地 0.0 行政 0.0	5,960	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -33.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,000 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	戸建住宅を中心とした地域で賃貸住宅は見当たらず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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	堤不動産鑑定事務所
八女(県) - 18	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	1,220,000 円	1㎡当たりの価格	3,360 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市矢部村矢部字栗原4 5 5 2番				地積 (㎡)	363	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外		
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	西6.5 m 市道、三方路	-	羽犬塚39 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模		350 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない。		街 6.5 m市道	交通 羽犬塚駅 南東方39 km	法令 都計外			
	地域要因の将来予測	旧矢部村の中心部からやや離れた住宅地域で、地域内には格別の変動要因はない。供給も少なく、需要者も非常に限定されていることから、今後もこのまま弱含み傾向で推移していくと予測する。							
(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	三方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,360 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市内の農家住宅を中心とする住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する農林業従事者等である。同一需給圏内でも特に対象基準地が位置する旧矢部村では不動産取引が極端に低迷しており、中心価格帯の把握は困難であるが、八女市中心部においても引き続き地価は下落傾向に歯止めがかかっておらず、需要者がより限定されることになる対象基準地周辺の地価は依然として下落傾向が続いている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の賃貸物件はなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では賃貸事業による収益性をほとんど考慮せず、居住の快適性や農作業の利便性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、高い説得力を有する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 3,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	
	標準地		標準地		標準地			価格形成要因の	
	標準地		標準地		標準地			一般的な要因	
	標準地		標準地		標準地			地域要因	
	標準地		標準地		標準地			個別的要因	
	標準地		標準地		標準地			特にない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 802	八女市		更地	()	ほぼ台形	東5 m市道		(都) (70,200)				
b	八女2K - 1308	八女市		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		(都) (60,200)				
c	八女2K - 804	八女市		建付地	()	不整形	北16 m国道		都計外				
d	-				()								
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 2,924	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,895	$\frac{100}{[86.7]}$	3,339	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,340			
b	() 3,330	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,263	$\frac{100}{[99.9]}$	3,266	画地 0.0 行政 0.0	3,270			
c	() 2,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	3,052	$\frac{100}{[87.8]}$	3,476	その他 0.0	3,480			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	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 -0.18	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -18.0	画地 -5.0	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： 3,360 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地につき原価法の適用が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		標準地の存する地域は、農家住宅も見られる住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため、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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 24,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) comparison of standard prices.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 412	八女市		更地	()	台形	南西9.2 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	八女2C - 712	八女市		更地	()	不整形	北26.5 m国道 西6.1 m 南西4 m 三方路		(都) (80,200)		
c	八女2C - 704	八女市		底地	()	不整形	西12.4 m国道		(都) (60,200)		
d	八女2C - 710	八女市		更地	()	不整形	東7.6 m県道		(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	() 29,588	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,588	100 [93.1]	31,781	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,100	
b	() 33,191	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [96.9]	34,287	100 [112.9]	30,369	環境 0.0	29,800	
c	() 18,097 36,194	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	37,985	100 [120.6]	31,497	画地 -2.0	30,900	
d	() 22,710	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [81.0]	28,177	100 [91.7]	30,727	行政 0.0 その他 0.0	30,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[98.0] 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 -4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 -10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,832,460	1,042,700	3,789,760	3,476,480	313,280	(0.9750) 305,448	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,272,571 円 (19,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	180.00	S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	372 ㎡	12.0 m x 27.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建の店舗兼住宅			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	3.0	702,000		
2 ~	住宅	180.00	100.0	180.00	1,050	189,000	2.0	378,000		
~										
~										
計		360.00	100.0	360.00		423,000		1,080,000		
年額支払賃料						423,000 円 x 12ヶ月 = 5,076,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,076,000 円 x 5.0 % 円 x % = 253,800 円				
以上計 + a+ - -						4,822,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,080,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,260 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,832,460 円 (12,990 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八女2C(賃) - 402	1,529 (1,525)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,463	対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	八女2K(賃) - 904	1,031 (1,029)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,206	月額支払賃料 (1,300 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	256,000 円	51,200,000 x	0.5 %
維持管理費	253,800 円	5,076,000 x	5.0 %
公租公課	土地 20,900 円	査定額	
	建物 409,600 円	51,200,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	51,200 円	51,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,200 円	51,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,042,700 円 (2,803 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	51,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,476,480 円 (9,345 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,832,460 円
総費用			1,042,700 円
純収益 -			3,789,760 円
建物等に帰属する純収益			3,476,480 円
土地に帰属する純収益 -			313,280 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			305,448 円 (821 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,272,571 円 (19,500 円 / m ²)

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

鑑定評価額	3,130,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1				地積 (m ²)	193	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1:2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域	南 6 m 県道	水道	羽犬塚 15 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	6 m 県道	交通 施設	羽犬塚駅 東方 15 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外に形成された近隣商業地域であるが、地域経済を反映して地価の下落基調が続いており、当面は現状程度で推移すると見込まれる。また、新型コロナウイルスの影響により経済における不透明感が増している。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市内に形成された商業地域であり、主たる市場参加者は、市内における個人事業主が中心と考えられる。近隣地域は、外部からの消費者流入は少なく、人口減少や主な消費者層の高齢化による購買意欲低下等により、繁華性の衰退がみられる。そのため不動産需要は弱く、地価は下落傾向である。また、取引件数が少なく、需要の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗及び店舗併用住宅が中心であり、賃貸市場は未成熟である。そのため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法による試算を行った。比準価格を求める過程においては、同一需給圏において生じた規範性の高い事例を比較検討しており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。よって、本件においては、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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	17,800 円 / m ²	[96.6]	100	100	[100.0]	16,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	17,800 円 / m ²		100	[100.0]	[106.1]	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 16,700 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	人口減少や高齢化が進んでおり、商況は厳しく、特に郊外を中心に地価は下落基調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		要因		(地域要因)	県道沿いに小規模店舗が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、少子高齢化が進み衰退傾向にあるため、地価は弱含みである。		
	変動率 年間 -3.0 % 半年間 %		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道		準都計 (70,200)		
b	八女2K - 908	八女市		更地	()	ほぼ台形	南10.5 m市道 東3 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女2K - 708	八女市		更地	()	不整形	北10.5 m国道		(都)近商 (90,200)		
d	八女2K - 907	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南8.5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 15,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,208	$\frac{100}{[100.0]}$	16,208	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,200	
b	() 20,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,621	$\frac{100}{[119.6]}$	16,406	画地 0.0 行政 0.0	16,400	
c	() 17,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,710	$\frac{100}{[110.2]}$	16,071	その他 0.0	16,100	
d	() 18,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	19,159	$\frac{100}{[117.3]}$	16,333	その他 0.0	16,300	
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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,200 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 旧上陽町の中心部に位置する県道沿いの商業地域であるが、自用の店舗、店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定補償向野研究所
八女(県) 5 - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	5,260,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町本分字上南684番				地積(㎡)	306	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	(都)近商(80,200)準防	
	1:1.5	店舗兼住宅W2	店舗併用住宅等が建ち並び国道沿いの近隣商業地域	北9m国道、西側道	-	羽犬塚16km	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 30m、北 60m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	9m国道	交通施設	羽犬塚駅東方16km 法令(都)近商(90,200)準防 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	国道沿いの近隣商業地域であり、特段地域要因の変動も見られない。繁華性が低く、地価は下落傾向が継続しており、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八女市内の商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的需要者は地縁があり、自己の事業用として取得しようとする個人事業者が中心と思考される。黒木町内への人口流入は少なく、新たな店舗開発等も無く、繁華性が乏しい。そのため地価は依然として下落傾向にある。また、商業地の取引価格は規模や用途により様々であるため、中心となる価格帯を把握することが困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域は、自用の店舗併用住宅が中心の商業地域であり、繁華性も乏しいことから、賃貸市場が未成熟である。そのため収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみを適用した。本件の典型的需要者は自用目的の個人事業者が中心と考えられ、利便性や市場性等を重視して取引意思を決定すると思考される。従って、市場性を反映した比準価格が最も説得力が高く、当該比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	[] 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 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 17,800 円/㎡		価格変動 形成 要因 の	〔一般的要因〕	以前から人口減少、高齢化等により不動産市況は弱含みであったが、新型コロナウイルスの影響から更に動きが鈍くなっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	少子高齢化等により過疎化が進行しており、不動産需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -3.4% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女2C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道		準都計 (70,200)	
b	八女2K - 708	八女市		更地	()	不整形	北10.5 m国道		(都) 近商 (90,200)	
c	八女2K - 907	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南8.5 m市道		(都) (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,712	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	16,208	100 [96.0]	16,883	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,900
b	() 17,168	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	17,710	100 [102.0]	17,363	環境 0.0 画地 0.0	17,400
c	() 18,776	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	19,159	100 [111.1]	17,245	行政 0.0 その他 0.0	17,200
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
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 -0.25	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 -0.18	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,200 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の店舗併用住宅が中心の近隣商業地域であり、繁華性が乏しく、賃貸需要が弱いことから、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印
鑑定評価額	4,700,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町谷川字樋渡 1 0 9 9 番 2				地積 (㎡)	264	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防	
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2	低層の店舗併用住宅、医院等が見られる国道沿いの路線商業地域	北17 m 国道	水道	羽犬塚9.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、			規模	250 ㎡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 1 7 m 国道	交通 施設	羽犬塚駅南東方9.8 km		法令 (都) 近商 (80,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗、店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,800 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	同一需給圏の範囲は、八女市内外の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域、混在地域である。需要者の中心は、福岡県内外の法人・事業者、地場個人事業者等が想定される。純粋な商業用途、店舗・事務所の賃貸需要は弱く、市況の回復感乏しいものの中心市街地等については一部で地価の下げ止まりも見られる。規模によりバラツキが大きく需要の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額 4 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円程度になるものと思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場における取引件数が少なく、同一需給圏をやや広範囲に解釈したものであるが、類似地域等にて相応の規範となる取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の店舗兼住宅を主とするロードサイドであることから、収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補 正	
			100	[]	[]	100		其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) 5 - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	17,800 円/㎡	[96.6]	100	100	[100.0]	17,200	補 正	0.0
			100	[100.0]	[99.9]	100		其他	-4.0
(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 18,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率	年間	-2.2 %	半年間	%
	<p>(一般的要因) 人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。</p> <p>(地域要因) ロードサイドにあっても郊外店等の集積は低く、総じて繁華性は低い。需要、引き合いは弱いため、地価は引き続き下落で推移している。</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	八女2C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道		準都計 (70,200)				
b	八女2K - 807	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m県道 南西3.5 m 二方路		(都) (80,200)				
c	八女2K - 708	八女市		更地	()	不整形	北10.5 m国道		(都)近商 (90,200)				
d	八女2C - 1003	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東7.1 m市道		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,208	$\frac{100}{[92.0]}$	17,617	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,600			
b	() 19,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	18,413	$\frac{100}{[104.2]}$	17,671	画地 0.0 行政 0.0	17,700			
c	() 17,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,710	$\frac{100}{[98.0]}$	18,071	その他 0.0	18,100			
d	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	12,673	$\frac{100}{[72.9]}$	17,384	その他 0.0	17,400			
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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 -5.0	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： 17,800 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、幹線街路沿いの商業地であるものの、自己使用の店舗兼住宅及び一般住宅を基本とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
八女(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	7,670,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市本村字荷稻5 4 2番 4外				地積(㎡)	272	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)	
	台形 1:1.2	事務所 S 2	店舗、事務所、自動車整備工場等の混在地域	東8.5 m 県道	水道	羽犬塚6.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 180 m、北 160 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、			規模	270 ㎡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	8.5 m 県道	交通施設	羽犬塚駅 東方6.5 km 法令 (都) 準工(60,200) 規制	
地域要因の将来予測	低層店舗、店舗併用住宅のほか自動車整備工場等も混在する地域であり、特段の変動要因もないことから、今後概ね現状のまま推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八女市及び周辺市町の商業地域、住商混在地域一帯と判定される。需要者としては自用の店舗、店舗併用住宅を求める個人や店舗兼事務所ビルの建設を目論む不動産業者等が想定される。旧八女市中心部の商業地に対する需要は回復傾向にあったが、コロナ禍による売上低迷等により店舗の出店意欲は再び減退している状況にある。個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域に存する商業地の取引事例に基づき求めたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 +6.0
	筑後(県) 5 - 2							標準交通 0.0 域 交通 +5.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,300 円/㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [152.5]	[100.0] 100	28,100	標準街路 0.0 地 街路 +6.0 標準交通 0.0 域 交通 +5.0 標準環境 0.0 要 環境 +37.0 補画地 0.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	- 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	-0.4 %	半年間	%	(一般的要因) 人口減少、高齢化の進行に加え、新型コロナウイルスの感染拡大により店舗の売上が減少しており、店舗需要は弱含みである。 (地域要因) 近隣地域内に立地するスーパーマーケットの利用者は多いが、周辺小売店舗への波及効果は見られず、静態的に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女2C - 712	八女市		更地	()	不整形	北26.5 m国道 西6.1 m 南西4 m 三方路		(都) (80,200)	
b	八女2C - 710	八女市		更地	()	不整形	東7.6 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
c	八女2K - 807	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m県道 南西3.5 m 二方路		(都) (80,200)	
d	八女2C - 1303	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北9.1 m国道 南東9.5 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	() 33,191	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [96.9]	34,287	100 [120.1]	28,549	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,500
b	() 22,710	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [81.0]	28,177	100 [100.0]	28,177	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,200
c	() 19,549	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	18,413	100 [69.4]	26,532	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,500
d	() 23,886	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,113	100 [78.4]	29,481	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	29,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -3.1	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 +4.0 その他 0.0	環境 +11.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -10.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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： 28,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,838,347	778,408	3,059,939	2,799,720	260,219	(0.9742) 253,505	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	5,761,477 円 (21,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	140.00	S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	272 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗フロア貸し、2 階：事務所フロア貸しを想定			有効率の理由	92.5 %	店舗及び事務所のフロア貸しとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	140.00	90.0	126.00	1,500	189,000	5.0	945,000		
2 ~	事務所	140.00	95.0	133.00	1,100	146,300	5.0	731,500		
~										
~										
計		280.00	92.5	259.00		335,300		1,676,500		
年額支払賃料						335,300 円 x 12ヶ月 =		4,023,600 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										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,023,600 円 x 5.0 % 円 x % =		201,180 円		
以上計 + a+ - -								3,822,420 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,676,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =		15,927 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 + + +						3,838,347 円 (14,112 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八女2C(賃) - 402	1,529 (1,525)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,501	対象基準階の月額実質賃料 1,506 円/㎡
b	八女2C(賃) - 401	1,458 (1,455)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,519	月額支払賃料 (1,500 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	202,000 円	40,400,000 x	0.5 %
維持管理費	120,708 円	4,023,600 x	3.0 %
公租公課	土地 51,700 円	査定額	
	建物 323,200 円	40,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	778,408 円 (2,862 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,400,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,799,720 円 (10,293 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,838,347 円
総費用			778,408 円
純収益 -			3,059,939 円
建物等に帰属する純収益			2,799,720 円
土地に帰属する純収益 -			260,219 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			253,505 円 (932 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	5,761,477 円 (21,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
八女(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	2,210,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字鍛冶屋 1 3 0 9 2 番 7				地積 (m ²)	273	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	台形 1.5 : 1	店舗兼住宅 L S 3	小規模店舗が集まる近隣商業地域	南西9 m 県道、南東側道	水道	羽犬塚28 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模			280 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m 県道	交通 羽犬塚駅東方28 km	法令	都計外 土砂災害警戒区域 規制	
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部に位置する近隣商業地域である。特に大きな地域要因の変動は見られないが、少子高齢化等による需要の減少等から価格水準は下落傾向にある。なお、新型コロナウイルスの影響は小さいものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		8,100 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね星野村を中心に、旧矢部村、旧上陽町、旧立花町、旧黒木町の現八女市東部地域及び旧八女市内と判断される。需要者は自用の店舗兼居宅の取得を目的とする個人が中心と思料されるが、特に東部地域は少子高齢化、人口減少が著しく地域経済が低迷しており、店舗経営環境は厳しい。したがって、店舗の新規出店は少なく需要も弱い。そのため、市場の中心価格は見出し難いが、3 0 0 m ² で 2 5 0 万円弱と思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法において採用した事例は類似する商業地事例がほとんどないため商業要素のある混在住宅地の事例も含め採用した。地域要因格差が大きいものもあるが、概ね許容の範囲と思料される。したがって、標準価格は実証的で規範性を有する価格と判断される。一方、賃貸市場が未成熟であり収益還元法の適用は見送った。需要者は自用の店舗兼居住用建物を取得する個人であることから、本評価では標準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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
価と格しをた	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -2.4 % 半年間 %		価格変動状況要因の		(一般的要因) 八女市旧村部は、人口流入が期待できず需要は極めて弱い状況が続いている。なお、新型コロナウイルスの影響は小さいと思料される。 (地域要因) 特に大きな変動はないが繁華性の向上は期待できず、不動産市況は低迷し、価格水準も弱含んでいる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女2C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南6 m県道		準都計 (70,200)				
b	八女2C - 402	八女市		建付地	()	不整形	北西6.8 m県道		都計外 土砂災害警戒区域				
c	八女2C - 909	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		(都)商業 (100,300)				
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	() 15,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	16,208	$\frac{100}{[173.6]}$	9,336	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	9,520			
b	() 7,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,309	$\frac{100}{[92.1]}$	7,936	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	8,090			
c	() 5,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	9,783	$\frac{100}{[110.9]}$	8,821		9,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +13.0	環境 +60.0	画地 -5.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 -40.0	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： 8,100 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の店舗兼住宅を中心とする地域であり賃貸用店舗はほとんど認められず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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