

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

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 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	八女市吉田字辺田ノ上1312番1外				地積(㎡)	727	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	長方形 1.2:1	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6m 市道	水道	羽犬塚6.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 25m、規模 750㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	羽犬塚駅北東方6.5 km	法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	空閑地がやや残る一般住宅と農家住宅が見られる地域である。周辺では住宅地開発も見られ、八女市北部では住宅地需要が喚起されている地区もあることから、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部から北部や西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は600~800万円、新築の戸建の物件は2,200~2,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに近隣地域や周辺地域などの住宅開発・成約動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、八女市北部の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	八女(県) - 5	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [82.9]	[100.0] 100	15,200	0.0 地 街路 -3.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 -10.0 0.0 行政 0.0 0.0 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 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的 要因	八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,000件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和4年は前年比微増、貸家・分譲が増加している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 % 半年間 %	地域 要因	近接地域で5区画建売分譲中、近隣地域内でも住宅地開発が計画されるなど、八女市北部でも住宅地需要が認められる。	
				個別的要因			変動要因は特になし。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5K - 1114	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	西4.5m市道		(都) (70,200)		
b	八女5C - 409	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8m県道 南西3m 二方路		(都) (70,200)		
c	八女5K - 413	八女市		更地	()	長方形	東5m市道 南4.5m 角地		(都) (80,200)		
d	八女5C - 401	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南5m私道		(都) (70,200)		
e	-				()						
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	() 15,363	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,363	100 [100.0]	15,363	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,400	
b	() 19,886	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,886	100 [129.0]	15,416	環境 0.0 画地 0.0	15,400	
c	() 16,940	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	18,453	100 [118.8]	15,533	行政 0.0	15,500	
d	() 22,081	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,081	100 [141.7]	15,583	その他 0.0	15,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	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 +3.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -8.2	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 +3.0	環境 +39.0	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： 15,400円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,600,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 20日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市蒲原字島津73番11				地積 (㎡)	331	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低専 (50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北6m 道路	水道、下水	羽犬塚4.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 20m、南 20m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 16.5m、			規模	330㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6m道路	交通 施設	羽犬塚駅東方4.7 km		法令 (都) 1低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、八女市中心部に比較的近い区画整然とした新興住宅地域である。周辺では近年、住宅地開発が旺盛、住宅地取引も堅調であることから、地価は微増傾向へと移行するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	29,000 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	同一需給圏は、八女市中心部から西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁の選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は600~800万円、新築の戸建の物件は2,200~2,500万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、市街地周辺、特に西部での中小分譲地の開発・成約状況や価格水準、近隣地域の住宅地としての利便性・快適性の程度等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八女(県) - 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/㎡)	内 街路 標準 交通 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 25,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [90.1]	100	28,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 -9.0 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 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の	{ 一般的 要因 }	八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,000件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和4年は前年比微増、貸家・分譲が増加している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要因 }	八女市市街地周辺では近年、沿道サービス施設の進出や街路整備等により、ミニ開発による住宅地が増加している。				
	変動率 年間 % 半年間 %			{ 個別的 要因 }	変動要因は特になし。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八女5C - 1309	八女市		建付地	()	長方形	西5.7 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
b	八女5C - 404	八女市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m道路		(都) (70,200)					
c	八女5C - 408	八女市		更地	()	長方形	西7 m県道		(都) (70,200)					
d	八女5C - 1001	八女市		更地	()	不整形	西5 m市道		(都) (70,200)					
e	八女5C - 405	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.2 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 24,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,896	$\frac{100}{[85.0]}$	29,289	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 22,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,845	$\frac{100}{[81.0]}$	28,204		28,200				
c	() 34,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,783	$\frac{100}{[110.0]}$	31,621		31,600				
d	() 11,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.9]}$	16,854	$\frac{100}{[59.4]}$	28,374		28,400				
e	() 22,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	23,548	$\frac{100}{[81.8]}$	28,787	[100.0] 100	28,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-15.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-19.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
d	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -15.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-40.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-13.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
八女(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	3,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 特にない		街路	5 . 5 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 28 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制
(3) 最有効使用の判定	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	5,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧八女市東部、旧町村部の農家住宅を中心とした地域。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性のある個人のエンドユーザーである。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行しており、需要は限定的で取引件数は低位で推移している。取引規模や事情が様々であることから中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法で採用した事例は、同一需給圏内から広域的に収集したものの地域的類似性を有しており、比準価格は市場の取引実態を反映した実証的な価格といえる。以上により本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	八女(県) - 9	[98.2]	100	100	[100.0]	5,560		
(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 5,710 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	〔 一 般 的 〕 利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。			
	- 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 〕 大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要は極めて限定的である。			
変動率		年間	-1.9 %	半年間	%	〔 個 別 的 〕 個別的要因に変動はない		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5K - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東3m市道			都計外	
b	八女5K - 1112	八女市		建付地	()	不整形	南10m国道			(都) (60,200)	
c	八女5C - 1102	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5m市道 東3m 角地			(都) 1住居 (70,200)	
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,979	100 [100.0]	[97.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,880	100 [69.1]	5,615	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,620	
b	() 4,019	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	4,154	100 [76.4]	5,437	環境 0.0 画地 0.0	5,440	
c	() 6,851	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	6,643	100 [116.6]	5,697	行政 0.0 その他 0.0	5,700	
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 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,600円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
八女(県) - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	5,500,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 21日	(6) [令和 5年1月]	20,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5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5 4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)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南5 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚6.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 11 m、奥行 約 19 m、		規模	210 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 羽犬塚駅東方6.5 km	法令 (都) 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ八女市中心部の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	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	25,800 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、八女市中心部及び周辺の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域及び圏域外の個人が中心であり、近隣地域の標準的画地の中心価格帯は5 5 0万円程度である。八女市中心部及び周辺の利便性のよい地域では、宅地分譲開発等が行なわれ、地価の緩やかな上昇が見られるが、人口減少、高齢化の進行の大きい旧八女郡各町、各村については、実需要が極めて限定的であるため、いまだ下落基調である。							
(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、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、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がなされており、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、周辺の基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 補正 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 25,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	八女市は人口減少、高齢化が進行しているが、八女市中心部及び周辺の利便性のよい地域では、地価の緩やかな上昇が見られる。		
	- 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 / ㎡		要因		(地域要因)	一般住宅が建ち並ぶ八女市中心部の既成住宅地域である。八女市中心部に位置する利便性のよさから、地価の緩やかな上昇が見られる。		
	変動率 年間 +3.2 % 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5C - 401	八女市		建付地	()	ほぼ正方形	南5 m私道		(都) (70,200)					
b	八女5C - 404	八女市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m道路		(都) (70,200)					
c	八女5C - 405	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南3.2 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
d	八女5C - 417	八女市		建付地	()	台形	南6 m道路 北東6 m 角地		(都) (80,200)					
e	八女5C - 1309	八女市		建付地	()	長方形	西5.7 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 22,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,081	$\frac{100}{[85.0]}$	25,978	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	26,000				
b	() 22,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,845	$\frac{100}{[90.9]}$	25,132	0.0 0.0 0.0	25,100				
c	() 22,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	23,548	$\frac{100}{[92.1]}$	25,568	0.0 0.0	25,600				
d	() 26,728	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	27,025	$\frac{100}{[102.0]}$	26,495	0.0	26,500				
e	() 24,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,896	$\frac{100}{[101.0]}$	24,650	$[100.0]$ 100	24,700				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-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 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -1.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,800 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 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

鑑定評価額	3,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市山内字志ノ江300番21				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	中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域	南4.3 m 市道	水道	羽犬塚11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、		規模		240 m ² 程度、	形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし		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	
(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	12,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏を、八女市郊外の主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域と判定した。主たる市場参加者は、市内に通勤する給与所得者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、ミニ分譲が活発化してきており地価は上昇に転じている地域もあるが、当該近隣地域は郊外の既成住宅地域であるため、従前より市内外からの転入者は少なく、需要は乏しい。このような状況を反映して、不動産需要は依然として弱く、地価は引き続き下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は実需が中心の住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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比準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討し試算された比準価格は、市場性を反映した実証的な価格である。したがって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 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 12,800 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		八女市内の一部で宅地分譲がみられ、不動産の取得需要は持ち直しつつあるが、郊外の地価は未だ下落基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔地域要因〕		一般住宅が建ち並ぶ中に空地等が散見される郊外の地域であり、不動産の取引数は少なく、地価は依然として下落傾向にある。		
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女5C - 703	八女市		更地	()	不整形	南西5.8 m市道		(都) (70,200)	
b	八女5C - 710	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.2 m市道		(都) (70,200)	
c	八女5C - 1003	八女市		建付地	()	不整形	南3.2 m市道 西3.2 m 角地		(都) (80,200)	
d	八女5C - 1303	八女市		更地	()	長方形	西4.1 m市道 北2.5 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	() 13,270	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	13,829	100 [107.2]	12,900	街路 0.0 交通・接近 0.0	12,900
b	() 13,018	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,940	100 [102.0]	12,686	環境 0.0	12,700
c	() 11,204	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	11,272	100 [88.0]	12,809	画地 0.0	12,800
d	() 12,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	12,425	100 [104.0]	11,947	行政 0.0 その他 0.0	11,900
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 -0.13	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 +3.0		
			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 -0.13	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0		
			画地 -0.1	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： 12,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		実需が中心であり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難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	一般財団法人日本不動産研究所
八女(県) - 6	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	4,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市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)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに医院等も見られる住宅地域	北3.8 m 市道、背面道	水道	羽犬塚15 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.8 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方15 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか、病院や事業所等も存する地域。他からの転入等が少ない地域で、今後も地域要因に大きな変化は無く、当分の間は現状維持と予測。需要の弱い地域であるため、当面の地価は下落で推移と予測。						
(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	11,000 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一円だが、郊外にある地域の方が代替・競争等の関係は強い。需要者は地縁を持つ個人等である。他の地域からの転入は少なく、人口減少・高齢化等が進んでいることから不動産市場も停滞しており、需給は弱含みの状況にある。取引が少なく、取引の際も規模やその他の条件は物件毎に異なるため、取引総額の中心価格帯は把握し難いが、標準地と同程度の規模を想定した場合には総額で 4 0 0 ~ 5 0 0 万円程度の水準になる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は一般住宅等が中心の住宅地域であり、一般住宅の敷地としての取引等、土地取引は自用を目的としたものが多い。また、賃貸市場は未成熟であるため、収益性に着目して投資用物件の建築・運用目的に土地取引が行われるケースはほとんど見られない。そのため本件においては、市場の実態を反映した標準価格を重視し、指定基準地との均衡や近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 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) - 5	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
	前年指定基準地の価格	12,800 円 / m ²	[98.4]	100	100	[100.0]	11,000	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,200 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		価格変動要因		(一般的要因) 八女市中心部では地価上昇の動きが見られるものの、旧八女郡では人口減少や高齢化等の影響により不動産市場も停滞気味である。 (地域要因) 旧上陽町に位置する八女市内の既成住宅地域。地域要因に大きな変動はない。八女市郊外の不動産需要は弱く、地価は若干の下落で推移。 (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5K - 408	八女市		更地	()	ほぼ台形	北西5 m市道		(都) (60,200)				
b	八女5C - 1315	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西2.6 m市道 西3.2 m 準角地		(都) (70,200)				
c	八女5C - 1303	八女市		更地	()	長方形	西4.1 m市道 北2.5 m 角地		(都) (80,200)				
d	八女5C - 1003	八女市		建付地	()	不整形	南3.2 m市道 西3.2 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	() 3,028	$\frac{100}{[50.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[55.2]}$	10,730	$\frac{100}{[97.9]}$	10,960	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,000			
b	() 9,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,569	$\frac{100}{[88.0]}$	10,874	環境 0.0	10,900			
c	() 12,413	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	12,425	$\frac{100}{[118.9]}$	10,450	画地 0.0	10,500			
d	() 11,204	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,272	$\frac{100}{[96.0]}$	11,742	行政 0.0 その他 0.0	11,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	売急ぎ	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -44.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 -0.1	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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 -1.1	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： 11,000 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			既成市街地であり、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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

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	(株) 谷澤総合鑑定所
八女(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	1,670,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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 (m ²)	(229)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西4.8 m 市道、南側道	水道	羽犬塚16 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、			規模	250 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 8 m市道	交通 羽犬塚駅北東方16 km	法令 準都計 (70,200)	土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	7,300 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、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 1 0 0 万 ~ 2 0 0 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性も低位であることが否めず、地価は軟調な動向にて推移しているものと考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地から距離をおく農家集落を主体とする住宅地である。需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正	
	円 / m ²		100	[]	[]	100		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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		補 正	
	円 / m ²		100	[]	[]	100		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 7,400 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号				(地 域)	八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。			
	公示価格 円 / m ²				(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女5C - 406	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北2 m市道 西1.8 m 角地		(都) (80,200)	
b	八女5C - 1315	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西2.6 m市道 西3.2 m 準角地		(都) (70,200)	
c	八女5C - 407	八女市		建付地	()	不整形	北西4 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	() 4,676	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [80.0]	100 [90.9]	6,392	100 [88.0]	7,264	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,340
b	() 9,569	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,569	100 [127.1]	7,529	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	7,600
c	() 4,152	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	4,563	100 [65.7]	6,945		7,010
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
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 -0.08	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,300 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		近隣地域に係る主な需要者は地縁の嗜好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 番				地積 (m ²)	312	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅・農家住宅が混在する住宅地域	西 2.5 m 市道	水道	羽犬塚 17 km		(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模		300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 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	当該地域は、農家住宅・戸建住宅が混在する既成住宅地域である。旧黒木町中心部に比較的近いが、土地利用を喚起する特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市郊外の旧黒木町を中心とした住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内で地縁的選好性を有する 1 次取得者や農家の分家等が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。八女市中心部では地価は微増傾向が顕在化しつつあるが、農村部では人口減少・過疎化といった社会的要因を中心に需要は依然低迷している。価格帯は規模・立地・用途によりまちまちではあるが、概ね土地は 3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び八女市旧町村地区の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、旧黒木町の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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 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	[]					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 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	[]					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1,000 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 4 年は前年比微増、貸家・分譲が増加している。				
	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	旧黒木町は人口減少、近隣地域では街路の幅員等やや劣り、周辺では空家も見られるなど快適性は依然減退している。		
	公示価格	円 / m ²	[]	100			100	[]	変動要因は特になし。		
	変動率	年間 -1.7 %	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5K - 414	八女市		建付地	()	ほぼ台形	西6.2m市道 南東4m 角地		(都) (70,200)		
b	八女5C - 414	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北5m市道		(都)商業 (90,300)		
c	八女5C - 403	八女市		底地	()	長方形	東3.4m市道		(都)商業 (90,240)		
d	八女5C - 1102	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5m市道 東3m 角地		(都)1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,247	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,688	$\frac{100}{[118.8]}$	11,522	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	11,500	
b	() 4,177	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	11,839	$\frac{100}{[106.0]}$	11,169		11,200	
c	() 12,659	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,842	$\frac{100}{[112.2]}$	11,446		11,400	
d	() 6,851	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,643	$\frac{100}{[74.2]}$	8,953		8,950	
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 -0.18	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 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	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： 11,300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		対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	1,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町北木屋字馬渡 2 4 1 2 番 1				地積 (㎡)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西 4 m 市道	水道	羽犬塚 22 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 22 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
(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	5,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八女市のうち、主に旧八女郡各町、各村の住宅地域、農家住宅地域と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の農業、林業等に従事する個人が中心であり、需要は極めて限定的である。人口減少、高齢化の進行により、実需要は弱く、郊外の住宅地、農家住宅地の地価はまだまだ下落基調である。また、取引価格の水準は地域、立地条件、画地規模、取引形態等によって様々であるため、中心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、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、周辺の基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 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 5,600 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	八女市中心部では地価の上昇が見られるが、旧八女郡各町、各村については、人口減少、高齢化により地価はまだまだ下落基調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。農家住宅地域という地域的特性から需要は極めて限定的であり、地価はまだまだ下落基調である。			
変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5C - 1102	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道 東3 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
b	八女5C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東10 m市道		(都) (60,200)		
c	八女5K - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東3 m市道		都計外		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,851	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	6,643	100 [117.3]	5,663	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,660	
b	() 5,000	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,930	100 [95.6]	5,157	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,160	
c	() 3,979	100 [100.0]	[97.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,880	100 [68.2]	5,689	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,690	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0		
							[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,500 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	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	9,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 13 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	南 6 m 道路、背面道	水道	羽犬塚 5.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 90 m、北 0 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模	260 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	当該地域は幹線道路背後の区画整然とした住宅地域である。新型コロナウイルスの影響からは脱却し市街地周辺での住宅需要は底堅いものが見られる。地価は堅調に推移しており今後も同傾向が継続するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	35,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市市街地及びその周辺の圏域である。需要者の中心は、八女市内外に通勤・通学する個人世帯並びに近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の停滞、人口減少にもかかわらず地域周辺ではミニ開発や宅地分譲等が継続しており、不動産市場は概ね安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 500 ~ 1,000 万円程度、新築戸建では 2,500 万円前後 (土地・建物) となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、岩崎地区の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の戸建住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した標準価格を採用し、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	
	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	
	八女(県) - 4						0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[103.2]	100	100	[100.0]	34,200	0.0 域 交通 -1.0	
	25,000 円 / m ²	100	[100.0]	[75.5]	100		0.0 要 環境 -23.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							0.0 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 34,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口減少、高齢化等の進行により総じて市況は低迷しており、中心部等一部を除けば依然として地価は横ばい~下落で推移している。			
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %			(地域要因)	八女市中心部の住宅地域はミニ開発、宅地分譲等が見られ、比較的不動産需要が高く、地価は安定的に推移している。			
				(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5C - 704	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道		(都) (70,200)				
b	八女5C - 408	八女市		更地	()	長方形	西7 m県道		(都) (70,200)				
c	八女5C - 1304	八女市		更地	()	長方形	北6.2 m道路		(都) (70,200)				
d	八女5C - 1101	八女市		更地	()	台形	東6 m道路		(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	() 31,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,000	$\frac{100}{[92.7]}$	33,441	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	33,400			
b	() 34,783	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,783	$\frac{100}{[98.0]}$	35,493	画地 0.0 行政 0.0	35,500			
c	() 31,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,017	$\frac{100}{[84.7]}$	36,620	その他 0.0	36,600			
d	() 39,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,206	$\frac{100}{[112.4]}$	36,660		36,700			
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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -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 +0.27	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 +17.0	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： 35,600 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
八女(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	1,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,240 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市矢部村矢部字栗原 4 5 5 2 番				地積 (m ²)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	西6.5 m 市道、三方路	-	羽犬塚39 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 15 m、			規模	350 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.5 m市道	交通施設	羽犬塚駅南東方39 km 法令 都計外 規制	
地域要因の将来予測	周辺に農地が多く農家住宅等が中心となる山間の地域。他からの転入はほとんどないため、今後も地域要因に大きな変化は無く、当分の間は現状維持と予測。需要の弱い地域であるため、当面の地価は下落で推移と予測。							
(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	3,240 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だが、郊外や山間の地域とは代替・競争等の関係が強い。需要者は地縁を持つ個人等である。他の地域からの転入はほとんど見られず、人口減少・高齢化等が進んでいることから不動産市場も停滞しており、需給は弱含みの状況にある。取引が少なく、取引の際も規模やその他の条件は物件毎に異なるため、取引総額の中心価格帯は把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は農家住宅等が中心の地域であり、住宅の敷地としての取引等、土地取引は自用を目的としたものがほとんどである。また、賃貸市場は未成熟であるため、収益性に着目して投資用物件の建築・運用目的に土地取引が行われるケースは見られない。そのため本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 3,280 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	八女市中心部では地価上昇の動きが見られるものの、旧八女郡では人口減少や高齢化等の影響により不動産市場も停滞気味である。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間 -1.2 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5C - 1104	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		都計外		
b	八女5K - 1112	八女市		建付地	()	不整形	南10 m国道		(都) (60,200)		
c	八女5C - 1103	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		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	() 3,025	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,995	100 [93.1]	3,217	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	3,220	
b	() 4,019	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	4,154	100 [119.6]	3,473	環境 0.0	3,470	
c	() 2,615	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,576	100 [84.5]	3,049	画地 0.0 行政 0.0	3,050	
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 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	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	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,240 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			既存の住宅地域であり、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		農家住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

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	株式会社鑑定ソリュート福岡
八女(県) - 12	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 廣原 浩一

鑑定評価額	3,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町北山字榎ヶ平 2 8 9 3 番 3 外				地積 (m ²)	429	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)	(60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西 5 m 市道	水道	羽犬塚 7.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 南西 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、一般住宅と農家住宅が混在して建ち並ぶ地域である。特段の変動要因もなく、人口減少等の影響もあって、地価水準については今後も下落基調を継続すると予測する。						
(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	標準価格	8,700 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	同一需給圏を、八女市郊外の戸建住宅を中心とした住宅地域と判定した。主たる市場参加者は、地縁的選好性を持つ個人である。八女市中心部においては、ミニ分譲が活発化してきており地価は上昇に転じている地域もみられるが、当該近隣地域は郊外の既成住宅地域であるため、従前より市内外からの転入者は少なく、需要は乏しい。このような状況を反映して、不動産需要は依然として弱く、地価は引き続き下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は実需が中心の住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、建物規模に見合う賃料収受も困難である。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標準価格のみ試算した。類似性を持つ複数の事例を比較検討し試算された標準価格は、市場性を反映した実証的な価格である。したがって、本件では、現実の市場性を反映した標準価格をもって、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,800 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		価格変動要因	(一般的要因) 八女市内の一部で宅地分譲がみられ、不動産の取得需要は持ち直しつつあるが、郊外の地価は未だ下落基調にある。	(地域要因) 八女市郊外に存する既存の農家住宅地域であり、不動産需要は依然として弱く、地価は継続的な下落傾向にある。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -1.1 %	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5C - 1004	八女市		建付地	()	不整形	西4.4 m市道 南2 m 角地		(都) (70,200)		
b	八女5C - 1315	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西2.6 m市道 西3.2 m 準角地		(都) (70,200)		
c	八女5K - 1323	八女市		更地	()	長方形	南東5.5 m県道		(都) (70,200)		
d	八女5K - 1326	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東2.9 m市道		(都)準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,555	$\frac{100}{[108.9]}$	8,774	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	8,770	
b	() 9,569	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,569	$\frac{100}{[109.3]}$	8,755	画地 0.0 行政 0.0	8,760	
c	() 9,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,941	$\frac{100}{[113.9]}$	8,728	その他 0.0	8,730	
d	() 8,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,681	$\frac{100}{[100.8]}$	8,612	その他 0.0	8,610	
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 +0.27	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	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	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： 8,700 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		実需が中心であり、かつ、建物規模に見合う賃料収受が困難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	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 13	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	3,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 番 1				地積 (m ²)	564	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅等が見られる山間部の住宅地域	北10 m 県道	-	羽犬塚20 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 0 m 県道	交通施設	羽犬塚駅南東方20 km 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	6,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁的關係を有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあるため宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも希薄なことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的等の取引を中心に、同一需給圏内に立花町上辺春地区と価格牽連性の高い類似地域から取引事例を収集しえた。一方、基準地は農家住宅、一般住宅を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例はほとんど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 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 6,550 円 / m ²		価格変動 形状 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市況は低迷しており、中心部等一部を除けば依然として地価は横ばい～下落で推移している。			
	- 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 -2.3 % 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5C - 1102	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南5 m市道 東3 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	八女5K - 1326	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東2.9 m市道		(都) 準工 (60,200)	
c	八女5C - 707	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東10 m市道		(都) (60,200)	
d	八女5K - 1323	八女市		更地	()	長方形	南東5.5 m県道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,851	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	6,643	100 [109.6]	6,061	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,060
b	() 8,681	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,681	100 [132.6]	6,547	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,550
c	() 5,000	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,930	100 [81.2]	6,071	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,070
d	() 9,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,941	100 [143.7]	6,918	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,920
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 -0.14	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 -15.0 行政 0.0	交通・接近 +30.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +21.0 その他 0.0	環境 +25.0		
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： 6,400 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			既成集落内の宅地であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	1,540,000 円	1㎡当たりの価格	3,850 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月13日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字中原下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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形1:1	住宅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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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	当該地域は農家、農地等が混在する古くからの地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は継続的に弱含みで推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,850 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の関係有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあるため宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも希薄なことから、需給圏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	自己使用目的の取引を中心に、同一需給圏内にて星野村字中原下と価格牽連性の高い類似地域等から取引事例を収集した。一方、基準地は農家住宅等を主とする集落地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例はほとんど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	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 3,950 円/㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	人口減少、高齢化等の進行により総じて市況は低迷しており、中心部等一部を除けば依然として地価は横ばい～下落で推移している。			
	- 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 -2.5% 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5C - 1104	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道			都計外			
b	八女5K - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東3 m市道			都計外			
c	八女5C - 407	八女市		建付地	()	不整形	北西4 m市道			(都) (60,200)			
d	八女5K - 1112	八女市		建付地	()	不整形	南10 m国道			(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	() 3,025	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,995	$\frac{100}{[80.8]}$	3,707	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	() 3,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,880	$\frac{100}{[97.6]}$	3,975		3,710			
c	() 4,152	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,563	$\frac{100}{[113.8]}$	4,010		3,980			
d	() 4,019	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,154	$\frac{100}{[106.7]}$	3,893		4,010			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			3,890			
									[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	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 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -4.0	環境 +13.0	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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +12.0	環境 +7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -3.0	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： 3,850 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
八女(県) - 15	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	5,810,000 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市立花町原島字六原 3 8 5 番 3				地積 (m ²)	497	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北 5 m 市道	水道	羽犬塚 9.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、		規模 500 m ² 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5 . 0 m市道	交通施設	羽犬塚駅東方 9.5 km	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 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、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁的選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 6 0 0 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性もやや低位であることが否めず、地価は軟調な動向にて推移しているものと考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基いた価格形成がなされていないため、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,800 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地 域)	八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。			
変動率 年間 -0.8 % 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5K - 1323	八女市		更地	()	長方形	南東5.5 m県道		(都) (70,200)		
b	八女5C - 1303	八女市		更地	()	長方形	西4.1 m市道 北2.5 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女5K - 1326	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東2.9 m市道		(都)準工 (60,200)		
d	八女5C - 703	八女市		更地	()	不整形	南西5.8 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	() 9,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,941	100 [84.8]	11,723	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,700	
b	() 12,413	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	12,425	100 [106.0]	11,722	環境 0.0 画地 0.0	11,700	
c	() 8,681	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,681	100 [82.7]	10,497	行政 0.0 その他 0.0	10,500	
d	() 13,270	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	13,829	100 [107.1]	12,912		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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -16.0	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 +2.0	環境 +5.0	画地 -0.1	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 0.0	環境 -12.0	画地 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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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		近隣地域に係る主な需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。						

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 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 13 日	(6) [令和 5 年1月]	25,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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	八女市本町字矢原町東裏 4 6 0 番 1 外				地積 (m ²)	372	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	不整形 1 : 2	店舗兼住宅 S 2	店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北12 m 県道	水道、ガス、下水	羽犬塚5.6 km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 180 m、南 30 m、北 80 m	標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 26 m、	規模	310 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街 路	1 2 m 県道	交通 施設	羽犬塚駅東方5.6 km	法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は市街地中心部に位置する旧来からの商業地域である。新型コロナの影響からは脱却し市街地周辺の土地需要は底堅いものが見られる。市況は堅調に推移しており今後も同傾向が継続するものと予測する。						
(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	形状	-2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	31,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八女市内外の幹線・準幹線沿いとその後方に形成された商業地域、混在地域である。需要者の中心は、福岡県内外の法人・事業者、地場個人事業者等が想定される。純粋な商業用途、店舗・事務所の需要は弱く、市況の回復感はまだ乏しいものの中心市街地等については地価の下げ止まり・反転上昇が見られる。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 1,000 ~ 2,000 万円程度になるものと思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場における取引件数が少なく、同一需給圏を広範囲に解釈したものであるが、近隣地域と類似地域にて相応の規範となる取引事例を収集しえた。一方、周辺における住居・商業系の賃貸市場は活発化しているとは言い切れず、元本価値に見合う賃料を収受しえないことから、収益価格は低位に試算された。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 街 路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]			
(9) 指 定 基 準 地 番 号	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 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
	筑後(県) 5 - 2							
	前年指定基準地の価格	[103.5]	100	100	[98.0]	30,800		
	45,300 円 / m ²	100	[100.0]	[149.3]	100			
(10) 対 年 象 標 的 基 準 地 格 等 前 年 対 年 象 標 的 基 準 地 格 等 前 年 対 年 象 標 的 基 準 地 格 等	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円 / m ²	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市況は低迷しており、中心部等一部を除けば依然として地価は横ばい~下落で推移している。			
	- 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			(地 域 要 因)	旧来型の中心商業地については売り物件、空きテナントも目立ち需要は減退しているが、幹線沿い等では横ばい~上昇で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号			(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / m ²							
	変動率 年間 +2.6 % 半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5C - 1005	八女市		建付地	()	台形	北12 m 県道 西7.5 m 角地		(都) 商業 (90,400)		
b	八女5K - 710	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m 市道 北5 m 角地		(都) 商業 (100,400)		
c	筑後5C - 1101	筑後市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9.8 m 市道		(都) 商業 (90,400) 都市機能誘導区域		
d	筑後5K - 116	筑後市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南12 m 県道		(都) 近商 (90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,182	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,574	$\frac{100}{[100.0]}$	30,574	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	30,000	
b	() 23,791	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,861	$\frac{100}{[71.3]}$	33,466	画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	32,800	
c	() 34,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,992	$\frac{100}{[117.6]}$	29,755	その他 0.0	29,200	
d	() 49,673	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	51,831	$\frac{100}{[148.5]}$	34,903	[98.0] 100	34,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +20.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,305,361	1,030,484	4,274,877	3,960,590	314,287	(0.9760) 306,744	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	7,865,231 円 (21,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	372 ㎡	12.0 m x 27.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階以上は共同住宅約 4 5 ㎡、2 L D K			有効率の理由	100.0 %	低層共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,390	250,200	3.0	750,600
2 ~	住宅	180.00	100.0	180.00	1,190	214,200	2.0	428,400
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		464,400		1,179,000
年額支払賃料					464,400 円 x 12ヶ月 = 5,572,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
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 (%))					5,572,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 278,640 円			
以上計 + a+ - -					5,294,160 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,179,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,201 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,305,361 円 (14,262 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5C(賃) - 1001	1,180 (1,180)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,192 円/㎡
b	八女5C(賃) - 1002	1,076 (1,076)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,192	月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	240,400 円	60,100,000 x	0.4 %
維持管理費	167,184 円	5,572,800 x	3.0 %
公租公課	土地 21,900 円	査定額	
	建物 480,800 円	60,100,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	60,100 円	60,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,100 円	60,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,030,484 円 (2,770 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	60,100,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,960,590 円 (10,647 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,305,361 円	
総費用		1,030,484 円	
純収益 -		4,274,877 円	
建物等に帰属する純収益		3,960,590 円	
土地に帰属する純収益 -		314,287 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		306,744 円 (825 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	7,865,231 円 (21,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
八女(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 関根 俊雄

鑑定評価額	2,910,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1				地積 (㎡)	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)	
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が建ち並び近隣商業地域	南6m 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	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(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	15,100 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や周辺市町の商業地域で、近隣向け店舗等が所在する地域と代替・競争等の関係が強い。需要者は個人事業者や地元企業等が中心となる。近隣顧客が中心で他からの顧客流入等は殆どなく、周辺の人口減少・高齢化等も進んでいるため、需給はともに少なく不動産取引は停滞している。取引の際も規模やその他の条件は物件毎に異なるため、取引総額の中心価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺は旧上陽町の中心地であるが、店舗等の敷地としての土地取引も自己の業務利用目的が主である。また、賃貸市場は未成熟であるため、収益性に着目して投資用物件の建築・運用目的に土地取引が行われるケースはほとんど見られない。そのため本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡や近時の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 +3.0 域 交通 0.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	八女(県) 5 - 3	[97.5] 100	[100.0] 100	[104.0] 100	[100.0] 100	15,100	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 15,400 円/㎡		価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕		八女市中心部では地価上昇の動きが見られるものの、旧八女郡では人口減少や高齢化等の影響により不動産市場も停滞気味である。		
	- 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〕		旧上陽町に位置する商業地域。地域に大きな変動はない。後背地人口は減少傾向にあり、商業地の需要も弱く、地価は若干の下落で推移。		
変動率 年間 -1.9 % 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5C - 201	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m県道		準都計 (70,200)			
b	八女5K - 710	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m市道 北5 m 角地		(都) 商業 (100,400)			
c	八女5K - 1115	八女市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都) 商業 (90,240)			
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	() 13,690	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,594	100 [95.0]	14,309	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,300		
b	() 23,791	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [102.0]	23,861	100 [158.2]	15,083	環境 0.0	15,100		
c	() 14,877	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	15,061	100 [94.0]	16,022	画地 0.0 行政 0.0	16,000		
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 -0.15	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	
b	正常	% / 月 +0.21	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	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +33.0	
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,100 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			既成市街地であり、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	低層店舗の敷地等、周辺の土地は自己の業務利用を目的としたものが主であり、市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。							

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	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町本分字上南 6 8 4 番				地積 (m ²)	306	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防				
	長方形 1:2	店舗兼住宅 W 2	店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域	北 9 m 国道、西側道	-	羽犬塚 16 km	(その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 路	9 m 国道	交通 施設	羽犬塚駅東方 16 km 法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	旧黒木町の国道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、その多くが空き店舗で、北東部の市道沿いにチェーンストアが点在していることから相対的地位は低下しており、地価は下落傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 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、八女市郊外及び旧黒木町・旧立花町・旧上陽町等の近隣型の商勢圏を有する小売店舗及び自動車関連店舗の多い商業地域と近隣地域背後の住宅地域。需要者の中心は、地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により空き店舗は増加しており、地方の既存商業地の需要は低迷している。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自営による店舗兼住宅が多く、自用取引が支配的で、かつ賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であることや近隣地域及び周辺での店舗の進出・撤退等の推移や背後地の人口や取引状況等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 域 街 路 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 行政 他 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 地 街 路 標 準 交 通 地 域 街 路 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 行政 他 其 他			
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,100 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		価格形成要因の	変動状況	要因	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1,000 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 4 年は前年比微増、貸家・分譲が増加している。			
	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 -2.5 %	半年間 %	変動要因は特になし。							

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女5C - 403	八女市		底地	()	長方形	東3.4 m市道		(都)商業 (90,240)				
b	八女5C - 416	八女市		建付地	()	不整形	南10 m国道 東12 m 角地		(都)近商 (100,200)				
c	八女5K - 1115	八女市		建付地	()	不整形	南4 m市道		(都)商業 (90,240)				
d	八女5C - 201	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m県道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[97.0]}$	12,842	$\frac{100}{[84.6]}$	15,180	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	() 8,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[57.7]}$	14,947	$\frac{100}{[95.0]}$	15,734		15,700			
c	() 14,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,061	$\frac{100}{[96.0]}$	15,689		15,700			
d	() 13,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,594	$\frac{100}{[88.2]}$	15,413		15,400			
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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -42.3	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 0.0	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -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： 15,700 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	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		基準地を含む近隣地域は、自営による店舗兼住宅が多く、これらの店舗は閉店等が相次ぎ、後継テナントによる出店は殆どないため、適切な賃貸事例の収集は極めて困難である。また、過去1年間町内での共同住宅の建設も認められず、以上の点から賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	8,050,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	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、ホテル等が見られる商業地域	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 130 m、北 180 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	特になし	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	
(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	30,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	22,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部の商業地域や住商混在地域及び幹線道路沿いの小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は地元の個人・法人事業者が主体であるが、中小店舗の商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により、商業中心は既存商業地から郊外へとシフトしている。取引件数は中心部では若干増加しているものの、取引価格は規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に着目した行動が見られることから賃貸建物を想定したが、同一需給圏内では賃貸市場の成熟の度合いが相対的に低く、かつ適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を加え、大型店舗や沿道サービス店舗等の進出動向や背後住宅地との価格水準をも勘案した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	補正 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	筑後(県) 5 - 2	[103.5]	100	100	[100.0]	29,500	補正 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,700 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1,000 件弱で推移、新設住宅着工戸数は令和 4 年は前年比微増、貸家・分譲が増加している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +3.1 %	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5C - 412	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東4 m市道 北6 m 角地		(都)1住居 (70,160)	
b	八女5C - 1005	八女市		建付地	()	台形	北12 m県道 西7.5 m 角地		(都)商業 (90,400)	
c	八女5C - 704	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m国道		(都) (70,200)	
d	八女5C - 1301	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北東12.5 m県道 北西2.1 m 南1.9 m 三方路		(都) (80,200)	
e	八女5C - 413	八女市		底地	()	ほぼ整形	西8 m県道 南6 m 角地		(都)商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,000	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	21,165	100 [67.2]	31,496	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	31,500
b	() 30,182	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,975	100 [102.0]	29,387	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	29,400
c	() 31,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,000	100 [104.0]	29,808	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	29,800
d	() 28,508	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	29,120	100 [96.9]	30,052	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	30,100
e	(13,586) 22,643	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	22,443	100 [80.0]	28,054	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 [100.0] 100	28,100
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 +2.0	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 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.21	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 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,000 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)	
	4,442,546	1,027,948	3,414,598	3,158,400	256,198	(0.9753) 249,870	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	6,094,390 円 (22,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	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	1,750	220,500	5.0	1,102,500		
2 ~	事務所	140.00	95.0	133.00	1,260	167,580	5.0	837,900		
~										
~										
計		280.00	92.5	259.00		388,080		1,940,400		
年額支払賃料						388,080 円 x 12ヶ月 = 4,656,960 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 (%))						4,656,960 円 x 5.0 % + 円 x % = 232,848 円				
以上計 + a+ - -						4,424,112 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,940,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 18,434 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 + + +						4,442,546 円 (16,333 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5C(賃) - 401	1,934 (1,929)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,758	対象基準階の 月額実質賃料 1,757 円/㎡
b	八女5C(賃) - 701	1,627 (1,611)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,740	月額支払賃料 (1,750 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	235,000 円	47,000,000 x	0.5 %
維持管理費	232,848 円	4,656,960 x	5.0 %
公租公課	土地 90,100 円	査定額	
	建物 376,000 円	47,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,027,948 円 (3,779 円 / m ²)	(経費率 23.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	47,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,158,400 円 (11,612 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,442,546 円
総費用			1,027,948 円
純収益 -			3,414,598 円
建物等に帰属する純収益			3,158,400 円
土地に帰属する純収益 -			256,198 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			249,870 円 (919 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	6,094,390 円 (22,400 円 / m ²)

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

鑑定評価額	2,060,000 円	1㎡当たりの価格	7,550 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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13092番7				地積 (㎡)	273	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	台形 1.5 : 1	店舗兼住宅 S 3	小規模店舗が集まる近隣商業地域	南西9 m 県道、南東側道	水道	羽犬塚28 km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m	標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模	280 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記 特にない	街 9 m 県道	交通 羽犬塚駅東方28 km	施設	法令 都計外 土砂災害警戒区域	規制				
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部の近隣商業地域である。少子高齢化の進行による需要の減少で、当該地域は衰退傾向にある。地価水準は今後も下落傾向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	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,550 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね八女市東部の商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性のある、自己の事業用途で取得する個人又は小規模法人。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行している。地域経済は衰退傾向にあり、新たな店舗需要は極めて限定的である。取引件数は少なく、取引規模や事情が様々であることから中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗及び店舗兼住宅が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。地域要因格差も大きく、各事例から求めた価格にも開差が生じたが、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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 補正 画地 行政 その他			
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,690 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。	(地域要因)	大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口減少・高齢化が進行し、新規の出店需要等は極めて限定的である。	(個別的要因)	個別的要因に変動はない
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5K - 1326	八女市		更地	()	ほぼ整形	南東2.9 m市道		(都)準工 (60,200)		
b	八女5C - 1302	八女市		建付地	()	長方形	南12.1 m県道		(都) (70,200)		
c	八女5C - 1004	八女市		建付地	()	不整形	西4.4 m市道 南2 m 角地		(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	() 8,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,681	$\frac{100}{[117.5]}$	7,388	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,540	
b	() 11,288	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,288	$\frac{100}{[149.0]}$	7,576	画地 +2.0 行政 0.0	7,730	
c	() 9,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,555	$\frac{100}{[132.0]}$	7,239	その他 0.0	7,380	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0	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 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,550 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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 自用の店舗兼住宅を中心とする地域で、賃貸用店舗はほとんど認められず賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ