

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

鑑定評価額	9,910,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市吉田字辺田ノ上1312番2ほか1筆				地積 (㎡)	631	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域	西5.3 m 市道	水道	羽犬塚7 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 28 m、規模			650 ㎡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 5.3 m市道	交通 羽犬塚駅 北東方7 km	法令 (都)(70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も現状の街並みを維持しつつ静態的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者であり、市外からの転入は少ない。人口減少、高齢化の進行等により供給圧力が強い一方で郊外の土地需要は弱含みであり、地価は依然として下落傾向で推移している。取引総額は規模により幅があるが、近隣地域の標準的な画地規模を前提とすれば1,000万円程度が市場の中心価格帯と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする旧集落であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,900 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	当市の人口は減少傾向にある。利便性の高い旧八女市中心部から西部では需要が回復している一方、郊外は依然として弱含みである。			
	- 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)	一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。			
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(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1C - 1001	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		(都) (70,200)		
b	八女1C - 1007	八女市		更地	()	袋地等	北6 m市道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 401	八女市		建付地	()	不整形	東5 m市道		(都) (70,200)		
d	八女31K - 720	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 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	() 16,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,455	$\frac{100}{[103.0]}$	15,976	街路 交通・ 0.0	16,000	
b	() 14,369	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,886	$\frac{100}{[101.9]}$	15,590	接近 環境 0.0	15,600	
c	() 19,332	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,126	$\frac{100}{[106.9]}$	18,827	画地 行政 0.0	18,800	
d	() 16,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,951	$\frac{100}{[118.7]}$	14,281	その他 0.0	14,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +13.0	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： 15,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の一般住宅、農家住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
八女(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記 印

鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	八女市稲富字久来町4 2 0 番 5				地積 (㎡)	295	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西2.1 m 市道	水道、ガス、下水	羽犬塚5 km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.1 m 市道	交通施設	羽犬塚駅 東方5 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する旧集落的色彩の強い住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま静態的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。対象基準地の存する地域は市の中心部に近いものの、地縁的選好性が強く、需要者は同一需給圏に居住する個人が中心であり、市外からの転入は少ない。旧八女市中心部から西部の住宅地については需要が回復しており、利便性により需要の二極化が顕著である。取引総額は規模により幅があるが、近隣地域の標準的な画地規模を前提とすれば4 0 0 万円～6 0 0 万円程度が市場の中心価格帯と把握される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の一般住宅、農家住宅を中心とする旧集落であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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 行政 其他	
	八女(県) - 1	[98.7]	100 [100.0]	100 [93.5]	[100.0] 100	16,800	0.0 地 街路 +15.0 域 交通 -2.0 要 環境 -17.0 因 行政 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 17,100 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	当市の人口は減少傾向にある。利便性の高い旧八女市中心部から西部では需要が回復している一方、郊外は依然として弱含みである。			
	- 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/㎡				変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	地域要因	旧八女市中心部に近く、周辺ではミニ開発も見られるが、街路が狭く旧集落的色彩の強い当地域の宅地需要は依然弱含みである。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

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1C - 1102	八女市		建付地	()	不整形	南2.8 m市道 北3 m 東0.6 m 三方路		(都) (80,200)		
b	八女1C - 204	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 南東4 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女31K - 719	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	八女31K - 406	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m県道 南東2 m 角地		(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	() 16,206	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	17,548	100 [101.9]	17,221	街路 交通・ 0.0	17,200	
b	() 17,857	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	17,406	100 [110.0]	15,824	接近 環境 0.0	15,800	
c	() 18,868	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,019	100 [112.7]	16,876	画地 行政 0.0	16,900	
d	() 12,020	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,756	100 [72.7]	16,171	その他 0.0	16,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	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 -2.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +16.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +17.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	18,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	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	八女市馬場字慈久保 2 2 1 番 1 3				地積 (㎡)	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	東 4.2 m 市道	水道、下水	羽犬塚 6.8 km		(その他) (60,168)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 80 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模	330 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 路	4 . 2 m 市道	交通 施設	羽犬塚駅 東方 6.8 km	法令 規制 (都) 1 住居 (60,168)			
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、特段の変動要因もないことから、今後も概ね現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市内の住宅地域一帯である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者であり、市外からの転入は少ない。郊外については人口減少、高齢化の進行等により土地需要は依然として弱含みであるが、旧八女市中心部に近い利便性に優れる住宅地については需要の回復が認められるなど、利便性により需要は二極化が顕著である。需要の中心価格帯は、70 坪～100 坪程度の土地で 500 万円～800 万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、収益獲得を目的とした不動産投資需要は認められず、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算できなかった。比準価格を求める過程は的確に踏まれており、現実の取引市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 標準 交通 環境 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) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 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	15,900 円 / ㎡	[98.7]	100	100	[100.0]	21,500				
			100	[100.0]	[73.1]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的 要因) 当市の人口は減少傾向にある。利便性の高い旧八女市中心部から西部では需要が回復している一方、郊外は依然として弱含みである。</p> <p>(地域 要因) 中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。</p> <p>(個別的 要因) 個別的な要因に変動はない。</p>				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 413	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東4.1 m市道		(都) 1住居 (60,164)		
b	八女1C - 1008	八女市		建付地	()	長方形	西4 m市道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 1005	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北7.6 m市道		(都) (70,200)		
d	八女1C - 401	八女市		建付地	()	不整形	東5 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,989	$\frac{100}{[118.8]}$	21,876	街路 交通・ 0.0	21,900	
b	() 21,993	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,015	$\frac{100}{[101.9]}$	21,605	接近 環境 0.0	21,600	
c	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,006	$\frac{100}{[111.1]}$	21,608	画地 行政 0.0	21,600	
d	() 19,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,126	$\frac{100}{[92.9]}$	21,664	その他 0.0	21,700	
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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	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： 21,700 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 19,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市本村字柳54番4ほか1筆				地積(㎡)	213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	1:2	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	羽犬塚6.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 20m、規模 220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	羽犬塚 東方6.5km	法令(都) 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅に医院等も見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準については、需要の回復がみられ上昇傾向を示している。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、おおむね八女市一円の戸建住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町村に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域の開発等の影響により、調整過程がほぼ終了し横ばいから上昇傾向となっている。土地は200㎡で500万円程度であり、新築の戸建住宅の物件は、2,000万円~2,500万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるので収益価格は試算しなかった。自己使用目的で取引され、取引水準を指標として価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、周辺の公示地等との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,100 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的要因)	地方経済における景気回復の遅れ、流動的な雇用情勢により、先行きは不透明である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要回復の影響で、地価は上昇傾向を示している。			
	変動率	年間 +0.8%	半年間 %	(個別的要因)	個別要因に変化はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女31K - 939	八女市		更地	()	ほぼ台形	南西2.7 m市道 西3 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
b	八女31K - 719	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東2 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
c	八女31K - 937	八女市		更地	()	長方形	西6 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
d	八女1C - 210	八女市		建付地	()	不整形	南西5 m私道		(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	() 25,543	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	25,288	100 [97.3]	25,990	街路 交通・ 0.0	26,000	
b	() 18,868	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,019	100 [90.0]	21,132	接近 環境 0.0	21,100	
c	() 39,319	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,319	100 [100.0]	39,319	画地 行政 0.0	39,300	
d	() 23,928	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	25,137	100 [101.9]	24,668	その他 0.0	24,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	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： 24,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次 印

鑑定評価額	3,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 3 0 0 番 2 1				地積 (m ²)	254	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)		
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のなかに空地も見られる郊外の住宅地域	南4.3 m 市道	水道	羽犬塚11 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 4.3 m市道	交通 羽犬塚駅東方11 km	法令 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ中に、空地等も見られる既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市郊外の住宅地域一帯と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする当該圏域に地縁を有する個人等が中心であり、圏域外からの需要は少ないため、需要は限定的である。八女市中心部に近い利便性の高い住宅地については、一部で地価の下げ止まり、僅かな上昇が見られるものの、人口減少、高齢化により需要は総じて弱く、郊外の既成住宅地の地価は未だ下落基調である。需要の中心価格帯は標準的画地規模で 3 5 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益性に基づく価格形成がなされていないため、適用を断念した。以上により、本件では、比準価格を標準として、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	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	八女(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格	15,900 円 / m ²	[98.7]	100	100	[100.0]	13,400	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	変動率	年間 -1.5 %	100	[100.0]	[117.3]	100		化 環境 0.0 要 環境 +15.0	
	標準地	標準地						補 画地 0.0 因 行政 0.0	
	公示価格	円 / m ²						正 行政 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 13,600 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		
	変動率	年間 -1.5 %	半年間	%	(一般的 要因)	中心部の一部の地域で下げ止まり、上昇が見られるが、人口減少により郊外の住宅地、農家住宅地の地価は総じて未だ下落基調である。			
					(地域 要因)	一般住宅が建ち並ぶ中に、空地等も見られる八女市郊外の既成の住宅地域である。郊外の既成住宅地域の需要は限定的である。			
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女31K - 720	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m県道		(都) (70,200)				
b	八女1C - 905	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m私道		(都) (70,200)				
c	八女31K - 406	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m県道 南東2 m 角地		(都) (60,200)				
d	八女1C - 1007	八女市		更地	()	袋地等	北6 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	() 16,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,951	$\frac{100}{[127.3]}$	13,316	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	() 8,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,927	$\frac{100}{[68.6]}$	13,013		13,000			
c	() 12,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,756	$\frac{100}{[86.7]}$	13,559		13,600			
d	() 14,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,886	$\frac{100}{[118.5]}$	13,406		13,400			
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	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 -0.11	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 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鑑定補償向野研究所
八女(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 向野 高洋 印

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字柴尾430番1ほか2筆				地積(㎡)	392	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅のほかに医院等も見られる住宅地域	北3.8m市道、背面道	水道	羽犬塚15km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 60m、北 60m		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 18m、規模 360㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3.8m市道	交通施設	羽犬塚駅東方15km	法令準都計(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域であり、特段地域要因の変動も見られない。地価は下落傾向であり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 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内の住宅地域と判定した。典型的需要者は旧上陽町周辺において地縁のある個人のエンドユーザーが中心と史料される。当該地域への人口流入が少なく、新規の住宅開発等も見受けられず、地価は依然として下落傾向にある。そのため、住宅需要が弱いことから中心価格帯を把握しづらいが、土地は400万円程度と史料される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、指定基準地の比準価格との均衡を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他			
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地 街路 +3.0	
	八女(県) - 1	[98.7]	100	100	[100.0]	11,600		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 15,900 円/㎡	100	[100.0]	[135.2]	100		行政	要 環境 +30.0	因 行政 0.0	その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			内訳				
	継続 新規	前年標準価格 12,300 円/㎡		一般的要因	旧上陽町周辺においては、少子高齢化等の要因による過疎化が進んでおり、地価は依然として下落基調である。						
	- 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		価格変動状況要因	個別的要因			内訳				
	代表標準地 標準地	公示価格 円/㎡		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 -2.4 %	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31K - 411	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東2 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	八女1C - 1007	八女市		更地	()	袋地等	北6 m市道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 1103	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m県道 北東2.8 m 角地		(都) (80,200)		
d	八女1C - 905	八女市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m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	() 10,621	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,409	100 [90.2]	11,540	街路 交通・ 0.0	11,500	
b	() 14,369	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,886	100 [137.3]	11,570	接近 環境 0.0	11,600	
c	() 9,606	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	9,323	100 [78.0]	11,953	画地 行政 0.0	12,000	
d	() 8,981	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,927	100 [71.2]	12,538	その他 0.0	12,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +32.0	画地 -10.0	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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +2.0	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 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	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： 12,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
八女(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額	1,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字室園 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 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4.8 m市道	交通 羽犬塚 北東方16 km	法令 準都計 (70,200)	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。地価水準は当分の間、下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	7,700 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およびその周辺の農家住宅一円。需要者の中心は同一需給圏内の地縁関係者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。需要者が限定的であることを反映して、需要は弱含みである。取引は低調で市場での中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅も見られる自用の戸建住宅が多い地域であり、収益物件はほぼなく、自用目的での取引が中心である。よって、比準価格を標準とし、地域的特性の推移動向、周辺地域との価格バランス等の検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 其 地 政 他 其 其
	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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 其 地 政 他 其 其
	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 7,800 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		価格変動状況 要因		(一般的要因)	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。		
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				(地域要因)	既成の住宅地としてほぼ熟成しているため、変動要因は特にないが、需要は少なく、地価は依然として下落傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 1208	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域		
b	八女1C - 1207	八女市		更地	()	ほぼ台形	東2.7 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
c	八女31K - 410	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南2.5 m道路		準都計 (70,200)		
d	八女31K - 707	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		都計外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,007	$\frac{100}{[77.1]}$	7,791	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,870	
b	() 6,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,162	$\frac{100}{[81.0]}$	7,607	画地 +1.0 行政 0.0	7,680	
c	() 3,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	5,816	$\frac{100}{[81.0]}$	7,180	その他 0.0	7,250	
d	() 5,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,109	$\frac{100}{[72.8]}$	7,018	その他 0.0	7,090	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.20	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 -18.0	画地 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 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -12.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 +5.0	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： 7,700 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			既成の農家集落のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町桑原字北屋敷301番				地積(㎡)	312	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西2.5m市道	水道	羽犬塚17km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、南 120m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、		規模	300㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	2.5m市道	交通	羽犬塚駅東方17km	法令 (都) 1住居(60,160)
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の住宅地域であり、特段地域要因の変動も見られない。地価は依然として下落傾向であり、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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内の住宅地域と判定した。典型的需要者は旧黒木町周辺において地縁のある個人のエンドユーザーが中心と史料される。新規の住宅開発等は見受けられず、地価は依然として下落傾向にある。そのため、住宅需要が弱いことから価格帯を把握しづらいが、土地は400万円程度、新築戸建物件は少ないが2000万円程度と史料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 画地 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 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 12,700 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧黒木町周辺においては、少子高齢化等の要因による過疎化が進んでおり、不動産需要は依然として低迷している。			
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 1104	八女市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		準都計 (70,240)		
b	八女1C - 1009	八女市		建付地	()	不整形	北西2.4 m道路 南東1.9 m 二方路		(都) (60,200)		
c	八女31K - 938	八女市		建付地	()	不整形	南4.3 m市道		(都) 2低専 (60,100)		
d	八女1C - 902	八女市		更地	()	不整形	南東4 m市道 西6 m 北東3.5 m 三方路		(都) (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,769	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	9,691	100 [78.8]	12,298	街路 交通・ 0.0	12,300	
b	() 5,981	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [65.4]	9,063	100 [69.3]	13,078	接近 環境 0.0	13,100	
c	() 11,723	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	13,145	100 [111.2]	11,821	画地 行政 0.0	11,800	
d	() 7,006	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	8,670	100 [72.8]	11,909	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 -0.10	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	画地 -34.6	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0	画地 -11.8	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 +1.0	環境 -30.0	画地 -20.0	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： 12,400 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	1,530,000 円	1㎡当たりの価格	5,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市黒木町北木屋馬渡2 4 1 2 番 1				地積 (㎡)	260	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西4 m 市道	水道	羽犬塚22 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			260 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道	交通 羽犬塚駅東方22 km	法令 準都計 (70,200)			
	地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			5,900 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡				
	原価法	積算価格			/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市のうち、郊外の住宅地域及び農家住宅地域一帯と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であるため、需要は極めて限定的である。八女市の住宅地の地価は、中心部の一部で下げ止まり、僅かな上昇が見られるが、人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価は未だ下落基調である。また、取引形態、立地条件、画地規模等によって取引価格は様々であるため、取引価格の水準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、適用を断念した。以上により、本件では、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		変動状況		<p>(一般的要因) 中心部の一部の地域で下げ止まり、上昇が見られるが、人口減少により郊外の住宅地、農家住宅地の地価は総じて未だ下落基調である。</p> <p>(地域要因) 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。黒木町の人口減少率は高く、農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>		
	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1C - 1207	八女市		更地	()	ほぼ台形	東2.7 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
b	八女1C - 1208	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域				
c	八女31K - 707	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		都計外				
d	八女1C - 1011	八女市		更地	()	ほぼ台形	東5.6 m市道		都計外				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 6,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,162	$\frac{100}{[103.4]}$	5,959	街路 交通・ 0.0	5,960			
b	() 6,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,007	$\frac{100}{[98.0]}$	6,130	接近 環境 0.0	6,130			
c	() 5,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,109	$\frac{100}{[89.3]}$	5,721	画地 行政 0.0	5,720			
d	() 4,045	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	5,510	$\frac{100}{[96.9]}$	5,686	その他 0.0	5,690			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	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 -2.0	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 -0.20	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -27.1	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： 5,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	8,870,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市岩崎字桶田278番8				地積(㎡)	261	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)			
	1:1	住宅W2	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6m道路、背面道	水道	羽犬塚5.3km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 50m、南 90m、北 0m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模 260㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m道路	交通施設	羽犬塚駅東方5.3km	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	二方路 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 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内の住宅地域と判定した。典型的需要者は主に自己の居住用として取得しようとする個人のエンドユーザーが中心である。近年、八女市中心部の住宅地域ではミニ開発等が見られはじめ、住宅需要が比較的強くなっており、地価は上昇傾向にある。土地は700万円~800万円程度、新築戸建物件は2500万円程度が需要の中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公称価示準格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準街路	地街路
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準街路 交通環境 補画地 修正行政 その他	地街路 交通環境 要因行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	地街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準街路 交通環境 補画地 修正行政 その他	地街路 交通環境 要因行政 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 33,900 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			〔地域要因〕 八女市中心部では宅地開発が見られ始め、住宅需要が回復傾向にあり、地価も上昇に転じ始めている。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			変動率 年間 +0.3% 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1C - 1203	八女市		更地	()	台形	東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)		
b	八女1C - 1206	八女市		建付地	()	ほぼ台形	西5.5 m私道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 414	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北7.5 m私道		(都) 2低専 (60,100)		
d	八女31K - 937	八女市		更地	()	長方形	西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	() 31,761	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,920	100 [94.0]	33,957	街路 交通・ 0.0	34,000	
b	() 31,618	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,428	100 [92.1]	34,124	接近 環境 0.0	34,100	
c	() 33,253	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,253	100 [99.9]	33,286	画地 行政 0.0	33,300	
d	() 39,319	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	39,319	100 [115.6]	34,013	その他 0.0	34,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	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 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0	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： 34,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	8,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市黒木町土窪字上川原 6 5 9 番 1 1				地積 (㎡)	313	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅の中に作業所等がみられる山裾の住宅地域	北13 m 市道		羽犬塚17 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 3 m市道	交通 施設	羽犬塚駅東方17 km 法令 都計外			
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心に、一般住宅、作業所、事業所等が見られる既成住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,950 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市のうち、郊外の住宅地域及び農家住宅地域一帯と判定した。当該圏域の需要者としては、圏域内の個人が中心であるため、需要は極めて限定的である。八女市の住宅地の地価は、中心部の一部で下げ止まり、僅かな上昇が見られるが、人口減少、高齢化の進行により、郊外の住宅地、農家住宅地の地価は未だ下落基調である。また、取引形態、立地条件、画地規模等によって取引価格は様々であるため、取引価格の水準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、適用を断念した。以上により、本件では、比準価格を標準として鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,100 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	中心部の一部の地域で下げ止まり、上昇が見られるが、人口減少により郊外の住宅地、農家住宅地の地価は総じて未だ下落基調である。			
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				(地域要因)	農家住宅を中心とした既成住宅地域である。黒木町の人口減少率は高く、農家住宅地という地域的特性から需要は極めて限定的である。			
					(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31K - 411	八女市		建付地	()	ほぼ整形	東2 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	八女1C - 1104	八女市		更地	()	ほぼ台形	南4 m市道		準都計 (70,240)		
c	八女1C - 902	八女市		更地	()	不整形	南東4 m市道 西6 m 北東3.5 m 三方路		(都) (80,200)		
d	八女1C - 1103	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m県道 北東2.8 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	() 10,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,409	$\frac{100}{[111.0]}$	9,377	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,380	
b	() 9,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,691	$\frac{100}{[112.1]}$	8,645	画地 0.0 行政 0.0	8,650	
c	() 7,006	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	8,670	$\frac{100}{[96.9]}$	8,947	その他 0.0	8,950	
d	() 9,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	9,323	$\frac{100}{[105.8]}$	8,812	その他 0.0	8,810	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -20.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 8,950 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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	9,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市立花町北山字榎ヶ平2893番3ほか1筆				地積(㎡)	429	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西5m市道	水道	羽犬塚7.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	羽犬塚 南東方7.6km	法令(都)(60,200)規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅と農家住宅が多い住宅地域であり、今後とも同様に推移するものと予測する。過疎化・高齢化等の影響により、地価水準は下落傾向が続いている。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 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郊外の平野部からやや山間部にかけての地域。需要者の中心は同一需給圏のうち旧立花町居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化・高齢化の進行等により需要は弱含みである。土地は400~500万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円程度の物件が需要の中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自己所有を主とした一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺の地価公示地等との均衡についても留意の上、鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価額と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,300 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	地方における経済環境の改善は見られず、大都市との格差は拡大している。人口減等の要因もあって、不動産需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	北山地区を中心とする一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。住宅需要は回復せず地価は下落傾向を示している。			
	変動率	年間	-2.2 %	半年間	%	(個別的要因)	個別の変動要因はなく、地域内の標準的な画地である。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女31K - 406	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5m県道 南東2m 角地		(都) (60,200)		
b	八女1C - 1009	八女市		建付地	()	不整形	北西2.4m道路 南東1.9m 二方路		(都) (60,200)		
c	八女1C - 1011	八女市		更地	()	ほぼ台形	東5.6m市道		都計外		
d	八女31K - 809	八女市		底地	()	不整形	西7m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	() 12,020	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,756	100 [128.5]	9,149	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	9,150
b	() 5,981	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [65.4]	9,063	100 [94.5]	9,590	環境 画地	0.0 0.0	9,590
c	() 4,045	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [72.9]	5,510	100 [59.5]	9,261	行政	0.0	9,260
d	() 7,827	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [90.0]	8,618	100 [96.3]	8,949	その他	0.0	8,950
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -34.6	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 0.0	交通・接近 -30.0	環境 -15.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,100円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	7,250 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 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	八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 番 1				地積 (㎡)	564	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	不整形 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 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 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	
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅が見られる古くからの住宅地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,250 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を有する世帯層並びに郊外志向が強く八女市内外に通勤する第一次取得者層となっている。山間部にあつては宅地開発・戸建分譲等はほとんど見られず、中古物件の動きも少ないことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅使用目的の取引を中心に、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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 7,450 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的 要因)	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市場は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(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。		
	公示価格 円 / ㎡		要因		(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 -2.7 %	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1C - 1011	八女市		更地	()	ほぼ台形	東5.6 m市道		都計外				
b	八女1C - 1010	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m道路		(都)1中専 (60,160)				
c	八女1C - 1009	八女市		建付地	()	不整形	北西2.4 m道路 南東1.9 m 二方路		(都) (60,200)				
d	八女1C - 1004	八女市		更地	()	不整形	南3 m市道		都計外				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 4,045	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	5,510	$\frac{100}{[76.5]}$	7,203	街路 交通・ 0.0	7,200			
b	() 4,630	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,849	$\frac{100}{[70.4]}$	6,888	接近 環境 0.0	6,890			
c	() 5,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.4]}$	9,063	$\frac{100}{[121.4]}$	7,465	画地 行政 0.0	7,470			
d	() 2,453	$\frac{100}{[35.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	7,512	$\frac{100}{[101.2]}$	7,423	その他 0.0	7,420			
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 -5.0	交通・接近 +15.0	環境 -30.0	画地 -27.1	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +19.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -17.0	交通・接近 +17.0	環境 +25.0	画地 -34.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 -0.23	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 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,250 円/㎡〕						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字中原下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 特になし	街路 11m県道	交通 施設	羽犬塚北東方21km	法令 規制	都計外 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	4,250 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	同一需給圏は旧立花町・上陽町・黒木町・星野村・矢部村内の住宅地域と判定した。典型的需要者は旧星野村周辺において地縁のある戸建需要の個人のエンドユーザーが中心と見られる。利便性・快適性より、住宅需要は極めて弱く、新規の住宅開発等は見受けられず、地価は依然として下落傾向にある。住宅需要が極めて弱いため、価格帯を把握しづらいが、土地は100万円～200万円程度と見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は農家住宅の需要が中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 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	対象基準地の規準価格(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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,350 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	旧星野村周辺においては、少子高齢化等の要因による過疎化が進んでおり、不動産需要は低迷している。			
変動率 年間 -2.3 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 416	八女市		建付地	()	ほぼ整形	西2.3 m道路 東1 m 二方路		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	八女1C - 904	八女市		建付地	()	ほぼ整形	南東5.4 m市道		都計外		
c	八女1C - 1010	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m道路		(都) 1中専 (60,160)		
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	() 4,649	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	4,548	100 [107.3]	4,239	街路 交通・ 0.0	4,240	
b	() 2,995	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,953	100 [69.1]	4,274	接近 環境 0.0	4,270	
c	() 4,630	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	4,849	100 [116.3]	4,169	画地 行政 0.0	4,170	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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： 4,250 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	4,450,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市立花町山崎字外開1941番4ほか1筆				地積 (㎡)	337	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1中専 (60,200)
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅と農家住宅が多い住宅地域	南東5 m 市道	水道	羽犬塚8.4 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、		規模	330 ㎡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 5 m市道	交通 羽犬塚駅南東方8.4 km	法令 (都) 1中専 (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多い古くからの住宅地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		13,200 円/㎡				
	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、八女市郊外の一般住宅、農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁の関係を有する世帯並びに郊外志向が強く市内外に通勤する第一次取得者層となっている。旧立花町内での宅地開発等は少なく、中古物件の動きも鈍いことから、需給動向は依然として弱含みで推移している。取引自体が少なく、画地規模もマチマチであるため、市場の中心価格帯は見出し難いが、土地は総額400万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用、事業目的の取引を中心として、立花町山崎地区に係る類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の一般住宅等を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は極めて少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 環境 画地 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 13,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市場は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。	
	要因		要因		要因		交通利便性の劣る郊外エリアであるため、総じて不動産需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。	
	要因		要因		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1C - 208	八女市		更地	()	台形	東6 m市道		(都) (60,200)				
b	八女1C - 207	八女市		更地	()	ほぼ長方形	西2 m未舗装道路		(都)近商 (80,200)				
c	八女31K - 942	八女市		建付地	()	不整形	北7.2 m市道		(都)準工 (60,200)				
d	八女31K - 938	八女市		建付地	()	不整形	南4.3 m市道		(都)2低専 (60,100)				
e	八女31K - 406	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m県道 南東2 m 角地		(都) (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	() 14,155	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	18,569	$\frac{100}{[141.0]}$	13,170	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	13,200			
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	12,529	$\frac{100}{[90.2]}$	13,890	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	13,900			
c	() 13,503	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	14,868	$\frac{100}{[112.4]}$	13,228	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	13,200			
d	() 11,723	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	13,145	$\frac{100}{[98.8]}$	13,305	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	13,300			
e	() 12,020	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,756	$\frac{100}{[95.0]}$	12,375	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	12,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +33.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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、自己使用が中心の一般住宅、農家住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	6,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 207	八女市		更地	()	ほぼ長方形	西2 m未舗装道路		(都)近商(80,200)		
b	八女1C - 902	八女市		更地	()	不整形	南東4 m市道 西6 m 北東3.5 m 三方路		(都)(80,200)		
c	八女1C - 401	八女市		建付地	()	不整形	東5 m市道		(都)(70,200)		
d	八女1C - 1007	八女市		更地	()	袋地等	北6 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	() 12,100	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [96.0]	12,529	100 [99.7]	12,567	街路 交通・ 0.0	12,600	
b	() 7,006	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	8,670	100 [76.0]	11,408	接近 環境 0.0	11,400	
c	() 19,332	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	20,126	100 [112.2]	17,938	画地 行政 0.0	17,900	
d	() 14,369	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,886	100 [118.5]	13,406	その他 0.0	13,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -4.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,300 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				既成の住宅地域のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
八女(県) - 17	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	3,490,000 円	1㎡当たりの価格	6,150 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 9日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市矢部村矢部字真弓尾3 9 8 2番ほか2筆				地積 (㎡)	568	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1:1.2	住宅 LS 2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	東4 m 市道、北側道		羽犬塚38 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 m市道	交通 羽犬塚駅 南東方38 km	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	旧矢部村の中心部に近い住宅地域で、地域内には格別の変動要因はない。供給も少なく、需要者も非常に限定されていることから、今後もこのまま弱含み傾向で推移していくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,150 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市内の農家住宅を中心とする住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する農林業従事者等である。同一需給圏内でも特に対象基準地が位置する旧矢部村では不動産取引が極端に低迷しており、中心価格帯の把握は困難であるが、八女市中心部においても引き続き地価は下落傾向に歯止めがかかっておらず、需要者がより限定されることになる対象基準地周辺の地価は依然として下落傾向が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の賃貸物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では賃貸事業による収益性をほとんど考慮せず、居住の快適性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、高い説得力を有する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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
	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) - 9	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	6,000 円 / ㎡	[98.3]	100	100	[100.0]	6,090	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[96.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,220 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)	八女市は人口減少に歯止めがかからず、産業の柱である農業、茶加工食品業、伝統工芸品等の動向には地価に影響を与える変動もない。		
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				(地域要因)	旧矢部村でも比較的良好に住宅地域であるが、需給ギャップが解消する気配はない。地域内には格別の変動要因もない。		
					(個別的要因)	特にない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 1207	八女市		更地	()	ほぼ台形	東2.7 m市道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	八女1C - 1208	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域		
c	八女31K - 409	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北14.5 m市道		準都計 (70,200) 農振地域		
d	八女31K - 716	八女市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,162	$\frac{100}{[94.8]}$	6,500	街路 交通・ 0.0	6,500	
b	() 6,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,007	$\frac{100}{[103.0]}$	5,832	接近 環境 0.0	5,830	
c	() 6,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,342	$\frac{100}{[110.3]}$	5,750	画地 行政 0.0	5,750	
d	() 6,499	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,421	$\frac{100}{[98.4]}$	6,525	その他 0.0	6,530	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 -3.0	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 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -8.0	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： 6,150 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地の存する地域は、農家住宅も見られる住宅地域であり、住宅の賃貸市場が未成熟で、適正な純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
八女(県) - 18	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堤 弘 印

鑑定評価額	1,230,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市矢部村矢部字栗原4552番				地積(㎡)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 2.5:1	住宅 W2	農家住宅が多い住宅地域	西6.5m 市道、三方路		羽犬塚39km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 15m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6.5m市道	交通施設	羽犬塚駅 南東方39km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	旧矢部村の中心部からやや離れた住宅地域で、地域内には格別の変動要因はない。供給も少なく、需要者も非常に限定されていることから、今後もこのまま弱含み傾向で推移していくと予測する。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,400 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、八女市内の農家住宅を中心とする住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する農林業従事者等である。同一需給圏内でも特に対象基準地が位置する旧矢部村では不動産取引が極端に低迷しており、中心価格帯の把握は困難であるが、八女市中心部においても引き続き地価は下落傾向に歯止めがかかっておらず、需要者がより限定されることになる対象基準地周辺の地価は依然として下落傾向が続いている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の賃貸物件はなく、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。市場では賃貸事業による収益性をほとんど考慮せず、居住の快適性や農作業の利便性のみに着目して周辺相場との比較で取引が行われている実態を考慮し、高い説得力を有する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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 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 3,450 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	八女市は人口減少に歯止めがかからず、産業の柱である農業、茶加工食品業、伝統工芸品等の動向には地価に影響を与える変動もない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	農家集落内の住宅地域で、需要者が限定されるため、市場性は極端に低い。地域内には格別の変動要因もない。			
変動率 年間 -1.4 % 半年間 %				(個別的要因)	特にない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女1C - 1010	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南4 m道路		(都) 1 中専 (60,160)		
b	八女1C - 402	八女市		更地	()	不整形	西5 m市道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 1106	八女市		更地	()	不整形	北東3.5 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	() 4,630	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	4,849	100 [132.6]	3,657	街路 交通・ 0.0	3,660	
b	() 4,082	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,025	100 [132.9]	3,029	接近 環境 0.0	3,030	
c	() 2,857	100 [100.0]	[98.1] 100	100 [/]	100 [70.0]	4,004	100 [114.2]	3,506	画地 行政 0.0	3,510	
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 -0.13	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +23.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +22.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 -30.0	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： 3,400 円/㎡〕				

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
八女(県) - 19	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	3,830,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,150 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
(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 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 . 5 m市道	交通 施設	羽犬塚駅東方28 km		法令 都計外	
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部の既成住宅地であるが、周辺農地が宅地化する傾向はない。少子高齢化による人口減少から依然として地域経済は停滞を続けており、不動産需要も少なく今後大きな変化はないと予測する。							
(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			6,150 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格			/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格			/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格			/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧星野村を中心に旧矢部村、旧上陽町、旧立花町の現八女市東部地域と判断される。需要者は自宅の取得を目的とする個人が中心と見られるが、交通利便性及び生活利便性に劣るため需要は限定的であり、他地域からの流入は殆どなく地縁的嗜好性を有する者に概ね限られている。そのため不動産取引は極めて少なく市場の中心価格帯は見出しがたいが、630 m ² で350 から380 万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法において採用した事例はやや広域的に収集したものだが、地域的類似性を有する。地域要因格差はやや生じたが概ね許容の範囲と見られる。各補修正も適正に行われており、標準価格は実証的で規範性を有する価格と判断される。一方、賃貸市場が未成熟であり収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を取得する個人であることから、本評価では標準価格を採用し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	6,000 円 / m ²	[98.3]	100	100	[100.0]	5,980		
			100	[100.0]	[98.7]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,300 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -2.4 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的要因) 八女市旧村部は依然として少子高齢化、人口減少が続いており、域外からの流入もほとんどなく、需要は極めて限定的で弱い。 (地域要因) 特に大きな変動はないが、過疎化の進行に歯止めがかからず不動産市場は低迷し、価格水準も弱含んでいる。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女31K - 707	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		都計外				
b	八女31K - 409	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北14.5 m市道		準都計 (70,200) 農振地域				
c	八女1C - 1208	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域				
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	() 5,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,109	$\frac{100}{[82.7]}$	6,178	街路 交通・ 0.0	6,180			
b	() 6,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,342	$\frac{100}{[120.9]}$	5,246	接近 環境 0.0	5,250			
c	() 6,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,007	$\frac{100}{[107.0]}$	5,614	画地 行政 0.0	5,610			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +14.0	環境 +1.0	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 -0.20	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,150 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅を中心とした地域で賃貸住宅は見当たらず賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は見送った。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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460番1ほか1筆				地積(㎡)	372	法令上の規制等										
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業(80,400)準防											
	不整形1:2	店舗兼住宅 S2	店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北12m 県道	水道、ガス、下水	羽犬塚5.6km	(その他)											
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 175m、南 30m、北 80m		標準的使用	低層店舗兼住宅地													
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 26m、		規模	310㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	空店舗、空地も見られる旧来の商業地域である。	街路	12m 県道	交通施設	羽犬塚 東方5.6km											
	地域要因の将来予測	市中心部に位置する旧来からの商業地域であり、郊外幹線道路沿いの「ゆめタウン」等の郊外型量販店への顧客流出が顕著である。しかしながら、相対的な割安感から地価水準は横ばいから上昇へと転じている。																
(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	比準価格	30,500 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	21,600 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、広川町、筑後市中心部の旧来からの商業地域。需要者の中心は、市内及び周辺市町に居住する個人事業者であるが、外部からの転入者は少ない。郊外型量販店との競合により衰退傾向にあり需要は少ないが、相対的な割安感から地価は横ばいから上昇傾向となっている。取引される価格帯はまちまちであることから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模店舗と一般住宅が混在する商業地域であるが、取引は少なく、周辺類似地域に存する取引事例も採用して比準価格を求めた。収益価格はテナント需要は弱く、自営がほとんどであることから低位に求められた。したがって、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し収益価格を関連づけ、前年価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。																	
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 補正 行政 画地 環境 行政 其他										
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100										
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他										
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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	29,300 円/㎡	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%	変動 形状 形成 要因 の	(一般的 要因)	地方経済における景気の低迷、流動的な雇用情勢等により、先行きは不透明である。
	(地域 要因)	中心部に近い商店街に位置し、郊外型量販店への顧客流出が顕著であるが、相対的な割安感から需要は底堅く推移している。																
																	(個別的 要因)	対象地の個別的要因に特に変化はない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八女31K-940	八女市		建付地	()	長方形	北12 m県道		(都)商業(80,400)	
b	八女1C-211	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南7 m 角地		(都)商業(90,360)	
c	八女1C-205	八女市		更地	()	不整形	西8 m市道		(都)商業(80,400)	
d	八女1C-1105	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	東15 m国道 北9 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	() 37,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,307	100 [120.0]	31,089	街路 交通・ 0.0	30,500
b	() 24,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,673	100 [77.6]	30,506	接近 環境 0.0	29,900
c	() 14,982	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	25,033	100 [81.2]	30,829	画地 行政 -2.0	30,200
d	() 42,700	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	41,905	100 [108.1]	38,765	その他 0.0	38,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[98.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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： 30,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,770,797	1,022,960	3,747,837	3,401,790	346,047	(0.9750) 337,396	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,033,238 円 (21,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	180.00	S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	80 %	400 %	400 %	372 ㎡	13.5 m × 27.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建の店舗兼住宅			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,300	234,000	3.0	702,000
2 ~	住宅	180.00	100.0	180.00	1,020	183,600	2.0	367,200
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		417,600		1,069,200
年額支払賃料						417,600 円 × 12ヶ月 = 5,011,200 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,011,200 円 × 5.0 % 円 × % = 250,560 円		
以上計 + a+ - -						4,760,640 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,069,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 10,157 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						4,770,797 円 (12,825 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1C(賃) - 201	1,479 (1,475)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,286	対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	八女1C(賃) - 401	1,236 (1,208)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,370	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	250,500 円	50,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	250,560 円	5,011,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 20,900 円	査定額	
	建物 400,800 円	50,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	50,100 円	50,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,100 円	50,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,022,960 円 (2,750 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,100,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 360.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,401,790 円 (9,145 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,770,797 円	
総費用		1,022,960 円	
純収益 -		3,747,837 円	
建物等に帰属する純収益		3,401,790 円	
土地に帰属する純収益 -		346,047 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		337,396 円 (907 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,033,238 円 (21,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社. Row 1: 八女(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

(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31K - 407	八女市		建付地	()	ほぼ整形	西2.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	八女1C - 901	八女市		建付地	()	不整形	南9.4 m国道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 412	八女市		更地	()	不整形	北7 m市道		(都) 準工 (60,200)		
d	みやま1C - 1105	みやま市		建付地	()	不整形	南西12.4 m国道 南東5 m 二方路		(都) 商業 (90,400)		
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	() 13,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,153	$\frac{100}{[79.1]}$	16,628	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,600	
b	() 16,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,714	$\frac{100}{[105.1]}$	16,854	環境 0.0 画地 0.0	16,900	
c	() 13,279	$\frac{100}{[70.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	19,357	$\frac{100}{[116.4]}$	16,630	行政 0.0	16,600	
d	() 23,424	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	25,236	$\frac{100}{[148.7]}$	16,971	その他 0.0	17,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 +13.0	画地 -2.0	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 +22.0	環境 +15.0	画地 -8.2	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： 16,700 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町本分字上南684番				地積(㎡)	306	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,200)準防	
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗併用住宅等が建ち並び国道沿いの近隣商業地域	北9m 国道、西側道		羽犬塚16 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	低層の店舗住宅併用地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形		
(2)近隣地域	地域的特性	特記 特になし		街路	9 m 国道	交通 施設	羽犬塚東方16 km 法令 (都)近商(80,200) 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	国道沿いの近隣商業地域であるが、繁華性が弱く、地価は依然として下落傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 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内の商業地域及び住商混在地域と判定した。典型的需要者は地縁があり、自己の事業用として取得しようとする個人事業者が中心と見られる。近隣地域は、大型店舗等による顧客流出等により、繁華性が乏しく、新たな店舗開発等も無く、地価は依然として下落傾向にある。また、商業地の取引価格は規模や用途により様々であり、取引価格の水準を見出すことが困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は自己の店舗併用住宅の需要が中心の商業地域であり、繁華性も乏しいことから、賃貸市場が未成熟である。そのため、収益還元法の適用を断念し、取引事例比較法のみ適用となった。当該手法による比準価格は、市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格	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 画地 行政 補正 その他
(8)公称価示準格	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	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 画地 行政 補正 その他
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,300 円/㎡		価格変動状況		(一般) 要因	人口減少及び高齢化等の影響から地域経済が低迷しており、不動産市場は依然として弱い。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動状況		(地域) 要因	人口減少による過疎化が進み、新規開発等も見られず、商業地の需要は低迷している。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格 円/㎡		価格変動状況		(個別) 要因	個別的要因に変動はない。		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	-2.7 %	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31K - 407	八女市		建付地	()	ほぼ整形	西2.7 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	八女1C - 901	八女市		建付地	()	不整形	南9.4 m国道		(都) (70,200)		
c	八女1C - 211	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南7 m 角地		(都) 商業 (90,360)		
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	() 13,367	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,153	100 [74.0]	17,774	街路 交通・ 0.0	17,800	
b	() 16,011	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [94.0]	100 [95.0]	17,714	100 [101.0]	17,539	接近 環境 0.0	17,500	
c	() 24,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,673	100 [132.4]	17,880	画地 行政 0.0	17,900	
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	街路 -13.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +34.0	画地 +3.0	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： 17,800 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
八女(県) 5 - 4	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 金山 哲也 印

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	八女市立花町谷川字樋渡 1 0 9 9 番 2				地積 (㎡)	264	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防			
	1:1.5	店舗兼住宅 W 2	低層の店舗併用住宅、医院等が見られる国道沿いの路線商業地域	北17 m 国道	水道	羽犬塚9.8 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 90 m		標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 19 m、		規模	250 ㎡程度、形状 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 7 m 国道	交通 施設	羽犬塚駅南東方9.8 km 法令 (都) 近商 (80,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗、店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は依然として弱含みで推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、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、地域個人事業者等が想定される。純粋な商業用途、店舗・事務所の賃貸需要は弱く、市況の回復感乏しいものの中心市街地等については一部で地価の下げ止まりも認められる。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400～1,000万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、同一需給圏をやや広範囲に解釈したものであるが、類似地域等にて相応の規範となる取引事例を収集しえた。一方、近隣地域周辺は自己使用の店舗兼住宅を主とするロードサイドであることから、収益物件及び賃貸事例は少なく賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では現実市場生起の地価現象を反映した標準価格を採用し、公的価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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 補 環境 正 画地 行政 其他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 環境 正 画地 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 18,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	人口減少、高齢化等の進行により、総じて不動産市況は低迷しており、一部の地域を除けば依然として地価は下落基調で推移している。			
	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	ロードサイドにあっても郊外店等の集積は低く、総じて繁華性は低い。需要、引き合いは弱いいため、地価は引き続き下落で推移している。
	公示価格	円/㎡	[]	100				100	[]	個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	-2.2 %	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1C - 417	八女市		建付地	()	不整形	西12 m国道 南9.6 m 角地		(都) (80,200)				
b	八女1C - 903	八女市		建付地	()	不整形	南11 m国道		(都) (70,200)				
c	八女1C - 901	八女市		建付地	()	不整形	南9.4 m国道		(都) (70,200)				
d	八女1C - 1003	八女市		更地	()	不整形	北東11.5 m県道 北西5 m 東3 m 南3 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,392	$\frac{100}{[133.8]}$	18,978	街路 交通・ 0.0	19,000			
b	() 19,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,469	$\frac{100}{[108.2]}$	18,918	接近 環境 0.0	18,900			
c	() 16,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,714	$\frac{100}{[104.5]}$	16,951	画地 行政 0.0	17,000			
d	() 15,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	16,610	$\frac{100}{[92.2]}$	18,015	その他 0.0	18,000			
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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -3.1	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： 18,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所九州支社. Row 1: 八女(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 桐野 祐記 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 23,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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542番4ほか1筆, 地積(㎡) 272, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 28,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 21,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は八女市及び周辺市町の商業地域、住商混在地域一帯と判定される。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は周辺類似地域に存する商業地の取引事例に基づき求めたものである。... (8) 公称価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 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, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 0.0%, 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1C - 211	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南7 m 角地		(都)商業 (90,360)		
b	八女31K - 940	八女市		建付地	()	長方形	北12 m県道		(都)商業 (80,400)		
c	八女1C - 205	八女市		更地	()	不整形	西8 m市道		(都)商業 (80,400)		
d	筑後1C - 110	筑後市		建付地	()	不整形	北西6 m市道		(都)商業 (80,360)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,383	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	23,673	100 [85.7]	27,623	街路 交通・ 0.0	27,600	
b	() 37,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,307	100 [127.3]	29,306	接近 環境 0.0	29,300	
c	() 14,982	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	25,033	100 [93.5]	26,773	画地 行政 0.0	26,800	
d	() 31,626	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	35,140	100 [125.5]	28,000	その他 0.0	28,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 +1.0	環境 -10.0	画地 -14.5	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 +22.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	140.00	S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	272 ㎡	15.0 m × 18.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗フロア貸し、2 階：事務所フロア貸しを想定			有効率の理由	92.5 %	店舗及び事務所のフロア貸しとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	140.00	90.0	126.00	1,500	189,000	5.0	945,000		
2 ~	事務所	140.00	95.0	133.00	1,100	146,300	5.0	731,500		
~										
~										
計		280.00	92.5	259.00		335,300				1,676,500
年額支払賃料						335,300 円 × 12ヶ月 =		4,023,600 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,023,600 円 × 5.0 %		= 201,180 円		
以上計 + a+ - -								3,822,420 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,676,500 円 × 95.0 % × 1.00 % =		15,927 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%)		= 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 × % × % =		0 円		
総収益 + + +						3,838,347 円		(14,112 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八女1C(賃) - 401	1,236 (1,208)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,446	対象基準階の月額実質賃料 1,506 円/㎡
b	八女1C(賃) - 402	1,404 (1,400)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,573	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	202,000 円	40,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	120,708 円	4,023,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 51,700 円	査定額	
	建物 323,200 円	40,400,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	40,400 円	40,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,400 円	40,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	778,408 円 (2,862 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,400,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,799,720 円 (10,293 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,838,347 円
総費用			778,408 円
純収益 -			3,059,939 円
建物等に帰属する純収益			2,799,720 円
土地に帰属する純収益 -			260,219 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			253,505 円 (932 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	5,761,477 円 (21,200 円 / m ²)

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

鑑定評価額	2,270,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 L S 3	小売店舗が集まる近隣商業地域	南西9m 県道、南東側道	水道	羽犬塚28km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 50m、南 100m、北 70m		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 20m、奥行 約 14m、		規模	280㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記 特になし		街 9m県道	交通 羽犬塚駅東方28km	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部に位置する近隣商業地域である。新規出店もなく、特に大きな地域要因の変動は見られないが、少子高齢化等による需要の減少等から価格水準は下落傾向にある。						
(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	8,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね星野村を中心に、旧矢部村、旧上陽町、旧立花町の現八女市東部地域及び旧八女市内と判断される。需要者は自用の店舗兼居宅の取得を目的とする個人が中心と見られるが、特に東部地域は少子高齢化、人口減少が著しく地域経済が低迷しており、店舗経営環境は厳しい。したがって、店舗の新規出店は少なく需要も弱い。そのため、市場の中心価格は見出し難いが、300㎡で250万円弱と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法において採用した事例は類似する商業地事例がほとんどないため商業要素のある混在住宅地の事例を採用した。地域要因格差もやや大きい概ね許容の範囲と見られる。したがって、比準価格は実証的で規範性を有する価格と判断される。一方、賃貸市場が未成熟であり収益還元法の適用は見送った。需要者は自用の店舗兼居宅用建物を取得する個人であることから、本評価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 標準化 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	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 標準化 補正 画地 行政 その他
			[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,450 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.8% 半年間 %
								変 動 形 成 要 因 の
								{ 一般 的 要 因 } 八女市旧村部は依然として少子高齢化、人口減少が続いており、域外からの流入もほとんどなく、需要は極めて限定的で弱い。
								{ 地 域 要 因 } 特に大きな変動はないが繁華性の向上は期待できず、不動産市況は低迷し、価格水準も弱含んでいる。
								{ 個 別 的 要 因 } 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女31K - 707	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		都計外		
b	八女31K - 409	八女市		更地	()	ほぼ長方形	北14.5 m市道		準都計 (70,200) 農振地域		
c	八女1C - 1208	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m県道		都計外 土砂災害警戒区域		
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	() 5,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,109	$\frac{100}{[64.3]}$	7,946	街路 交通・ 0.0	8,100	
b	() 6,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,342	$\frac{100}{[81.4]}$	7,791	接近 環境 0.0	7,950	
c	() 6,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,007	$\frac{100}{[69.7]}$	8,618	画地 行政 +2.0 0.0	8,790	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +14.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +7.0	環境 -30.0	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： 8,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ