

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 6 日提出  
みやま(県) - 1 宅地-1

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 総研. Row 1: みやま(県) - 1, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,200 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 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price methods, and market characteristics. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	みやま1C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)					
b	みやま1C - 1109	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)					
c	みやま31K - 513	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 北6 m 角地		(都) (80,200)					
d	みやま31K - 4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3 m市道		1中専 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 9,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,014	$\frac{100}{[ 52.8 ]}$	17,072	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 11,685	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,592	$\frac{100}{[ 63.2 ]}$	18,342		17,400 18,700				
c	( ) 25,687	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,939	$\frac{100}{[138.4]}$	18,020		18,400				
d	( ) 22,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,468	$\frac{100}{[126.9]}$	17,705		18,100				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	-45.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境	-30.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+33.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	+22.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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		戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が未成熟なため。					

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 総研
みやま(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	4,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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 <sup>2</sup>
(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	みやま市瀬高町大草字東屋敷 1 5 1 7 番				地積 (m <sup>2</sup> )	398	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 : 2.5	住宅 W 2	農家住宅の中に一般住宅、農地が見られる古くからの住宅地域	南 6 m 市道、東側道	水道	瀬高 3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 0 m、北 80 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 30 m、規模 360 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	瀬高駅東方 3 km	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺に農地の多く残る住宅地域である。郊外でやや利便性に劣ることから空地への開発圧力は小さく、特に大きな地域要因の変動はないと予測する。需要も弱含んでおり価格水準も弱含んでいる。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねみやま市の範囲と見られ、一般戸建住宅が立ち並ぶ地域であり、需要者は自己居住用建物の購入を目的とする個人と見られる。人口減少が続く全体的な不動産需要は横ばいから弱含み傾向にあるものと思慮されるが、駅から近く生活利便性の高い地域に需要が集まり、相対的に利便性の劣る地域は需要は弱い。駅からやや遠い当地域は相対的需要が劣り、中心価格帯は土地建物で 2 0 0 0 万円程度、土地は 4 0 0 m <sup>2</sup> で 5 0 0 万円弱である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は住宅地域内の事例で、各補正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われており、比準価格は市場性を反映した価格といえる。一方、当該地域は農家住宅地域であり賃貸市場が認められないため収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 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 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 11,900 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	みやま市は少子高齢化、人口減少が続いており、地域経済は回復が緩慢である。したがって、一部を除き不動産市況は弱含んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	農地の多く残る住宅地であるが、特に大きな地域要因の変化はなく、需要も弱含み価格は下落傾向が続いている。		
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	みやま 1 C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)					
b	みやま 1 C - 1109	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)					
c	みやま 1 C - 506	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北東20 m県道 西4 m 二方路		(都) (80,200)					
d	みやま 3 1 K - 4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3 m市道		1 中専 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 9,050	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,014	100 [ 79.4 ]	11,353	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	11,600			
b	( ) 11,685	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,592	100 [ 99.7 ]	11,627	環境 画地	0.0 +2.0	11,900			
c	( ) 9,272	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 70.7 ]	13,088	100 [112.0]	11,686	行政	0.0	11,900			
d	( ) 22,558	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,468	100 [164.7]	13,642	その他	0.0	13,900			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	+8.0	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 -0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+4.0	環境	+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 -0.06	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	0.0
			画地	-29.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.04	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+16.0	環境	+42.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,800 円/㎡〕						

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

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

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 総研
みやま(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	2,770,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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 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	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬1008番12				地積 (㎡)	165	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1住居 (60,200)		
	台形 1.5:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m 市道	水道	瀬高1.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 11m、規模			165㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 5m市道	交通 瀬高駅南東方1.2 km	法令 (都) 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	戸建住宅が立ち並ぶ既存住宅地域である。空地もみられないことから、特に大きな地域要因の変動はなく、ここしばらくは現状のまま推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,800 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	同一需給圏は概ねみやま市の範囲と思料される。一般戸建住宅が立ち並ぶ地域であり、需要者は自己居住用建物の購入を目的とする個人と思料される。人口減少が続く全体的な不動産需要は横ばいから弱含み傾向にあるものと思料されるが、駅から近く生活利便性の高い地域に需要が集まり、相対的に利便性の劣る地域は需要は弱い。駅からやや遠い当地域は相対的需要が劣り、中心価格帯は土地建物で2000万円まで、土地は150㎡で250万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は戸建住宅を中心とする地域内の事例で、各補修正や地域要因比較も妥当の範囲内で行われており、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、当該地域は居住の快適性が重視される戸建住宅地域であり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。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正			
		100	[ ]	[ ]	100		行政 その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正			
		100	[ ]	[ ]	100		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 16,900 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		みやま市は少子高齢化、人口減少が続いており、地域経済は回復が緩慢である。したがって、一部を除き不動産市況は弱含んでいる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕		戸建住宅が立ち並ぶ地域であり、特に大きな地域要因の変動はないが、需要の減少から価格水準は弱含んでいる。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間	-0.6 %	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま1C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)		
b	みやま1C - 1109	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)		
c	みやま31K - 513	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 北6 m 角地		(都) (80,200)		
d	みやま31K - 4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3 m市道		1中専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,014	$\frac{100}{[ 59.5 ]}$	15,150	街路 交通・ 0.0	15,200	
b	( ) 11,685	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,592	$\frac{100}{[ 69.1 ]}$	16,776	接近 環境 0.0	16,800	
c	( ) 25,687	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,939	$\frac{100}{[140.8]}$	17,712	画地 行政 0.0	17,700	
d	( ) 22,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,468	$\frac{100}{[132.6]}$	16,944	その他 0.0	16,900	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	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 -25.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +38.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	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
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： 16,800 円/㎡〕			

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

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

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	筑後不動産鑑定
みやま(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	8,380,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 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 / m <sup>2</sup>
(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	みやま市山川町立山字野添 4 3 7 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	901	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1 : 1.2	住宅 W 1	一般住宅の中に店舗併用住宅、農地等が混在する住宅地域	東 7.5 m 市道、北側道	水道	瀬高 5.1 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか、美容室、農家住宅、農地等も混在している住宅地域	街路	7.5 m 市道	交通施設	瀬高駅南東方 5.1 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅のほか、美容室、農家住宅、農地等も混在している住宅地域で、旧山川町の人口動態を反映し、需要は弱含みで、地価は依然として下落傾向にあり、今後もこの傾向を継続すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねみやま市の住宅地域の圏域。需要者の中心は地縁の選好性を持つ旧山川町に居住する者が大部分を占める。当市の人口は減少傾向にあり、その中でも旧山川町は最も人口減少の大きな地域であり、当該近隣の住宅需要は乏しい状況である。取引も僅少で且つ関係者間取引が多く、事情も介在し、また規模もまちまちであること等から、市場での中心価格帯を見いだすことは困難であるが、750 m <sup>2</sup> 程度で、700 万円程度と捉えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,500 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	当市の人口は減少傾向に、世帯数は横這い傾向にあり、高齢化率も高い。これらを反映し住宅需要は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	当市の中でも人口減少が最も大きい旧山川町にあって、中心部への接近性等にも劣り、住宅需要は低迷し地価は下落傾向にある			
	変動率	年間 -2.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま 1 C - 506	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北東20 m県道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
b	みやま 3 1 K - 5	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)				
c	みやま 1 C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)				
d	みやま 1 C - 1104	みやま市		建付地	( )	長方形	西4.4 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	( ) 9,272	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 70.7 ]	13,088	100 [140.7]	9,302	街路 交通・ 0.0	9,300			
b	( ) 11,562	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	11,984	100 [129.7]	9,240	接近 環境 0.0	9,240			
c	( ) 9,050	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,014	100 [129.1]	6,982	画地 行政 0.0	6,980			
d	( ) 6,854	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,779	100 [ 71.0 ]	9,548	その他 0.0	9,550			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 +12.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +12.0	環境 +12.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +12.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,300 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				既成集落地にあり再調達原価の把握が困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		一般住宅のほか農家住宅、農地等も混在する住宅地域で、不動産賃貸市場を見出すことができず、収益還元法の適用は困難であった。						

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）

令和 元年 8 月 1 日提出  
みやま(県) - 5 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Row 1: みやま(県) - 5, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Row 1: 2,770,000 円, 6,700 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. Row 1: 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 7 月 5 日, [平成31年1月] 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま1C - 506	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北東20 m県道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
b	みやま31K - 5	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)				
c	みやま1C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)				
d	みやま1C - 1104	みやま市		建付地	( )	長方形	西4.4 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	( ) 9,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 70.7 ]}$	13,088	$\frac{100}{[194.5]}$	6,729	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,730			
b	( ) 11,562	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.0 ]}$	11,984	$\frac{100}{[179.3]}$	6,684	画地 0.0 行政 0.0	6,680			
c	( ) 9,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,014	$\frac{100}{[178.2]}$	5,058	その他 0.0	5,060			
d	( ) 6,854	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,779	$\frac{100}{[ 97.9 ]}$	6,924	その他 0.0	6,920			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +20.0	環境 +39.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +20.0	環境 +40.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	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 +20.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +20.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,700 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			既成集落地であり再調達原価の把握が困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅を主とする集落地で、不動産賃貸市場を見出すことができず、収益還元法の適用は困難であった。						

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	筑後不動産鑑定
みやま(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	5,280,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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	みやま市高田町濃施字野添 6 4 3 番 2 0				地積 (㎡)	259	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス	渡瀬600 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	4 0 年近く前に開発された駅近郊の住宅団地である。	街路	6 m市道	交通施設	渡瀬駅北方600 m	
	地域要因の将来予測	住宅開発されてから 4 0 年近くを経過し、建て替えも見られる住宅団地である。駅に近く周辺には新興のミニ開発も見られる等、住宅需要が見込め、地価は横這い傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は概ねみやま市の住宅地域の圏域。需要者はみやま市に地縁的選好性を有する個人が中心で、市外からの転入者は少ない。当該近隣は古くに開発された住宅団地であるが、駅に近いこと等から周辺にはミニ開発も見られ、ある程度の住宅需要が見込める地域である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 5 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築物件で 2 0 0 0 ~ 2 2 0 0 万円程度の水準にあると思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	みやま(県) - 3						0.0 地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ]	100	100	[100.0]	20,400	0.0 域 交通 0.0	
	16,900 円/㎡	100	[100.0]	[ 82.2 ]	100		0.0 要 環境 -17.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡			価格変動状況	要因	当市の人口は減少傾向に、世帯数は横這い傾向にあり、高齢化率も高い。これらを反映し住宅需要は低迷している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域	上記要因はあるものの、近年、渡瀬駅徒歩圏の住宅地では、ミニ住宅開発も見られ、基準地の属する住宅団地の地価は横這いへと変化した		
	代表標準地 標準地	標準地番号			個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	公示価格							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま31K-4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3m市道		1中専(60,200)		
b	みやま31K-515	みやま市		更地	( )	長方形	南東3.6m市道		(都)1住居(60,160)		
c	みやま31K-513	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南6m市道 西6m 北6m 角地		(都)(80,200)		
d	みやま1C-504	みやま市		更地	( )	正方形	南6m町道		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	( ) 22,558	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,468	100 [100.0]	22,468	街路 交通・ 0.0	22,500	
b	( ) 29,658	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	29,658	100 [144.6]	20,510	接近 環境 0.0	20,500	
c	( ) 25,687	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	24,939	100 [123.6]	20,177	画地 行政 0.0	20,200	
d	( ) 19,479	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,479	100 [100.0]	19,479	その他 0.0	19,500	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		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 -5.0	交通・接近 +18.0	環境 +29.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		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 +3.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,400円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅地域で賃貸市場を見出すことができず、経済合理的な賃貸経営想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出  
みやま(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
みやま(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	5,130,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 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) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市高田町今福字町 1 4 6 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	307	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	北9 m 県道	水道	渡瀬1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 23 m、		規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか農家住宅や小店舗も見られる状況にある。	街路	9 m 県道	交通施設	渡瀬駅北方1.8 km 法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした県道沿いの既存の住宅地域で、当分の間、現状維持で推移すると予測するが、農家住宅も見られる状況であり需要はやや弱含みで、地価水準はやや下落傾向にあるものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ねみやま市の住宅地域の範囲。需要者は、みやま市に地縁の選好性を有する個人が中心で、市外からの転入者は少ない。最寄駅からやや遠い既存の戸建住宅地域で、需要はやや弱含みの状況にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 5 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築物件で 2 0 0 0 ~ 2 2 0 0 万円程度の水準にあると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 地 街路 -4.0
	みやま(県) - 3						内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 域 交通 +5.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	16,700	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 要 環境 0.0
	16,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 100.8 ]	100		内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 因 行政 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	〔一般的要因〕		当市の人口は減少傾向に、世帯数は横這い傾向にあり、高齢化率も高い。これらを反映し住宅需要は低迷している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			〔地域要因〕		上記要因及び最寄駅からやや遠く価格競争力にやや劣ることから、地価はやや下落傾向にある。		
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやま31K - 4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3 m市道		1 中専 (60,200)	
b	みやま1C - 504	みやま市		更地	( )	正方形	南6 m町道		1 住居 (60,200)	
c	みやま1C - 507	みやま市		更地	( )	ほぼ整形	南東4.5 m市道 北5.1 m 二方路		( 都 ) 1 住居 (60,180)	
d	みやま1C - 506	みやま市		建付地	( )	ほぼ台形	北東20 m県道 西4 m 二方路		( 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	( ) 22,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,468	$\frac{100}{[121.5]}$	18,492	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	( ) 19,479	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,479	$\frac{100}{[121.7]}$	16,006		16,000
c	( ) 10,441	$\frac{100}{[60.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,506	$\frac{100}{[113.9]}$	15,370		15,400
d	( ) 9,272	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	13,088	$\frac{100}{[77.7]}$	16,844		16,800
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.04	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 +18.0		
			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 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	その他	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0		
			画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,700 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 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 総研
みやま(県) - 8	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	3,360,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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]	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	みやま市高田町田尻字干渡 1 6 7 8 番				地積 (㎡)	326	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	1.5:1	住宅 W 1	農家住宅、農地等が見られる住宅地域	南東5.8 m 市道	水道	渡瀬4.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 350 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 15 m、		規模	350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路	5.8 m市道	交通施設	渡瀬駅北東方4.2 km	法令 準都計 (70,200)
	地域要因の将来予測	農家住宅地域であり、地域外からの流入は殆どないことから、空地へ建築が進む等の地域要因の変動はないものと予測する。需要は弱く価格水準は弱含みと思料される。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 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	同一需給圏は概ねみやま市の範囲と思料される。農家住宅地域であり、需要者は地縁があり自宅の購入を目的とする個人と思料される。人口減少が続く全体的な不動産需要は横ばいから弱含み傾向にあるものと思料されるが、駅から近く生活利便性の高い地域に需要が集まり、相対的に利便性の劣る地域は需要が弱い。駅から遠い当該地域は需要が劣り、価格は下落が続いている。中心価格帯は土地建物で2000万円まで、土地は350㎡で370万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は農家住宅地、戸建住宅地域内の事例で、各補修正、要因比較も妥当の範囲内で行われ、比準価格は市場性を反映した実証的な価格といえる。一方、当該地域は外部からの流入がほとんどない農家住宅地域であり賃貸市場が形成されていないと判断されるため収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し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	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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
価と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	みやま市は少子高齢化、人口減少が続いており、地域経済は回復が緩慢である。したがって、一部を除き不動産市況は弱含んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	特に大きな変動はないが、人口減少に歯止めがかからず不動産市況は低迷し、価格水準も弱含んでいる。			
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま1C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2m市道 北1.4m 角地		(都) (70,200)		
b	みやま1C - 1109	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8m市道		(都) (70,200)		
c	みやま1C - 1101	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	西3.6m市道		(都) 1住居 (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	( ) 9,050	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,014	100 [ 84.5 ]	10,667	街路 交通・ 0.0	10,700	
b	( ) 11,685	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,592	100 [116.8]	9,925	接近 環境 0.0	9,930	
c	( ) 4,672	100 [ 50.0 ]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	10,382	100 [121.0]	8,580	画地 行政 0.0	8,580	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +13.0	環境 +10.0	画地 0.0	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 -4.0	交通・接近 +20.0	環境 +5.0	画地 -10.0	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： 10,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅を中心とした地域で外部からの流入はなく、賃貸市場が未成熟なため。						

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 総研
みやま(県) - 9	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 堀 和義 印

鑑定評価額	3,570,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 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 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	みやま市高田町下楠田字渡瀬1669番5				地積 (㎡)	194	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域	西4.8m 市道	水道	西鉄渡瀬370m	(その他) (60,192)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 50m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模		200㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特になし	街 4.8m市道	交通 西鉄渡瀬駅北方370m	法令 1住居 (60,192)	規制						
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする地域で空地もほとんどないことから、特に大きな地域要因の変動はなく、ここしばらくは現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 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	同一需給圏は概ねみやま市内と思量される。戸建住宅が立ち並ぶ地域であり、需要者は自宅の購入を目的とする個人と思量される。人口減少が続く全体的な不動産需要は横ばいから弱含み傾向にあるものと思料されるが、駅から近く生活利便性の高い地域に需要が集まり、相対的に利便性の劣る地域は需要は弱い。駅から近いが既成住宅地域である当地域はやや需要が弱く、中心価格帯は土地建物で2000万円まで、土地は200㎡で370万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した事例は戸建住宅を中心とする地域内の事例で各補修正や地域要因比較も妥当に行われており比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。一方、当該地域は居住の快適性が重視される戸建住宅地域であり賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は見送った。需要者は居住用建物を求める個人であり、居住の快適性に着目した価格比較を行うことから、比準価格を採用し指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 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					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやま(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 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	16,900 円/㎡	[ 99.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	18,300					
	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 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					
(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 18,500 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 -0.5 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の 状 況
	<p>〔一般的要因〕 みやま市は少子高齢化、人口減少が続いており、地域経済は回復が緩慢である。したがって、一部を除き不動産市況は弱含んでいる。</p> <p>〔地域要因〕 戸建住宅が立ち並ぶ地域であり、特に大きな地域要因の変動はないが、人口減少に歯止めがかからず価格水準は弱含んでいる。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>											

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま1C - 1103	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m市道 北1.4 m 角地		(都) (70,200)		
b	みやま1C - 1109	みやま市		建付地	( )	ほぼ長方形	西2.8 m市道		(都) (70,200)		
c	みやま31K - 513	みやま市		更地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 西6 m 北6 m 角地		(都) (80,200)		
d	みやま31K - 4	みやま市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6.3 m市道		1中専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 9,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,014	$\frac{100}{[ 48.4 ]}$	18,624	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,600	
b	( ) 11,685	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,592	$\frac{100}{[ 59.1 ]}$	19,614	画地 0.0 行政 0.0	19,600	
c	( ) 25,687	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,939	$\frac{100}{[129.5]}$	19,258	その他 0.0	19,300	
d	( ) 22,558	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,468	$\frac{100}{[121.8]}$	18,447	その他 0.0	18,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -12.0	環境 -30.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +38.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +27.0	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： 18,400 円/㎡〕			

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

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

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	筑後不動産鑑定
みやま(県) 5 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 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 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	みやま市瀬高町下庄字北原2210番2				地積(㎡)	800	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		
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC5	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	北10m 県道、背面道	水道、下水	瀬高330m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 30m、北 30m			標準的使用	店舗併用住宅地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 26m、規模 780㎡程度、形状 ほぼ長方形			交通	瀬高駅西方330m	法令 (都) 商業(80,400) 規制		
	地域的特性	特記事項	街路	10m県道	施設				
	地域要因の将来予測	中心部の核店舗であったサンリブ跡地に新たに今秋、スーパーが開業予定であり、この開業効果が周辺の商業地域にも波及すれば地価にプラスに作用すると思われるが、現時点ではそれは顕在化していない状況である。							
(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,400 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏はみやま市及びその周辺市町の商業地域及び混在地域の圏域。需要者の中心は個人事業主や中小規模事業者が考えられる。当該近隣は旧来からの中心部の商業地域であるが、郊外大型店舗の出店等の影響を受けて、繁華性にやや劣り需要は低迷している。サンリブ跡地にスーパーの今秋進出が予定されている。現在のところ商業地の取引は僅少であり、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪8万円台程度と思われる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、想定建物、賃料水準、還元利回り等、各種の判断要素が介在し、それらの把握には困難も伴い、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従って関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,400 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
				(一般的要因)	人口減少、隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が市外へ流出する等、当市の既存店舗の商業収益性は低下している。				
				(地域要因)	中心部の核店舗跡地にスーパーが今秋開店予定にあるものの、旧来型の商業地域は未だやや衰退化傾向にある。				
				(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	みやま 1 C - 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)		
b	みやま 3 1 K - 514	みやま市		底地	( )	ほぼ整形	東14 m国道		(都) (70,200)		
c	みやま 1 C - 503	みやま市		更地	( )	長方形	西8 m国道		「調区」 (70,200)		
d	柳川 3 1 K - 1014	柳川市		更地	( )	ほぼ台形	南10 m国道		(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	( ) 23,424	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8 ]	25,236	100 [ 98.0 ]	25,751	街路 交通・ 0.0	25,800	
b	( ) 12,100 17,286	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,130	100 [ 69.4 ]	24,683	接近 環境 0.0	24,700	
c	( ) 18,500	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,389	100 [ 67.3 ]	27,324	画地 行政 0.0	27,300	
d	( ) 19,617	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	20,042	100 [ 81.9 ]	24,471	その他 0.0	24,500	
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 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -27.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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)
	13,137,939	2,643,110	10,494,829	9,790,200	704,629	( 0.9750 ) 687,013	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	16,357,452 円 ( 20,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	280.00	S 4 F		1,060.00		
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 %	800 ㎡	30.0 m × 26.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階以上は2LDK(平均専有面積約50㎡)・5戸の共同住宅を想定			有効率の理由	89.0 %	同種同類型の建物においては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	220.00	85.0	187.00	1,260	235,620	5.0	1,178,100		
2 ~ 4	住宅	280.00	90.0	252.00	1,150	289,800	2.0	579,600		
~										
~										
計		1,060.00	89.0	943.00		1,105,020		2,916,900		
年額支払賃料					1,105,020 円 × 12ヶ月 = 13,260,240 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					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					3,000 円/台 × 15 台 × 12ヶ月 + = 540,000 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					13,260,240 円 × 5.0 % + 540,000 円 × 5.0 % = 690,012 円					
以上計 + a+ - -					13,110,228 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,916,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 27,711 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 + + +					13,137,939 円 ( 16,422 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	みやま31K (賃) - 505	1,233 ( 1,182 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,121	対象基準階の 月額実質賃料 1,152 円/㎡
b	みやま31K (賃) - 1	1,321 ( 1,319 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,258	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	735,000 円	147,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	552,010 円	13,800,240 ×	4.0 %
公租公課	土地 33,100 円	査定額	
	建物 1,029,000 円	147,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	147,000 円	147,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,643,110 円 (	3,304 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.1 % )
(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 )	35 %	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 )	25 %	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	147,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,060.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 35 % +
			設備部分 0.0915 × 25 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,790,200 円 ( 12,238 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,137,939 円
総費用			2,643,110 円
純収益 -			10,494,829 円
建物等に帰属する純収益			9,790,200 円
土地に帰属する純収益 -			704,629 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			687,013 円 ( 859 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	16,357,452 円 (		20,400 円 / m <sup>2</sup> )

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 総研. Row 1: みやま(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 堀 和義 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 23日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (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) 公規価示標準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains various numerical values and descriptive text.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま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)				
b	みやま31K - 514	みやま市		底地	( )	ほぼ整形	東14 m国道		(都) (70,200)				
c	みやま1C - 1107	みやま市		更地	( )	台形	南西9 m国道		「調区」 (70,200)				
d	-				( )								
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 23,424	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8 ]}$	25,236	$\frac{100}{[169.5]}$	14,888	街路 交通・ 0.0	14,900			
b	( ) 12,100 17,286	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,130	$\frac{100}{[118.0]}$	14,517	接近 環境 0.0	14,500			
c	( ) 17,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	19,789	$\frac{100}{[140.6]}$	14,075	画地 行政 0.0	14,100			
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 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +45.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	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 +7.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 -10.0	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： 14,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 店舗兼住宅、戸建住宅等が混在する商業地域であるが、利用形態は自己利用で占められており、賃貸市場が未成熟であることから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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 筑後不動産鑑定. Row 1: みやま(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第7, 氏名, 不動産鑑定士 川崎 耕二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 79,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 形状, 台形 1:3, 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, 地積 (3,513), 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: 低層店舗事務所併用地, (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 22,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 18,200 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: 同一需給圏はみやま市及びその周辺市町の商業地域及び混在地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市場分析に基づき収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた. (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 22,800 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 -0.9%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやま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)	
b	みやま31K - 514	みやま市		底地	( )	ほぼ整形	東14 m国道		(都) (70,200)	
c	みやま1C - 1107	みやま市		更地	( )	台形	南西9 m国道		「調区」 (70,200)	
d	柳川31K - 1014	柳川市		更地	( )	ほぼ台形	南10 m国道		(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	( ) 23,424	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8 ]	25,236	100 [110.3]	22,879	街路 交通・ 0.0	22,900
b	( ) 12,100 17,286	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,130	100 [ 77.6 ]	22,075	接近 環境 0.0	22,100
c	( ) 17,900	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	19,789	100 [ 81.0 ]	24,431	画地 行政 0.0	24,400
d	( ) 19,617	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	20,042	100 [ 92.0 ]	21,785	その他 0.0	21,800
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.08	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 -19.0		
			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 -0.08	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 -8.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,179,924	2,010,360	10,169,564	7,276,500	2,893,064	( 0.9742 ) 2,818,423	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	64,055,068 円 ( 18,200 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	1,015.00	S 1 F		1,015.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	3,513 ㎡	34.0 m × 97.0 m	前面道路：国道 11.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼事務所			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(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 ~ 1	店舗・事務所	1,015.00	100.0	1,015.00	1,050	1,065,750	3.0	3,197,250
~								
~								
~								
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,065,750		3,197,250
年額支払賃料					1,065,750 円 × 12ヶ月 = 12,789,000 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					一棟賃貸でかつ共益費を別途授受する慣行はないため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 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ので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					12,789,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 639,450 円			
以上計 + a+ - -					12,149,550 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,197,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 30,374 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 + + +					12,179,924 円 ( 3,467 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	みやま1C(賃) - 1101	1,209 ( 1,179 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	978	対象基準階の 月額実質賃料 1,053 円/㎡
b	筑後31K(賃) - 1	1,221 ( 1,217 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,071	月額支払賃料 ( 1,050 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	525,000 円	105,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	511,560 円	12,789,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 735,000 円	105,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,010,360 円 (	572 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 16.5 % )
(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	105,000,000 円	設計監理料率 100,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,015.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,276,500 円 ( 2,071 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,179,924 円	
総費用		2,010,360 円	
純収益 -		10,169,564 円	
建物等に帰属する純収益		7,276,500 円	
土地に帰属する純収益 -		2,893,064 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,818,423 円 ( 802 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	64,055,068 円 (	18,200 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
みやま(県) 9 - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

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

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6) [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	みやま市山川町北関字道念940番8ほか1筆			地積 (㎡)	3,053	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)				
	不整形 1:1.5	工場	中規模の工場が建ち並ぶ内陸型の工業地域	北東10m市道、三方路	水道	瀬高9.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 150m、南 110m、北 220m		標準的使用	中規模工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 65m		規模	3,000㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	南関ICまで3.9km。当市最南部県境付近の山間部に位置する山川工業団地。	街路	10m市道	交通施設	瀬高駅南東方9.9km 法令 準都計 (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	ICに近い山間部に形成された工業団地で、中規模工場が建ち並ぶ状況に変化はなく、今後とも現状を維持すると予測する。工業地に対する需要は引き続き弱含みであるが、地価は横這いで推移しつつある。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 不整形	+2.0 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,750 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市及び周辺市町からなる県南部の工業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する中小の工業事業者等である。同一需給圏内は地域経済の衰退等によって、工場需要は弱含みで推移しているが、当該近隣は南関ICにも程近く最近横這い傾向で推移している。取り引きされる規模もまちまちであり、また取引も僅少であることから、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪1.5万円程度と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場分析に基づき広域的に収集選択した多数の事例より求めたもので、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、賃貸市場が未成熟のため求められなかった。よって、比準価格を標準に、広域的に見た工場地のポイントである標準地、基準地等との均衡、周辺標準地、基準地等との均衡、当市の市場動向等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,750 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		変動状況	<p>(一般的要因) 人口減少や少子高齢化及び地場産業の衰退等によって、地域の不動産市況は低迷しており、引き続き土地の需要は弱含みで推移している。</p> <p>(地域要因) 山間部に形成された中規模の工業団地で、工場地の需要は弱含みであるが、ICへの接近性に優り、地価は下げ止まりにある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に特段の変動要因はない。</p>					
	変動率	年間	0.0%	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大川31K - 1213	大川市		建付地	( )	長方形	南4.2 m市道		(都) (70,200)		
b	大川31K - 1212	大川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m市道 南東1 m 南西1.8 m 三方路		(都) (70,200)		
c	八女31K - 809	八女市		底地	( )	不整形	西7 m市道		(都) (70,200)		
d	大牟田1C - 1207	大牟田市		建付地	( )	台形	南西15.2 m市道 北6 m 角地		工専 (70,200)		
e	大牟田1C - 601	大牟田市		更地	( )	ほぼ長方形	南17 m市道		工専 (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	( ) 6,640	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,527	$\frac{100}{[138.1]}$	4,726	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,730	
b	( ) 6,731	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,603	$\frac{100}{[148.1]}$	4,458	画地 0.0 行政 0.0	4,460	
c	( 7,827 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	8,618	$\frac{100}{[127.3]}$	6,770	その他 0.0	6,770	
d	( ) 6,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,999	$\frac{100}{[169.4]}$	3,541	その他 0.0	3,540	
e	( ) 11,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,200	$\frac{100}{[231.0]}$	4,848	[100.0] 100	4,850	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	正常	% / 月 -0.17	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	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 +5.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +40.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 +10.0
e	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 +40.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,750 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の建物からなる工場地であり賃貸市場が未成熟のため適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ