

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	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	5,420,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 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 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 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字馬頭1389番435				地積(㎡)	195	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		
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南4.5m町道	水道、下水	西鉄久留米7.6km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4.5m町道	交通施設 西鉄久留米駅南東方 7.6km	法令(都)(70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び、区画整然とした良好な居住環境を有する既成住宅地域であり、価格形成要因に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと予測される。地価は横ばいに転じている。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 円/㎡					
	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	近隣地域は中規模一般住宅が区画整然と建ち並び住宅地域で、同一需給圏は広川町及び久留米市南部の住宅地域の範囲である。需要者の中心は広川町に地縁的選好性を有する一次取得者である。広川町の住宅需要は回復する兆しが見られ、地価は下落から横ばい傾向へと転じている。取引の中心となる価格帯は標準画地程度の規模を前提とする土地総額600万円前後と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在し、最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から比準価格を妥当なものとして判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							

(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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
値と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	久留米(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	31,000 円/㎡	[100.3]	100	[100.0]	[104.0]	27,700	標準化補正行政その他	0.0	+2.0
(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 27,800 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口は微減、世帯数は微増傾向にある。住宅需要は市街地を中心に回復基調にあり、地価は一部で下げ止まり傾向がみられる				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	区画整然とした閑静な住宅地域であるが、住宅需要は回復基調で、地価は横ばい傾向に転じている。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡	価格変動状況							
	変動率	年間 0.0 %	価格変動状況							
		半年間 %	価格変動状況							

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	広川1C - 113	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南6 m私道 東6 m 北6 m 三方路		(都) (80,200)		
b	広川31K - 803	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南4.7 m町道		(都) (70,200)		
c	広川1C - 112	八女郡広川町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道		(都) (70,200)		
d	広川1C - 103	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南4 m私道		(都) (60,200)		
e	八女1C - 804	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m区画街路		(都) (70,200)		
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	() 30,678	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [105.0]	29,159	100 [109.2]	26,702	街路 交通・ 0.0	27,800	
b	() 29,592	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,503	100 [112.1]	26,318	接近 環境 0.0	27,400	
c	() 31,568	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,568	100 [117.2]	26,935	画地 +4.0	28,000	
d	() 31,755	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,755	100 [117.1]	27,118	行政 その他 0.0	28,200	
e	() 24,199	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,054	100 [89.7]	26,816	[104.0] 100	27,900	
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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 +5.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0	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 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +4.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,800 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	5,850,000 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 9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	八女郡広川町大字久泉字北中園 9 4 番 2				地積 (㎡)	287	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域	東4.7 m 町道	水道、下水	西鉄久留米9.9 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 4.7 m 町道	交通 西鉄久留米駅南東方 9.9 km	法令 (都) (70,200)					
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であり、価格形成要因に特段の変動要因は見受けられず、当分の間現状を維持するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移しており、今後も同様と予想される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 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	近隣地域は一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域で、同一需給圏は広川町及び久留米市南部の住宅地域の範囲である。需要者の中心は広川町に地縁的選好性を有する一次取得者である。広川町の住宅需要は回復基調となっており、近隣地域周辺は割安感からミニ開発分譲もみられ、地価は横ばい傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は標準画地程度の規模を前提とする土地総額 6 0 0 万円前後と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり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	地域交通要因行政その他
	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	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	地域交通要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	<p>(一般的要因) 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。住宅需要は市街地を中心に回復基調にあり、地価は一部で下げ止まり傾向がみられる</p> <p>(地域要因) 中心部よりやや東側に位置する住宅地域であるが、割安感からミニ開発分譲が比較的にみられ、地価は横ばい傾向で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>					
	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	広川31K - 507	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	北4.5 m道路		(都) (70,200)				
b	八女1C - 401	八女市		建付地	()	不整形	東5 m市道		(都) (70,200)				
c	八女1C - 903	八女市		建付地	()	不整形	南11 m国道		(都) (70,200)				
d	八女1C - 1002	八女市		更地	()	ほぼ台形	北7.6 m市道 西6 m 角地		(都) (70,200)				
e	八女1C - 901	八女市		建付地	()	不整形	南9.4 m国道		(都) (70,200)				
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	() 20,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,353	$\frac{100}{[99.9]}$	20,373	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	20,400			
b	() 19,332	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,126	$\frac{100}{[98.0]}$	20,537		20,500			
c	() 19,642	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	20,469	$\frac{100}{[100.7]}$	20,327		20,300			
d	() 19,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	20,877	$\frac{100}{[102.9]}$	20,289		20,300			
e	() 16,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,714	$\frac{100}{[87.2]}$	20,314	[100.0] 100	20,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -2.0	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 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	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 -0.11	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 +3.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -17.0	画地 -5.0	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： 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できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 綾部不動産鑑定株式会社. Row 1: 広川(県) - 3, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 綾部 圭太 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公規価示準格をた (Public valuation standards), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and verification of standard land), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard valuation and ground price trends).

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	広川1C - 101	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南東5 m町道		(都) (70,200)		
b	広川1C - 115	八女郡広川町		更地	()	不整形	南4.5 m町道		(都) (70,200)		
c	広川1C - 116	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	北3 m未舗装私道		(都) (70,200)		
d	広川1C - 110	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	南6 m県道 西7 m 角地		(都) (80,200)		
e	広川1C - 109	八女郡広川町		更地	()	ほぼ台形	北東12.5 m県道		(都) (70,200)		
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	() 6,483	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [70.0]	9,206	100 [75.5]	12,193	街路 交通・ 0.0	12,200	
b	() 9,009	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [81.0]	11,089	100 [90.8]	12,213	接近 環境 0.0	12,200	
c	() 11,659	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,659	100 [95.8]	12,170	画地 行政 0.0	12,200	
d	() 9,972	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [77.3]	12,900	100 [106.0]	12,170	その他 0.0	12,200	
e	() 14,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	15,719	100 [129.1]	12,176	[100.0] 100	12,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -26.0	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 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -11.0	画地 -10.0	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 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 -1.0	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 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -1.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +5.0	環境 +16.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,200 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。					
(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	農家住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県) - 4	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	4,040,000 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 9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	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字広川字北琵琶 2 1 1 4 番 5				地積 (㎡)	198	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)		
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北西5 m 町道	水道	西牟田2.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 10 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 西牟田駅東方2.8 km	法令 (都) (70,200)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、価格形成要因に特段の変動要因は見られず、今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。地価は横ばいに転じており、今後は横ばい基調で推移することが予想される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,400 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	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並び住宅地域で、同一需給圏は広川町及び久留米市南部の住宅地域の範囲である。需要者の中心は広川町に地縁の嗜好性を有する一次取得者である。広川町の住宅需要は回復基調となっており、地価は下落から横ばい基調に転じている。取引の中心となる価格帯は標準画地程度の規模を前提とする土地総額 5 0 0 万円前後と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり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 其他 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 其他 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 20,400 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/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	人口は微減、世帯数は微増傾向にある。住宅需要は市街地を中心に回復基調にあり、地価は一部で下げ止まり傾向がみられる			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地域要因)	中心部より西側に位置する住宅地域であるが、住宅需要は回復基調で、地価は横ばい傾向に転じている。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	広川1C - 102	八女郡広川町		更地	()	ほぼ整形	東6 m私道		(都) (70,200)				
b	筑後1C - 1201	筑後市		更地	()	ほぼ長方形	北6.5 m市道		(都) (70,200)				
c	筑後1C - 201	筑後市		更地	()	ほぼ整形	南5 m市道 南4 m 角地		(都) (80,200)				
d	筑後31K - 1109	筑後市		建付地	()	ほぼ正方形	西5.4 m市道 南2.5 m 角地		(都) (70,200)				
e	筑後1C - 10	筑後市		建付地	()	ほぼ台形	東6.3 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,377	$\frac{100}{[85.3]}$	20,372	街路交通・ 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	20,400			
b	() 18,692	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,853	$\frac{100}{[98.6]}$	20,135	0.0 0.0 0.0	20,100			
c	() 20,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,886	$\frac{100}{[96.9]}$	20,522	0.0	20,500			
d	() 21,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,104	$\frac{100}{[107.1]}$	20,639	0.0	20,600			
e	() 24,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,205	$\frac{100}{[120.0]}$	20,171	$[100.0]$ 100	20,200			
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 -1.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -6.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 +3.0	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： 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できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番1ほか3筆				地積(㎡)	303	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)(70,200)
	1.5:1	店舗兼住宅 W2	低層店舗のほかに住宅が混在する商業地域	南19m 県道	水道、下水	西鉄久留米8.3km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 20m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 20m、			規模 350㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路 19m県道	交通施設	西鉄久留米駅南東方 8.3km		法令(都)(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	同一需給圏内における郊外型大規模商業施設等の進出により、商況は全般的に停滞しており、商業地域としての機能は低下しつつある。地価は下落傾向で推移しており今後も同様と予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	25,300 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	近隣地域は広川町中心部の近隣商業地域で、同一需給圏は広川町を中心として、久留米市、八女市の近隣商業地域の範囲である。需要者の中心は地場及び周辺の法人若しくは個人事業者である。周辺市における郊外型大規模商業施設等の進出等により、同町の旧来からの商店街は衰退しており、地価は下落傾向が続いている。中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。							
(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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件においては、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格をやや参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 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
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	[]	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 35,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	地域経済の低迷や人口減少等の影響により、商業施設等の新規出店は殆どみられず、商業地需要は弱含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	周辺における郊外型大規模商業施設等の進出により既存店舗の集客力が低下し、近隣地域は衰退傾向にあり、地価は下落している。		
変動率 年間 -1.1% 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	久留米1C - 1101	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	西13 m国道 北東4 m 二方路		「調区」 (80,200)		
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	久留米1C - 506	久留米市		建付地	()	ほぼ台形	北東11 m県道		2 住居 (60,200)		
d	久留米1C - 814	久留米市		建付地	()	ほぼ整形	南10 m国道 西4 m 角地		準工 (70,200)		
e	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)		
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	() 16,753	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [80.0]	100 [82.4]	25,872	100 [72.7]	35,587	街路 交通・ 0.0	35,600	
b	() 37,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,307	100 [102.9]	36,256	接近 環境 0.0	36,300	
c	() 37,923	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,923	100 [106.0]	35,776	画地 行政 0.0	35,800	
d	() 39,000	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,350	100 [107.8]	35,575	その他 0.0	35,600	
e	() 42,700	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	41,905	100 [113.3]	36,986	[100.0] 100	37,000	
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 +0.26	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 -17.6	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +3.0	環境 +5.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,172,921	1,066,900	4,106,021	3,775,240	330,781	(0.9750) 322,511	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,678,833 円 (25,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	200%	200%	303㎡	21.0 m × 16.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は住宅(専有面積40㎡程度、1LDK)を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	100.0	200.00	1,270	254,000	6.0	1,524,000		
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	990	198,000	3.0	594,000		
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		452,000				2,118,000
年額支払賃料						452,000円 × 12ヶ月 =		5,424,000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										
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 (%))						5,424,000円 × 5.0%		= 271,200円		
以上計 + a+ - -								5,152,800円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,118,000円 × 95.0% × 1.00%		= 20,121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 + + +						5,172,921円		(17,072円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	久留米1(賃) - 1007	1,145 (1,142)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,212	対象基準階の 月額実質賃料 1,276円/㎡
b	久留米1C(賃) - 1106	1,283 (1,280)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,358	月額支払賃料 (1,270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	278,000 円	55,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	271,200 円	5,424,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 17,300 円	査定額	
	建物 389,200 円	55,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,066,900 円 (3,521 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	55,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 400.00 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 ×	3,775,240 円 (12,460 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,172,921 円
総費用			1,066,900 円
純収益 -			4,106,021 円
建物等に帰属する純収益			3,775,240 円
土地に帰属する純収益 -			330,781 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			322,511 円 (1,064 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,678,833 円 (25,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
広川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太 印

鑑定評価額	463,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 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 9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	八女郡広川町大字日吉523番3ほか1筆				地積 (㎡)	24,649	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	1:1.2	工場兼冷凍庫 S1	中規模工場等が建ち並び ICに近い工業団地	西12m町道、背面道	水道、下水	九州縦貫自動車道 1.4km	(その他) (80,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 230m、西 380m、南 570m、北 900m		標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口 約 150m、奥行 約 160m、		規模	24,000㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街路	12m町道	交通	九州縦貫自動車道1.4km			
	事項			施設		法令	(都) (80,200)			
	地域要因の将来予測	中規模工場等が建ち並び、高速道路へのアクセスが良好な利便性に優る工業団地である。工業地の需給動向は、良好な経済情勢を背景に高まっており、地価は上昇基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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	近隣地域は高速道路ICに近い区画整然とした工業団地で、同一需給圏は福岡都市圏から南部にかけての九州自動車道沿線の工業地域の範囲である。需要者の中心は地場及び全国展開している製造業及び流通業関連の法人である。工業地は全国的に需要が高まっており、近隣地域も交通アクセス等で一定の市場競争力を有すことから地価は上昇基調で推移している。中心価格帯は、規模等の要因が異なるため一概に求めることができない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在し、最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から比準価格を妥当なものとして判断し、上記のとおり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 化 交通 補 環境 正 画地 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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 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 +1.6 % 半年間 %
									価格形成要因	変動状況
									(一般的要因)	高速IC周辺を中心に物流系工業地の需要は強みで、製造業系工業地の需要も、昨今の経済情勢の影響により回復傾向で推移している。
									(地域要因)	広川ICに近く、交通接近条件等に優位性が認められ、需要は増加傾向にあり、地価は上昇傾向で推移している。
									(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久留米1C - 30	久留米市		更地	()	長方形	西8 m県道 北7 m 角地		(都) (80,200) 特定用途制限地区		
b	八女1C - 1202	八女市		更地	()	ほぼ台形	南東4.7 m市道 南2.6 m 角地		(都) (70,200)		
c	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)		
d	八女1C - 906	八女市		建付地	()	不整形	南10 m市道 北6.3 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
e	大牟田1C - 502	大牟田市		更地	()	長方形	東20 m市道		準工 (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	() 27,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,741	$\frac{100}{[143.4]}$	18,648	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,600	
b	() 13,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,613	$\frac{100}{[73.5]}$	18,521	画地 0.0 行政 0.0	18,500	
c	() 15,889	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	16,610	$\frac{100}{[87.6]}$	18,961	その他 0.0	19,000	
d	() 15,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	21,633	$\frac{100}{[114.3]}$	18,927	その他 0.0	18,900	
e	() 17,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,140	$\frac{100}{[90.8]}$	18,877	$[100.0]$ 100	18,900	
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 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +16.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 +30.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -15.0
c	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 -4.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -5.0
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 +5.0	環境 +2.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 +10.0
e	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	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： 18,800 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できないため。				
(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 自社使用の工場が多い工業地域であり、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