

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字馬頭 1 3 8 9 番 4 3 5				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南 4.5 m 町道	水道、下水	西鉄久留米 7.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 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	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	西鉄久留米駅南東方 7.6 km 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想される。地価は横ばい基調で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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 / 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	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り、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。近隣地域周辺は一定の住宅需要が見込まれ、地価は横ばい基調で推移している。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	対象標準地は住宅地であり、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ず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	久留米(県) - 4	[ 100.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 116.6 ]	[ 104.0 ] 100	27,800		
(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 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口は微減、世帯数は微増傾向にある。市街地を中心に一定の住宅需要が認められ、地価は郊外部を除き横ばい基調で推移している			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 )	区画整然とした閑静な住宅地域であるが、住宅需要は比較的堅調で、地価は横ばい基調で推移している。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	( 個 別 的 )	個別的要因に変動要因は見当たらない。			

(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2C - 805	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	東6 m町道		(都) (70,200)		
b	広川2C - 103	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m町道 北4 m 角地		(都) (80,200)		
c	広川2C - 801	八女郡広川町		建付地	( )	不整形	東4 m町道		(都) (70,200)		
d	久留米2C - 1010	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	久留米2C - 1106	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北6 m県道 東4 m 南4 m 三方路		1 住居 (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	( ) 34,486	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	34,486	100 [128.5]	26,837	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,900	
b	( ) 27,014	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,227	100 [ 98.8]	26,546	画地 +4.0 行政 0.0	27,600	
c	( ) 17,985	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 76.0]	23,664	100 [ 88.7]	26,679	その他 0.0	27,700	
d	( ) 31,656	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,719	100 [119.6]	26,521	[104.0] 100	27,600	
e	( ) 32,333	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	30,793	100 [113.5]	27,130		28,200	
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 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 -5.0	画地 +3.0	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 -13.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	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 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +2.0	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： 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字久泉字北中園 9 4 番 2				地積 (m <sup>2</sup> )	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	交通 施設	西鉄久留米駅南東方 9.9 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	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想される。地価は横ばい基調で推移しており、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 / 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	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隣接する久留米市・八女市の住宅地域の範囲であり、需要者の中心は広川町に地縁の選好性を有する一次取得者である。近隣地域周辺は割安感から一定の住宅需要が見込まれ、適地があればミニ開発分譲も行われており、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	対象標準地は住宅地であり、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ず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。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	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	対象標準地の標準価格 (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	[ ]		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	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	対象標準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円 / m <sup>2</sup>		- 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>	変動状況要因の
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 人口は微減、世帯数は微増傾向にある。市街地を中心に一定の住宅需要が認められ、地価は郊外部を除き横ばい基調で推移している (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のみられ、地価は横ばい傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動要因は見当たらない。				

(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2C - 505	八女郡広川町		更地	( )	不整形	南4.5 m町道 北東3 m 角地		(都) (80,200)				
b	広川2K - 804	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)				
c	広川2C - 802	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	北6 m町道 東4 m 準角地		(都) (80,200)				
d	広川2C - 111	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	南6.5 m県道		(都) (70,200)				
e	八女2K - 709	八女市		更地	( )	台形	西6 m私道		(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	( ) 21,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	23,787	$\frac{100}{[115.0]}$	20,684	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,700			
b	( ) 19,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	18,418	$\frac{100}{[ 93.1]}$	19,783	画地 0.0 行政 0.0	19,800			
c	( ) 17,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,925	$\frac{100}{[ 82.5]}$	20,515	その他 0.0	20,500			
d	( ) 17,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,558	$\frac{100}{[ 84.2]}$	20,853	その他 0.0	20,900			
e	( ) 18,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	19,063	$\frac{100}{[ 95.0]}$	20,066	[100.0] 100	20,100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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 0.00	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 -4.0	画地 +8.1	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 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -19.0	画地 +1.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -19.0	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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	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		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

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) - 3	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	4,950,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字水原字野稲畑 1 8 1 1 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	409	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 )		
	不整形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域	北 4.5 m 町道、西側道	水道	西鉄久留米 12 km	( その他 ) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 24 m、			規模	400 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 5 m 町道	交通施設	西鉄久留米駅南東方 12.3 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を中心とした住宅地域である。価格形成要因に特段の変動要因はみられず今後も現状維持で推移するものと予想される。不動産需要は弱含みで地価は依然下落傾向が続いている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地	-1.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円 / m <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	近隣地域は農家住宅を中心とした住宅地域で、同一需給圏は広川町及び隣接する久留米市・八女市の住宅地域の範囲であり、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中心部は比較的堅調であるが、当該地域周辺は利便性に劣り、依然需要は減少傾向で、地価も下落基調で推移している。当該地域及びその周辺地域は取引の絶対数が僅少であり取引の中心となる価格帯は形成されていない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は住宅地であり、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ず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。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判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 12,200 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	人口は微減、世帯数は微増傾向にある。市街地を中心に一定の住宅需要が認められ、地価は郊外部を除き横ばい基調で推移している			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					同町東部に位置する農家住宅地域であり、住宅需要は依然弱含みであり、地価は下落傾向で推移している。			
変動率		年間	-0.8 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	広川2C - 112	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北6.5 m県道		(都) (70,200)		
b	広川2C - 806	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m町道		(都) (70,200)		
c	広川2C - 105	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	南西2.5 m町道		(都) (70,200)		
d	広川2C - 107	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m町道		(都) (70,200)		
e	広川2C - 101	八女郡広川町		更地	( )	不整形	南西4 m町道		(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	( ) 15,869	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,837	100 [131.0]	12,089	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,100	
b	( ) 15,729	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	16,050	100 [135.3]	11,863	環境 0.0 画地 0.0	11,900	
c	( ) 13,461	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,461	100 [108.7]	12,384	行政 0.0	12,400	
d	( ) 12,162	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,162	100 [ 99.8 ]	12,186	その他 0.0	12,200	
e	( ) 7,937	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	8,355	100 [ 70.0 ]	11,936	[100.0] 100	11,900	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +34.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	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 -5.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	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： 12,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。								
(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



(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2C - 507	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	東5 m道路 西5 m 二方路		(都) (80,200)					
b	広川2C - 508	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ整形	北7 m県道		(都) (70,200)					
c	広川2C - 106	八女郡広川町		建付地	( )	不整形	南西4 m未舗装町道		(都) (70,200)					
d	広川2C - 807	八女郡広川町		更地	( )	ほぼ整形	南4 m町道 西4 m 角地		(都) (80,200)					
e	広川2C - 804	八女郡広川町		建付地	( )	不整形	南4 m町道		(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	( ) 21,173	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,758	$\frac{100}{[101.9]}$	20,371	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	( ) 15,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,180	$\frac{100}{[109.2]}$	20,311		20,300				
c	( ) 20,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,091	$\frac{100}{[102.4]}$	20,597		20,600				
d	( ) 18,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,875	$\frac{100}{[86.5]}$	20,665		20,700				
e	( ) 20,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	20,488	$\frac{100}{[100.8]}$	20,325	<b>[100.0]</b> 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 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+6.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	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	-3.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-9.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+4.0
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

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	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字新代字帰り町1875番1外				地積(㎡)	303	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 1.5:1	店舗兼住宅 W2	低層店舗のほか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				
	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	交通	西鉄久留米駅南東方 8.3km	法令 (都)(70,200)		
(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	35,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,700 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り、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業地は衰退傾向がみられ、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	対象標準地は商業地であるため、取引事例比較法による比準価格と収益還元法による収益価格を試算した。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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-1.1 %	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〕		郊外型大型店舗の進出、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。					
		〔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減少し、商業繁華性は低下傾向にあり、地価は下落している。					
		〔個別的要因〕		個別的要因に変動要因は見当たらない。					

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	広川2C - 504	八女郡広川町		建付地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m県道		(都) (70,200)		
b	久留米2C - 1043	久留米市		更地	( )	ほぼ台形	北西17.5 m国道		準工 (60,200)		
c	久留米2C - 1004	久留米市		更地	( )	ほぼ長方形	北東18 m市道 南東16 m 角地		工業 (70,200)		
d	八女2C - 712	八女市		更地	( )	不整形	北26.5 m国道 西6.1 m 南西4 m 三方路		(都) (80,200)		
e	八女2C - 907	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南11.7 m県道		(都) 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	( ) 26,380	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,380	100 [ 74.1]	35,601	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,600	
b	( ) 42,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	42,646	100 [120.0]	35,538	環境 0.0 画地 0.0	35,500	
c	( ) 34,280	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [104.0]	33,192	100 [ 93.0]	35,690	行政 0.0	35,700	
d	( ) 33,191	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9]	34,287	100 [ 95.9]	35,753	その他 0.0	35,800	
e	( ) 45,363	100 [130.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	34,895	100 [ 98.0]	35,607	[100.0] 100	35,600	
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 -9.0	交通・接近 -3.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
e	買込み	% / 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 0.0	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： 35,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)	
	5,218,692	1,032,580	4,186,112	3,863,510	322,602	( 0.9750 ) 314,537	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	7,488,976 円 ( 24,700 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 ㎡	20.5 m x 14.5 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 4 0 ㎡程度、1 L D K）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	1,280	256,000	6.0	1,536,000		
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,000	200,000	3.0	600,000		
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		456,000		2,136,000		
年額支払賃料						456,000 円 x 12ヶ月 = 5,472,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						5,472,000 円 x 5.0 % 円 x % = 273,600 円				
以上計 + a+ - -						5,198,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,136,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,292 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						5,218,692 円 ( 17,223 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2(賃) - 1210	1,315 ( 1,311 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,392	対象基準階の 月額実質賃料 1,286 円/㎡
b	久留米2(賃) - 101	1,392 ( 1,385 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,205	月額支払賃料 ( 1,280 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	284,500 円	56,900,000 x	0.5 %
維持管理費	218,880 円	5,472,000 x	4.0 %
公租公課	土地 17,100 円	査定額	
	建物 398,300 円	56,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	56,900 円	56,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,032,580 円 (	3,408 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.8 % )
(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	56,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,863,510 円 ( 12,751 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,218,692 円
総費用			1,032,580 円
純収益 -			4,186,112 円
建物等に帰属する純収益			3,863,510 円
土地に帰属する純収益 -			322,602 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			314,537 円 ( 1,038 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	7,488,976 円 (		24,700 円 / m <sup>2</sup> )

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	468,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女郡広川町大字日吉 5 2 3 番 3 外				地積 (m <sup>2</sup> )	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 S 1	中規模工場等が建ち並び IC に近い工業団地	西 12 m 町道、背面道	水道、下水	国道九州縦貫自動車道 1.4 km	(その他)	(80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 380 m、南 570 m、北 900 m		標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 150 m、奥行 約 160 m、		規模	24,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m 町道	交通 九州縦貫自動車道 1.4 km	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。物流用地を中心に工業地の需要は高まっており、地価は上昇基調で推移しており、今後はこの傾向が強まるものと予想される。							
(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	19,000 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	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県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。物流用地を中心に工業地は全国的に需要が高まっており、近隣地域は交通アクセス等で一定の市場競争力を有する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	対象標準地は工業地であり、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ず、取引事例比較法による比準価格のみを試算した。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	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地	内 街 地
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準 街 地	標準 街 地
			100	[ ]	[ ]	100		内 街 地	内 街 地
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地	内 街 地
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準 街 地	標準 街 地
			100	[ ]	[ ]	100		内 街 地	内 街 地
(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 18,800 円 / m <sup>2</sup>		- 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>		価格変動要因	(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含みで、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。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間	%	(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)	個別的要因に変動要因は見当たらない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女2C - 706	八女市		更地	( )	ほぼ長方形	南10 m市道		(都)工専 (60,200)		
b	大川2C - 609	大川市		更地	( )	長方形	南東12 m県道		(都) (70,200)		
c	大牟田2C - 1104	大牟田市		建付地	( )	長方形	北15 m市道 東12 m 南12 m 三方路		工専 (70,200)		
d	大牟田2C - 1002	大牟田市		更地	( )	長方形	南5.5 m市道		準工 (60,200)		
e	志免2C - 1305	糟屋郡志免町		更地	( )	不整形	北6 m町道 南3.5 m  二方路		「調区」 (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	( ) 17,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,576	$\frac{100}{[ 92.0]}$	19,104	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,100	
b	( ) 9,117	$\frac{100}{[ 70.0]}$	[ 99.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	14,385	$\frac{100}{[ 75.8]}$	18,978	画地 0.0 行政 0.0	19,000	
c	( ) 15,609	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,866	$\frac{100}{[ 78.0]}$	19,059	その他 0.0	19,100	
d	( ) 14,686	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	15,459	$\frac{100}{[ 82.0]}$	18,852	その他 0.0	18,900	
e	( ) 21,397	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	22,523	$\frac{100}{[117.9]}$	19,103	[100.0] 100	19,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -21.0	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -17.0	画地 +5.0	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 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 -5.0	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 +2.0	環境 +23.0	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： 19,000 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			% / 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