

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
みやま(県) - 1	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町下庄字西婦計 8 6 4 番 1 1				地積 (m ²)	221	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が多い役場に近しい住宅地域	西 4 m 市道、背面道	水道	瀬高 1.5 km	(その他) (70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、規模 220 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4 m 市道	交通施設	瀬高駅西方 1.5 km 法令 (都) 1 住居 (70,160) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市中心部の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久留米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住環境の優れた住宅地への需要は比較的安定しており、地価も上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は 2 0 0 m ² 程度の土地で 4 0 0 万 ~ 4 5 0 万円程度、戸建住宅で 2 5 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	みやま(県) - 3 前年指定基準地の価格 16,800 円 / m ²	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[102.0] 100	19,600		
(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 19,100 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	(一般) 要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の状況等にも十分留意する必要がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域) 要因	みやま市役所等に近い中心部については、公共施設の整備も進み需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。			
変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				(個別的) 要因	個別的要因の変動は見られない。			

3 試算価格算定内訳

みやま(県)

- 1

宅地-2

(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5K - 514	みやま市		更地	()	長方形	西6m私道		(都)2低専(50,80)		
b	みやま5C - 11	みやま市		建付地	()	不整形	南西4m市道 北2m 二方路		(都)1住居(70,160)		
c	みやま5C - 1	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北東6m市道 西5m 東5m 三方路		(都)1住居(70,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 23,443	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	23,959	100 [125.7]	19,060	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,400	
b	() 20,896	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	22,981	100 [118.8]	19,344	環境 0.0	19,700	
c	() 27,519	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	28,797	100 [148.6]	19,379	画地 +2.0 行政 0.0	19,800	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
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 +0.22	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 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -8.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +11.0	環境 +30.0	画地 -3.1	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： 19,600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を把握することができなかったため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層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困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	4,540,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 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	みやま市瀬高町大草字東屋敷 1 5 1 7 番				地積 (m ²)	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)	
	長方形 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 100 m、南 0 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 30 m、規模		360 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 6 m 市道	交通 瀬高駅東方 3 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅等を主とする地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅の敷地				(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	11,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま郊外部の農家住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある農業従事者等である。市内郊外部の農家住宅地への需要は限定的であり、地価は微減基調にある。需要の中心となる価格帯は 4 0 0 m ² 程度の土地で 4 5 0 万円程度、土地建物で 2 5 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	みやま(県) - 8							
	前年指定基準地の価格	[98.5]	100	100	[102.0]	11,400		
	9,700 円 / m ²	100	[100.0]	[85.5]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,500 円 / m ²		価格変動状況		(一般的) 要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、今後の金融政策の状況等にも十分留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域) 要因	周辺には農地も残る農家住宅地であり、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は下落傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地		要因		(個別的) 要因		
	標準地番号	標準地		要因		個別的要因の変動は見られない。		
	公示価格	円 / m ²		要因				
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	要因				

(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5K - 509	みやま市		建付地	()	長方形	北9 m県道		(都) (70,200)		
b	みやま5C - 507	みやま市		更地	()	長方形	北5.2 m市道		「調区」 (70,200)		
c	みやま5C - 505	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		「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	() 13,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,390	$\frac{100}{[119.4]}$	11,214	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	() 12,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[97.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,623	$\frac{100}{[116.8]}$	10,807		11,400 11,000	
c	() 13,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,936	$\frac{100}{[112.0]}$	11,550		11,800	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +13.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,400 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を把握することができなかったため。				
(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		戸建住宅や農家住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
みやま(県) - 3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	2,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市瀬高町小川字合ノ瀬 1 0 0 8 番 1 2				地積 (m ²)	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 W 2	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域	北5 m 市道	水道	瀬高1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模 165 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m市道	交通施設	瀬高駅南東方1.2 km 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが周囲の宅地化は進んでいる。当該地域の地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(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	17,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市中心部東方の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある勤労者または周辺の久米米市等への通勤者等である。市内中心部に近い住宅地への需要は比較的安定しており、その位置関係と周囲の状況により地価は微増基調にある。需要の中心となる価格帯は150～180 m ² 程度の土地で250万円～300万円程度、戸建住宅で2000万円程度が中心価格帯であると判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし周辺標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,800 円 / m ²		価格変動要因の	変 動 形 状 成 況 要 因	〔 一 般 的 要 因 〕	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、今後の金融政策の状況等にも十分留意する必要がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	戸建住宅が見られる小規模住宅地であり、需要は回復基調にある。周辺の宅地開発が進み、地価は上昇傾向にある。	
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因の変動は見られない。			

(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5C-9	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北5m市道 北西5m 角地		(都)1住居 (70,200)	
b	みやま5C-2	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	東6m市道		(都)1低専 (50,80)	
c	みやま5C-5	みやま市		建付地	()	長方形	北6.2m市道		1中専 (60,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,570	100 [90.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	17,214	100 [100.0]	17,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,200
b	() 16,856	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	17,320	100 [103.6]	16,718	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,700
c	() 14,154	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,220	100 [115.3]	17,537	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	17,500
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0 その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +13.0 その他 0.0	環境 +13.0 その他 0.0	環境 +13.0 その他 0.0
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境 その他	環境 その他	環境 その他
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 その他	環境 その他	環境 その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,000 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を把握することができなかったため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層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困難である。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所有限会社
みやま(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成

鑑定評価額	7,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町立山字野添 4 3 7 番 1				地積 (m ²)	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)				
	長方形 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 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 50 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	一般住宅の敷地						
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 32 m、規模		900 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	東 7 m 市道	交通施設	瀬高駅南東方 5.1 km 法令 準都計 (80,200) 規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅等を主とする地域で、当該地域の地価形成に影響を与える特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持しつつ、地価は弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	一般住宅の敷地					(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	8,800 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市山川町の郊外部の住宅地域であり、周囲には農地も多く見られるものである。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁がある農業従事者等である。市内郊外部の住宅地への需要は限定的であり、地価は下落基調にある。需要の中心となる価格帯は 9 0 0 m ² 程度の土地で 8 0 0 万円程度、土地建物で 2 5 0 0 万円程度が中心価格帯であると判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、みやま市内の同一需給圏より取引事例を採用し、各修正・補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は自己所有の住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし指定基準地との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他			
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他			
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやま(県) - 8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他			
	前年指定基準地の価格	9,700 円 / m ²	[98.5]	100	100	[100.0]	8,760	0.0 地 街路 -1.0 交通 +8.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	代表標準地 標準地	標準地	[]	[100.0]	[109.1]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,900 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m ²	変動状況要因
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	<p>(一般的要因) 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、今後の金融政策の状況等にも十分留意する必要がある。</p> <p>(地域要因) 周辺には農地も残る住宅地であり、地域要因の変化もなく、需要も弱含みであり地価は下落傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は見られない。</p>					

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5C-3	みやま市		更地	()	ほぼ整形	南4.5m市道 東2.2m 角地		(都) (80,200)				
b	みやま5C-13	みやま市		更地	()	不整形	南6m市道		(都)1住居 (60,200)				
c	みやま5C-8	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北3m市道		「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	() 8,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	9,145	$\frac{100}{[106.7]}$	8,571	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	() 7,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.2]}$	8,781	$\frac{100}{[96.5]}$	9,099		8,570 9,100			
c	() 6,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,525	$\frac{100}{[74.4]}$	8,770		8,770			
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 -4.0	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 -8.0	画地 -18.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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： 8,800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を把握することができなかったため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした一般住宅等や農地も見られる地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
みやま(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	2,630,000 円	1㎡当たりの価格	6,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	みやま市山川町重富字勝負谷 2 9 0 番				地積 (㎡)	414	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	農家住宅のほかに一般住宅も見られる住宅地域	北西4 m 市道	水道	瀬高7.9 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 120 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	瀬高駅 南東方7.9 km	法令 準都計 (70,200) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,350 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、みやま市郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有するエンドユーザーである。みやま市においては人口の減少が続いており、宅地需要は総じて軟調で、近隣地域の地価は未だ下落基調にある。近隣地域及び周辺においては宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯は見だし難い状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、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する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものと判断し、指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +24.0 因 行政 0.0 その他 +17.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	みやま(県) - 8 前年指定基準地の価格 9,700 円/㎡	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [150.9]	100	6,330	0.0 0.0 0.0 0.0 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 6,400 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に宅地需要は軟調に推移している。		
	- 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)	農家住宅等が見られる郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。		
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5C - 513	みやま市		更地	()	ほぼ整形	西2.8 m市道		(都) (70,200)	
b	みやま5C - 4	みやま市		底地	()	ほぼ長方形	東13 m県道 南4 m 角地		(都) (80,200)	
c	みやま5C - 508	みやま市		建付地	()	長方形	南2.5 m市道		準都計 (70,200)	
d	みやま5C - 8	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北3 m市道		「調区」 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,904	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [96.0]	7,170	100 [102.7]	6,981	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,980
b	() 5,937	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	5,741	100 [109.9]	5,224	環境 0.0 画地 0.0	5,220
c	() 3,446	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [50.0]	100 [90.0]	7,574	100 [102.7]	7,375	行政 0.0	7,380
d	() 6,532	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,525	100 [112.3]	5,810	その他 0.0	5,810
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 -0.08	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,350 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

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 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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)	
	正方形 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) 土砂災害警戒区域	
(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	街路	交通施設	渡瀬駅北方600 m		法令	1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	住宅開発されてから40年程を経過し、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500~700万円程度、新築物件で2000~2500万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、自己使用目的の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 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	[]		補 正	
			100	[]	[]	100		その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路 -1.0
	みやま(県) - 3						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	域 交通 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.2]	100	100	[100.0]	20,400	補 正	0.0	要 環境 -16.0
	16,800 円/㎡	100	[100.0]	[83.2]	100		正 行政 0.0	0.0	因 行政 0.0
							その他 0.0	0.0	その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕		当市全体の人口は減少傾向に、世帯数は微増傾向にあり、高齢化率は高い。旧町別の人口動態も異なり、地価の動きにも差異が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			〔地域要因〕		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で推移している。			
	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 0.0 %	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5C - 502	みやま市		建付地	()	ほぼ正方形	東9 m市道		1住居 (60,200)		
b	みやま5K - 5	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北6 m道路 東4.5 m 角地		1住居 (70,200)		
c	みやま5C - 1	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 西5 m 東5 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
d	みやま5K - 514	みやま市		更地	()	長方形	西6 m私道		(都) 2低専 (50,80)		
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	() 21,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,558	$\frac{100}{[106.0]}$	20,338	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	20,300	
b	() 25,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,585	$\frac{100}{[118.8]}$	21,536	0.0 0.0 0.0	21,500	
c	() 27,519	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	28,797	$\frac{100}{[139.7]}$	20,613	0.0	20,600	
d	() 23,443	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,959	$\frac{100}{[118.8]}$	20,168	0.0	20,200	
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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +37.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 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			% / 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 5 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) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二

鑑定評価額	5,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市高田町今福字町 1 4 6 番 1				地積 (m ²)	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)						
	長方形 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 ² 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						
(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	16,500 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。最寄駅からやや遠い既存の戸建住宅地域であるが、需要は一定程度認められる。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 5 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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	16,500	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	16,800 円 / m ²	[101.2]	100	[100.0]	[102.8]	100	[100.0]	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	16,500 円 / m ²	価格変動形状要因	変動状況	要因	一般的	当市全体の人口は減少傾向に、世帯数は微増傾向にあり、高齢化率は高い。旧町別の人口動態も異なり、地価の動きにも差異が見られる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-					公示価格	円 / m ²	個別的要因	最寄駅からやや遠く価格競争力にやや劣るものの、地価も相当程度下落し、その下落に歯止めが掛かっており地価は横這いで推移。
変動率		年間	0.0 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま5K - 509	みやま市		建付地	()	長方形	北9 m県道		(都) (70,200)		
b	みやま5C - 2	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	東6 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
c	みやま5C - 502	みやま市		建付地	()	ほぼ正方形	東9 m市道		1住居 (60,200)		
d	みやま5C - 9	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 北西5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,390	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,390	100 [81.1]	16,510	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,500	
b	() 16,856	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	17,320	100 [95.0]	18,232	環境 0.0	18,200	
c	() 21,623	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,558	100 [131.9]	16,344	画地 0.0	16,300	
d	() 15,570	100 [90.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	17,214	100 [104.7]	16,441	行政 0.0 その他 0.0	16,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +0.9	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： 16,500 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
みやま(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	3,110,000 円	1㎡当たりの価格	9,550 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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)
	長方形 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 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.8 m市道	交通 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	近隣地域は農家住宅、農地等が見られる住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後当分の間、現状で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		9,550 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、近隣地域及び周辺に地縁を有する個人需要者である。当該地域は生活上の利便性にやや難があること等から、宅地需要は弱含みで推移しており、地価も下落基調にある。近隣地域及び周辺においては宅地の取引件数が少なく、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を中心とする地域であり、賃貸市場が形成されていないため、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する取引事例を基に求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものと判断し、周辺の公・基準地価格との均衡にも留意のうえ、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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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	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
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,700 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	一般的 地域 個別的
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	一般的 当市における人口の減少及び高齢化率の上昇等を背景に宅地需要は軟調に推移している。
	変動率 年間	-1.5 %	半年間	%	地域 郊外の農家住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。	個別的 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやま5C-3	みやま市		更地	()	ほぼ整形	南4.5 m市道 東2.2 m 角地		(都) (80,200)				
b	みやま5K-509	みやま市		建付地	()	長方形	北9 m県道		(都) (70,200)				
c	みやま5C-7	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	東10 m国道 南4.2 m 角地		「調区」 (80,200)				
d	みやま5C-504	みやま市		建付地	()	ほぼ整形	東4.2 m道路		「調区」 (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	() 8,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	9,145	$\frac{100}{[96.6]}$	9,467	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,470			
b	() 13,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,390	$\frac{100}{[133.8]}$	10,007	画地 0.0 行政 0.0	10,000			
c	() 9,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,926	$\frac{100}{[108.0]}$	9,191	その他 0.0	9,190			
d	() 11,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,662	$\frac{100}{[120.2]}$	9,702	その他 0.0	9,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -7.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +13.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +7.0	環境 -2.0	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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +7.0	環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,550 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 5 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, 出雲不動産鑑定士事務所有限会社. Row 1: みやま (県) - 9, 福岡県, 福岡第 7, 氏名, 不動産鑑定士 出雲 重成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,490,000 円, 1 m²当たりの価格, 18,000 円 / m²

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 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 6 月 28 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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. (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. (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) 公価表示価格と格しをた. (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 5 C - 502	みやま市		建付地	()	ほぼ正方形	東9 m市道		1 住居 (60,200)	
b	みやま 5 C - 6	みやま市		更地	()	ほぼ整形	南東6.5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	みやま 5 K - 5	みやま市		更地	()	ほぼ台形	北6 m道路 東4.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,623	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,558	100 [120.3]	17,920	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,900
b	() 10,497	100 [60.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,495	100 [99.9]	17,513	環境 0.0 画地 0.0	17,500
c	() 25,941	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	25,585	100 [141.0]	18,145	行政 0.0 その他 0.0	18,100
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +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	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +33.0		
			画地 +2.0	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： 18,000 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を把握することができなかったため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 対象基準地を含む近隣地域は、自己所有を主とした低層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困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	みやま市瀬高町下庄字北原2 2 5 2番1				地積 (㎡)	557	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防				
	長方形 1:1.2	店舗 W 1	店舗に住宅、病院等が見られる駅前の商業地域	北10 m 県道、背面道	水道、下水	瀬高220 m	(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 25 m、		規模	550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	戸建住宅、共同住宅や病院が混在する駅前の商業地域	街路	10 m 県道	交通施設	瀬高駅西方220 m 法令 (都) 商業 (80,400) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	駅への接近性に優ることから、徐々に住宅地としての利用が増えていくことが予測される。旧来型の商業地の地価は、郊外大型店の進出とともに下落傾向にあったが、地価も相当程度下落し横這い傾向を示している。									
(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	24,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,000 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駅前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地価は若干の下落傾向にあったが、近年は駅近であることから共同住宅としての土地利用も増えてきている。取り引きされる規模、利用形態もまちまちであり、市場での中心価格帯を見出すことは困難であるが、坪8～9万円程度と思われる。										
(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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]						
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	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 24,600 円/㎡		価格形成要因	(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等はあるものの、近年は取引件数も多くなっており、高値での取引も散見される。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	駅前の旧来型の商業地域であり、住宅地としての土地利用も多くなりつつある。地価も相当程度下落し、横這い傾向にある。						
	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 0.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやま5K-513	みやま市		建付地	()	長方形	南10 m県道		(都)商業(90,400)		
b	みやま5C-18	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		(都)商業(90,240)		
c	みやま5K-512	みやま市		更地	()	長方形	接面道路なし		(都)近商(90,200)		
d	みやま5K-4	みやま市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m国道		(都)1住居(60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,296	$\frac{100}{[135.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,886	$\frac{100}{[108.0]}$	24,894	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	24,900	
b	() 27,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,217	$\frac{100}{[92.1]}$	29,552	画地行政 0.0 0.0	29,600	
c	() 30,249	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,199	$\frac{100}{[98.0]}$	24,693	その他 0.0	24,700	
d	() 21,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,944	$\frac{100}{[88.4]}$	24,824	その他 0.0	24,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	買進み	% / 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 +8.0
			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 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	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	行政 -3.0	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	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： 24,800 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			% / 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)
	8,759,053	1,790,272	6,968,781	6,590,000	378,781	(0.9760) 369,690	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	9,479,231 円 (17,000 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	3 F	600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	557 ㎡	22.5 m x 25.0 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・3階は2DK(平均専有面積約48㎡)・8戸の共同住宅を想定			有効率の理由	93.3 %	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	200.00	90.0	180.00	1,520	273,600	5.0	1,368,000
2 ~ 3	住宅	200.00	95.0	190.00	1,260	239,400	2.0	478,800
~								
~								
~								
計		600.00	93.3	560.00		752,400		2,325,600
年額支払賃料					752,400 円 x 12ヶ月 = 9,028,800 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					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)					3,500 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 168,000 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)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					9,028,800 円 x 5.0 % + 168,000 円 x 5.0 % = 459,840 円			
以上計 + a+ - -					8,736,960 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,325,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,093 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 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 + + +					8,759,053 円 (15,725 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	柳川5K(賃) - 202	1,324 (1,294)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,486	対象基準階の月額実質賃料 1,526 円/㎡
b	八女5C(賃) - 701	1,627 (1,611)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,627	月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	500,000 円	100,000,000 x	0.5 %
維持管理費	367,872 円	9,196,800 x	4.0 %
公租公課	土地 22,400 円	査定額	
	建物 700,000 円	100,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	100,000 円	100,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,790,272 円 (3,214 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	100,000,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,590,000 円 (11,831 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,759,053 円	
総費用		1,790,272 円	
純収益 -		6,968,781 円	
建物等に帰属する純収益		6,590,000 円	
土地に帰属する純収益 -		378,781 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		369,690 円 (664 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	9,479,231 円 (17,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
みやま(県) 5 - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	2,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	みやま市山川町尾野字福原 2 1 2 3 番 1				地積 (m ²)	217	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:2.5	店舗兼住宅 W 2	小売店舗のほか一般住宅等が見られる近隣商業地域	南西6.5 m 国道	水道	瀬高4.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 300 m、北 300 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 23 m、			規模 230 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6.5 m 国道	交通 瀬高駅 南東方4.8 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやま市及び周辺市における商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は、近隣地域及び周辺に地縁を有する個人事業者等である。みやま市における人口減少及び地域経済の低迷等を反映して、商業地に対する需要は弱含みであり、地価は下落基調にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の郊外の商住混在地域で、賃貸市場が未成熟であることから、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する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものとして判断し、周辺の公・基準地価格との均衡にも留意のうえ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 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 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 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 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,000 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当市における人口の減少及び地域経済の低迷等により、商業地に対する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 / m ²					〔地域要因〕	郊外の近隣商業地域で、地域要因に特段の変動はない。	
変動率 年間 -1.5 % 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 5 C - 14	みやま市		更地	()	不整形	北西14 m 国道 南8 m 角地		(都) (80,200)	
b	みやま 5 C - 602	みやま市		建付地	()	ほぼ台形	東11.5 m 国道 西3 m 二方路		準工 (70,200)	
c	大牟田 5 C - 104	大牟田市		建付地	()	不整形	西12 m 国道		近商 (90,200)	
d	大牟田 5 C - 208	大牟田市		建付地	()	不整形	南東18 m 市道 北東5 m 北西2 m 三方路		1 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,879	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [74.2]	9,327	100 [76.5]	12,192	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,200
b	() 12,860	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,860	100 [102.8]	12,510	環境 0.0	12,500
c	() 15,448	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	17,164	100 [124.5]	13,786	画地 0.0	13,800
d	() 14,696	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	15,011	100 [122.4]	12,264	行政 0.0 その他 0.0	12,300
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 +8.0	交通・接近 +9.0	環境 -35.0		
			画地 -25.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +12.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +13.0	環境 +2.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +10.0	環境 +4.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,800 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であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
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

鑑定評価額	78,700,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	みやま市瀬高町下庄字京手5 2 3 番 1			地積 (㎡)	3,513 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)		
	台形 1:3	店舗兼事務所 S 2	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東11.5 m 国道、背面道	水道	瀬高2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 90 m、南 100 m、北 130 m			標準的使用	低層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、規模			3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない	街 11.5 m 国道	交通 瀬高駅南西方2 km	法令 (都) 準工 (60,200)	規制			
	地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売店舗、小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域で、当面は現状維持的に推移すると予測する。周辺には新規の出店も見られる等から地価は横這いから若干の上昇を示している。							
(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	22,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,400 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。需要者の中心は店舗や事務所等の中小規模事業者、沿道サービス店舗等を展開する法人事業者等が考えられる。同一国道沿いには新規店舗の出店も見られる状況である。取り引きされる規模、利用形態もまちまちであり、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7～8万円程度と思われる。								
(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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因	(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等はあるものの、近年は取引件数も多くなっており、高値での取引も散見される。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %		(地域要因)	国道沿いの中心部に近い路線商業地域で、最近も周辺で店舗の出店が見られる等から、地価は横這いから上昇傾向にある。			
					(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5K-4	みやま市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m国道		(都)1住居(60,200)				
b	みやま5C-12	みやま市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m国道 北西2 m 角地		(都)1住居(70,200)				
c	みやま5C-501	みやま市		建付地	()	ほぼ長方形	東9 m国道		1住居(60,200)				
d	みやま5C-514	みやま市		底地	()	不整形	北西12 m国道		(都)準工(60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 21,727	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,944	$\frac{100}{[97.0]}$	22,623	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	22,600			
b	() 22,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,642	$\frac{100}{[97.0]}$	23,342	0.0 0.0 0.0	23,300			
c	() 17,321	$\frac{100}{[85.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,317	$\frac{100}{[90.3]}$	22,499	0.0	22,500			
d	(14,867) 21,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	26,549	$\frac{100}{[118.5]}$	22,404	0.0	22,400			
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 +0.10	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +3.0	環境 +15.0	画地 -20.0	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： 22,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難				
(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)
	13,455,916	2,777,852	10,678,064	8,400,000	2,278,064	(0.9753) 2,221,796	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	54,190,146 円 (15,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	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 ㎡	37.0 m x 105.0 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)
1 ~ 1	店舗・事務所	1,015.00	100.0	1,015.00	1,160	1,177,400	3.0	3,532,200
~								
~								
~								
計		1,015.00	100.0	1,015.00		1,177,400		3,532,200
年額支払賃料				1,177,400 円 x 12ヶ月 = 14,128,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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 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 (%))				14,128,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 706,440 円				
以上計 + a+ - -				13,422,360 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,532,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 33,556 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 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 + + +				13,455,916 円 (3,830 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	柳川5C(賃) - 904	1,132 (1,129)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,132	対象基準階の 月額実質賃料 1,163 円/㎡
b	筑後4C(賃) - 1103	1,386 (1,328)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,205	月額支払賃料 (1,160 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	625,000 円	125,000,000 x	0.5 %
維持管理費	565,152 円	14,128,800 x	4.0 %
公租公課	土地 462,700 円	査定額	
	建物 875,000 円	125,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	125,000 円	125,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	125,000 円	125,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,777,852 円 (791 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	125,000,000 円	設計監理料率 120,000 円 / m ² x 1,015.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
		設備部分 0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,400,000 円 (2,391 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,455,916 円
総費用			2,777,852 円
純収益 -			10,678,064 円
建物等に帰属する純収益			8,400,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,278,064 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,221,796 円 (632 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	54,190,146 円 (15,400 円 / m ²)

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

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,790 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	みやま市山川町北関字道念 9 4 0 番 8 外				地積 (m ²)	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び内陸型の工業地域	北東 10 m 市道、三方路	水道	瀬高 9.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 110 m、北 220 m			標準的使用	中規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 65 m、			規模	3,000 m ² 程度、形状 不整形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	瀬高駅南東方 9.9 km	法令規制	準都計 (70,200)	
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,790 円 / m ²			不整形	-2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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。当該近隣は IC にも程近く、近傍国道沿いには農地を造成して物流用地としての利用も見られる。取り引きされる規模もまちまちであり、また当市の工業地の取引はあまり見られないことから、市場での中心価格帯を見出すことは困難である。							
(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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		4,750 円 / m ²		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	近年、みやま柳川 IC への接近性に優る地域では中小の事業所、営業所等の進出も見られる外、IC そばには産業団地の造成が予定。 山間部に形成された中規模の工業団地で IC への接近性に優り、物流用地需要を反映して地価は横這いから上昇傾向にある。 個別的要因に特段の変動要因はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地 標準地番号	-						
公示価格	円 / m ²							
変動率	年間	+0.8 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女5C - 1314	八女市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m私道		(都) 準工 (60,200)		
b	大牟田5C - 1302	大牟田市		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道 南4 m 角地		「調区」 (60,200) 地区計画等		
c	みやま5C - 3	みやま市		更地	()	ほぼ整形	南4.5 m市道 東2.2 m 角地		(都) (80,200)		
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	() 7,354	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,354	100 [154.8]	4,751	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,750	
b	() 5,620	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,620	100 [120.8]	4,652	環境 0.0 画地 0.0	4,650	
c	() 8,779	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	9,145	100 [184.1]	4,967	行政 0.0 その他 0.0	4,970	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []				
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 0.0	環境 +80.0	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 +5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 +80.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,790 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	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