

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市吉田字辺田ノ上 1 3 1 2 番 1 外				地積 (m ²)	727	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 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域	西 6 m 市道	水道	羽犬塚 6.5 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、		規模	750 m ² 程度、			形状 長方形
	地域的特性	特記 特になし		街 路	6 m 市道		交通 施設	羽犬塚駅北東方 6.5 km 法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	空地がやや残る一般住宅と農家住宅が見られる地域である。隣接及び周辺では住宅開発も見られ、八女市北部では住宅地需要が喚起されている地区もあり、地価は当面微増傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部から北部や西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の 1 次取得者が主体で、地縁的嗜好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は 6 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築の戸建の物件は 2 , 2 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び近隣地域や周辺地域などの住宅開発・成約動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、八女市北部の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、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 / m ²)	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 其他 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 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 其他 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 15,400 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	(一般的) 要因	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1 , 1 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 5 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。			
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %			(地域) 要因	近接地域で 5 区画、更に隣接地域で 9 区画分譲中。国道 3 号東部でも開発があり住宅地需要が堅調に推移。			
				(個別的) 要因	変動要因は特になし。			

(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6C - 401	八女市		更地	()	ほぼ台形	西6 m道路		(都) (70,200)				
b	八女6C - 404	八女市		建付地	()	不整形	北5 m市道 南5 m 二方路		(都) (70,200)				
c	八女6C - 413	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東6 m 角地		(都) (80,200)				
d	八女6C - 415	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) (70,200)				
e	八女6C - 1302	八女市		建付地	()	長方形	西6 m道路		(都) (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 25,711	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,233	$\frac{100}{[150.0]}$	18,155	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	18,200			
b	() 15,063	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	17,864	$\frac{100}{[105.0]}$	17,013	0.0 0.0 0.0 0.0	17,000			
c	() 16,440	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,263	$\frac{100}{[102.9]}$	15,805	0.0 0.0	15,800			
d	() 17,509	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	18,596	$\frac{100}{[117.3]}$	15,853	0.0	15,900			
e	() 13,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,171	$\frac{100}{[100.0]}$	14,171	[100.0] 100	14,200			
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 +0.27	街路 画地	-2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +50.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 +0.17	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	0.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-5.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 +15.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +1.0	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	0.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 2	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	八女市蒲原字島津73番11				地積(㎡)	331	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低専(50,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北6m道路	水道、下水	羽犬塚4.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 20m、南 20m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 16.5m、規模 330㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m道路	交通施設	羽犬塚駅東方4.7km 法令(都) 1低専(50,80) 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	30,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部から西部の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の1次取得者が主体で、地縁的選好性を有する居住者が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。郊外では中小規模の住宅開発が増加、既成市街地でも小規模画地の取引が見られるなど需要回復の兆しが顕在化しつつある。価格帯は幅はあるものの、概ね土地は600~800万円、新築の戸建の物件は2,200~2,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び市街地周辺、特に八女市西部での中小分譲地の開発・成約状況や価格水準、近隣地域の住宅地としての利便性・快適性の程度等をも考慮して、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	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,100件強で推移、新設住宅着工戸数は令和5年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。			
	- 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)	八女市街地周辺では近年、西部・東部でミニ開発による住宅地が増加しており、その影響が旧市街地にも及んでいる。			
変動率		年間 +4.5 %	半年間 %	(個別的要因)	変動要因は特にない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6C - 403	八女市		更地	()	不整形	北4 m市道		(都) (70,200)		
b	八女6C - 1401	八女市		更地	()	ほぼ整形	東8.5 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	八女6K - 1412	八女市		建付地	()	ほぼ台形	北11 m市道 東5.6 m 西6 m 三方路		(都) 1低専 (60,80)		
d	八女6C - 1405	八女市		建付地	()	長方形	東22 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
e	八女6C - 1403	八女市		更地	()	不整形	南10 m市道 東10 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,994	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	23,482	100 [77.6]	30,260	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,300	
b	() 29,672	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,918	100 [105.0]	29,446	環境 0.0	29,400	
c	() 28,904	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	28,680	100 [95.0]	30,189	画地 0.0	30,200	
d	() 25,972	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,543	100 [80.0]	33,179	行政 0.0	33,200	
e	() 30,180	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [97.9]	31,475	100 [100.0]	31,475	その他 0.0 [100.0] 100	31,500	
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.36	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
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

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	株式会社 i L a n d
八女(県) - 3	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	3,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字古野 1 3 1 1 6 番 1				地積 (㎡)	623	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	南 5.5 m 市道	水道	羽犬塚 28 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 18 m、規模			630 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m 市道	交通 羽犬塚駅東方 28 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部の既成住宅地域であり、周辺は農地が広がっており今後も概ね現状を維持していくものと予測する。人口減少・高齢化により新たな宅地需要は限定的で、地価水準は下落傾向を継続するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	5,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧八女市東部、旧町村部の農家住宅を中心とした地域。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性のある個人のエンドユーザーである。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行しており、需要は限定的で取引件数は低位で推移している。取引件数は少なく、取引規模や事情も様々であることから中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法で採用した事例は、同一需給圏内から広域的に収集したものの地域的類似性を有しており、標準価格は市場の取引実態を反映した実証的な価格といえる。以上により本件では標準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、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 街 路 標準 交通 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[]	100	100	[]				
		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 標準 交通 補 画 地 正 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行 政 其他	
	八女(県) - 9								
	前年指定基準地の価格	[98.2]	100	100	[100.0]				
	5,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[98.9]	100	5,460			
(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 5,600 円 / ㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			{ 地 域 要 因 }	大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要は極めて限定的である。				
	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 -1.8 %	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	八女6C - 407	八女市		更地	()	不整形	南7 m市道 西2 m 角地		(都) (70,200)		
b	八女6C - 1001	八女市		貸家 建付地	()	不整形	南東7.2 m市道		準都計 (70,200)		
c	八女6C - 1408	八女市		建付地	()	不整形	北西2 m市道		都計外		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,040	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[102.0]}$	5,862	$\frac{100}{[107.1]}$	5,473	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,470	
b	() 6,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,079	$\frac{100}{[133.9]}$	6,034	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,030	
c	() 3,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	3,770	$\frac{100}{[69.0]}$	5,464	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,460	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -5.0	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： 5,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする地域で、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	(株) 谷澤総合鑑定所
八女(県) - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	5,770,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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	八女市立花町原島字六原 3 8 5 番 3				地積 (m ²)	497	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	北 5 m 市道	水道	羽犬塚 9.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 23 m、		規模	500 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.0 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 9.5 km 法令 (都) 1 住居 (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	11,600 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、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁的選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 6 0 0 万円程度であるものと推察されるが、需要者は限定的であり、市場流動性もやや低位であることが否めず、地価は軟調な動向にて推移しているものと考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地からやや距離をおく農家集落を主体とする住宅地であり、需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、収益性に基ついた価格形成がなされていないため、収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 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	[] 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 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	[] 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 11,700 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しており、需給動向を勘案すると地価の動向は緩やかな下落傾向にあるものと把握される。			
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				(個別的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6C - 1307	八女市		建付地	()	袋地等	南東2.8 m市道		(都) (70,200)		
b	八女6K - 1409	八女市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
c	八女6C - 203	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)		
d	八女6C - 1409	八女市		更地	()	不整形	接面道路なし		(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	() 12,105	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	13,329	100 [122.2]	10,908	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,900	
b	() 7,042	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,972	100 [62.4]	11,173	環境 0.0	11,200	
c	() 16,077	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,013	100 [136.2]	11,757	画地 0.0	11,800	
d	() 3,028	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [27.0]	11,148	100 [100.0]	11,148	行政 0.0 その他 0.0	11,100	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	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 0.0	画地 -73.0	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： 11,600 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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		近隣地域に係る主な需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
八女(県) - 5	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	3,150,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市山内字志ノ江 3 0 0 番 2 1				地積 (m ²)	254	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)	(70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域	南4.3 m 市道	水道	羽犬塚11 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 4.3 m市道	交通 羽犬塚駅東方11 km	法令 (都)	(70,200)		
	地域要因の将来予測	八女市郊外に位置し、一般住宅が建ち並び中、空地等もみられる既成住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、今後も概ね現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市郊外の住宅地域である。主な需要者は地縁の選好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。圏内の不動産市場では市中心部に近い新興住宅地の売れ行きは比較的好調であるが、旧来からの既存住宅地域については需要が低い。土地は 2 5 0 m ² 程度で 3 0 0 万円程度、新築の戸建物件の総額 2 , 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を目的とした戸建住宅の敷地としての取引が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	15,400 円 / m ²	[103.2]	100	100	[100.0]	12,600	0.0 地 街路 +3.0	
	15,400 円 / m ²		100	[100.0]	[126.5]	100		0.0 域 交通 +5.0	
								0.0 要 環境 +17.0	
								0.0 因 行政 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 12,600 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動状況要因
	変動率	年間 -1.6 %	半年間	%	(一般的 要因)	当市は人口減少や高齢化の進行等により、既存の住宅地、商業地の需要は停滞気味であるが、一部のエリアで復調の兆しが見受けられる。			
					(地域 要因)	郊外の既存住宅地域であり空地や農地が散見される。不動産需要は低く、地価は下落傾向で推移している。			
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女6C - 1307	八女市		建付地	()	袋地等	南東2.8 m市道		(都) (70,200)				
b	八女6C - 1412	八女市		更地	()	不整形	北5.8 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	八女6C - 1003	八女市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5.2 m市道		(都) (70,200)				
d	八女6C - 1302	八女市		建付地	()	長方形	西6 m道路		(都) (70,200)				
e	八女6C - 203	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,105	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,329	$\frac{100}{[101.7]}$	13,106	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,100			
b	() 8,867	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,787	$\frac{100}{[76.5]}$	11,486	環境 0.0 画地 0.0	11,500			
c	() 9,713	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,655	$\frac{100}{[81.6]}$	11,832	行政 0.0	11,800			
d	() 13,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,171	$\frac{100}{[108.2]}$	13,097	その他 0.0	13,100			
e	() 16,077	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,013	$\frac{100}{[122.4]}$	13,083	[100.0] 100	13,100			
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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	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 -0.15	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 -25.0	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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最も有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
八女(県) - 6	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市上陽町北川内字柴尾430番1外				地積(㎡)	392	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅のほか、医院等も見られる住宅地域	北3.8m 市道、背面道	水道	羽犬塚15km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 60m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 18m、			規模	360㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.8m市道	交通施設	羽犬塚駅東方15km 法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は八女市郊外の住宅地域であり、特に土地価格水準が低い住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性を有する一次取得者で、生活利便性の良否に関わらず外部からの需要はほとんど認められない。郊外に位置する住宅地域では土地の取引自体が少なく、また取引される土地の規模にはばつきがあることから価格帯の中心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	比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。一方、近隣地域は、郊外に位置する既存の住宅地域であり、アパート等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。従って、鑑定評価額は、指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって、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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	八女(県) - 1 前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [144.7]	[100.0] 100	11,000	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 11,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。			
	- 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)	旧上陽町に位置する既成住宅地域であり地域要因に大きな変動はない。八女市郊外の不動産需要は弱く、地価は微減傾向で推移している。			
変動率 年間 -1.8% 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	八女6C - 1104	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道		(都) (70,200)	
b	八女6C - 1307	八女市		建付地	()	袋地等	南東2.8 m市道		(都) (70,200)	
c	八女6C - 1412	八女市		更地	()	不整形	北5.8 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
d	八女6C - 1302	八女市		建付地	()	長方形	西6 m道路		(都) (70,200)	
e	八女6C - 203	八女市		更地	()	ほぼ長方形	東4.3 m市道		(都) 1住居 (60,172)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,417	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,492	100 [115.0]	10,863	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900
b	() 12,105	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	13,329	100 [125.0]	10,663	画地 0.0 行政 0.0	10,700
c	() 8,867	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,787	100 [84.0]	10,461	その他 0.0	10,500
d	() 13,977	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	14,171	100 [133.6]	10,607		10,600
e	() 16,077	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,013	100 [135.0]	11,861	[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 +0.12	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 -0.15	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 -0.08	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 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		一般住宅の敷地等、周辺の土地は自己利用を目的としたものが主であり、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しく、また、賃貸市場は未成熟で把握が困難なことから、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 谷澤総合鑑定所
八女(県) - 7	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 的野 泰浩

鑑定評価額	1,670,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	八女市上陽町北川内字室園 4 5 2 8 番 1				地積 (m ²)	229	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	西 4.8 m 市道、南側道	水道	羽犬塚 16 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 150 m、南 40 m、北 10 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模	250 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.8 m 市道	交通施設	羽犬塚駅北東方 16 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。格別の変動要因は認められず、現状の土地利用状況を維持しつつ静態的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市及び隣接市内の農家集落を中心とする住宅地域が圏域一帯であると判断される。想定される需要者としては、自己使用目的で地縁の選好性を有する個人等が中心となるものと考えられる。中心となる価格帯としては土地で概ね 150 万 ~ 200 万円程度であるものと推察され、需要者は限定的であるものの、周辺地域における不動産取引状況等を鑑みると、長らくの下落基調から底値を探る段階に転じているものと考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地から距離をおく農家集落を主体とする住宅地である。需要者は地縁の選好性を有し、自己利用目的の取引が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。本件では戸建住宅地としての快適性や利便性を反映して成立した取引価格より試算した比準価格を採用するものとして、同一需給圏内の需給動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	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)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,300 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	八女市では人口減少及び高齢化が進んでいることから、市中心部と郊外部で住宅地に係る需要及び地価について、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域要因)	八女市の農家集落地はやや弱含みで推移しているが、需給動向を勘案すると地価の動向は静態的で、底値を探る段階にある。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	八女6C - 1305	八女市		更地	()	ほぼ長方形	南西14 m県道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域					
b	八女6C - 1001	八女市		貸家建付地	()	不整形	南東7.2 m市道		準都計 (70,200)					
c	八女6C - 1412	八女市		更地	()	不整形	北5.8 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
d	八女6K - 1308	八女市		底地	()	ほぼ整形	南東6.8 m県道		準都計 (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	() 8,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,145	$\frac{100}{[105.0]}$	7,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,830				
b	() 6,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,079	$\frac{100}{[113.5]}$	7,118	画地 +1.0 行政 0.0	7,190				
c	() 8,867	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,787	$\frac{100}{[118.2]}$	7,434	その他 0.0	7,510				
d	() 15,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,123	$\frac{100}{[135.3]}$	11,177	その他 0.0	11,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +8.0
b	正常	% / 月 -0.15	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 +17.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
c	正常	% / 月 -0.15	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 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
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 +2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 7,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域に係る主な需要者は地縁的選好性を有し、自己利用目的が中心であり、また賃貸市場が成立し得る地域とは言い難いことから収益価格の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) - 8	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	3,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町桑原字北屋敷 3 0 1 番				地積 (m ²)	312	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅・農家住宅が混在する住宅地域	西 2.5 m 市道	水道	羽犬塚 17 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5 m 市道	交通施設	羽犬塚駅東方 17 km 法令 (都) 1 住居 (60,160) 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	11,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市郊外の旧黒木町及びその周辺の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内で地縁的選好性を有する 1 次取得者や農家の分家等が多く同一需給圏外からの転入者はあまりない。八女市中心部では地価は微増傾向が顕在化しつつあるが、農村部では人口減少・過疎化といった社会的要因を中心に需要は依然低迷している。価格帯は規模・立地・用途によりまちまちではあるが、概ね土地は 3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び八女市旧町村地区の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、旧黒木町の人口・世帯数の推移並び単価と総額との関連をも考慮して、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 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,300 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一 般 的)	八女市は人口減少、土地取引件数は年間 1, 1 0 0 件強で推移、新設住宅着工戸数は令和 5 年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。			
	- 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)	旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、近隣地域では街路の幅員等やや劣り、周辺では空家も見られるなど快適性は依然減退している。			
変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				(個 別 的)	変動要因は特になし。			

(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6C - 1412	八女市		更地	()	長方形	北5.8 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	八女6C - 407	八女市		更地	()	不整形	南7 m市道 西2 m 角地		(都) (70,200)		
c	八女6C - 1003	八女市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北西5.2 m市道		(都) (70,200)		
d	八女6C - 1001	八女市		貸家 建付地	()	不整形	南東7.2 m市道		準都計 (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	() 8,867	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,787	100 [84.8]	10,362	街路 交通・ 0.0	10,400	
b	() 6,040	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	5,862	100 [53.5]	10,957	接近 環境 0.0	11,000	
c	() 9,713	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,655	100 [75.7]	12,754	画地 行政 0.0	12,800	
d	() 6,590	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	8,079	100 [64.2]	12,584	その他 0.0	12,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -50.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -40.0	画地 -19.0	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： 11,100 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、一般住宅や農家住宅が見られる地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 9	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	1,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 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	八女市黒木町北木屋馬渡 2 4 1 2 番 1				地積 (m ²)	260	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	西 4 m 市道	水道	羽犬塚 22 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行 約 17 m、		規模	260 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	羽犬塚駅 東方 22 km 法令 準都計 (70,200) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする既成の住宅地である。価格形成に大きな変動を与える要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも人口減が大きい地域であるため、地価は下落傾向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	5,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市黒木町を中心とする農家住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を有する農家住宅の取得を目的とする個人である。人口減少や高齢化が進行している地域であり、また、交通利便性も相対的に劣ることから、不動産の取得需要は弱く、依然として地価は下落傾向にある。中心となる取引価格帯は、規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、収益価格については、当該地域は、自己の利用目的での取引が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、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、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 / m ²)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	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)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	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 5,500 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	低金利と物価上昇が続く中、地価は中心部では上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向で推移している。			
	- 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)	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。			
	変動率	年間 -1.8 % 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	八女6C - 405	八女市		更地	()	不整形	西3 m市道		(都) (60,200)				
b	八女6C - 410	八女市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都) (60,200)				
c	八女6C - 407	八女市		更地	()	不整形	南7 m市道 西2 m 角地		(都) (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	() 3,460	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	5,686	$\frac{100}{[100.8]}$	5,641	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,640			
b	() 3,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	5,720	$\frac{100}{[110.3]}$	5,186	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,190			
c	() 6,040	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,862	$\frac{100}{[109.2]}$	5,368	街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,370			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・ 交通・ 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	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： 5,400 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であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域では、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
八女(県) - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	9,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 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	八女市岩崎字桶田 2 7 8 番 8				地積 (m ²)	261	法令上の規制等	(都) (70,200)
	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	(その他)		
	正方形	住宅 W 2	幹線背後の一般住宅が建ち並ぶ区画が整然とした住宅地域	南 6 m 道路、背面道	水道	羽犬塚 5.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 50 m、南 90 m、北 0 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 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 道路	交通施設	羽犬塚駅東方 5.3 km	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測	国道 4 4 2 号バイパス背後の宅地分譲開発された住宅地域である。価格形成に影響を与えるような地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	36,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市中心部及び周辺の住宅地域と判定した。需要者としては、一般住宅の取得を目的とする八女市内の個人が中心である。八女市中心部及び周辺の利便性のよい住宅地域では、ミニ宅地分譲開発等が見られ、地価は上昇基調である。一方、利便性の劣る郊外の住宅地域や農家住宅地域では、人口減少、高齢化等により実需要は弱く、いまだ下落基調である。近隣地域の標準的画地の中心価格帯は 1, 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例の中から選択して試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域が自用の一般住宅地であり、居住の快適性及び利便性に基づく価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないため適用しない。以上により、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準地	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路	地 街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	内 標準	街路	地 街路
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100	内 標準	交通	地 交通
							内 標準	環境	域 交通
							内 標準	環境	要 環境
							内 標準	行政	因 行政
							内 標準	その他	その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	八女(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路	地 街路
	前年指定基準地の価格	29,000 円 / m ²	[104.5]	100	100	[100.0]	36,500	内 標準	交通
			100	[100.0]	[83.1]	100	36,500	内 標準	域 交通
								内 標準	要 環境
								内 標準	因 行政
								内 標準	その他
								内 標準	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		価格変動状況	要因	要因	要因	要因
	前年標準価格		35,600 円 / m ²						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
	代表標準地	標準地							
	標準地番号	-							
	公示価格	円 / m ²							
	変動率	年間	+3.7 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6C - 402	八女市		更地	()	長方形	北8 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
b	八女6C - 401	八女市		更地	()	ほぼ台形	西6 m道路		(都) (70,200)		
c	八女6C - 204	八女市		更地	()	ほぼ正方形	北6 m道路		(都) (70,200)		
d	八女6C - 411	八女市		建付地	()	台形	南6 m道路 北2.5 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
e	八女6C - 1401	八女市		更地	()	ほぼ整形	東8.5 m県道		(都) 1住居 (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	() 39,319	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	39,704	100 [107.2]	37,037	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	37,000	
b	() 25,711	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	27,233	100 [76.2]	35,739	環境 0.0	35,700	
c	() 28,736	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	30,217	100 [82.2]	36,760	画地 0.0	36,800	
d	() 39,300	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	41,024	100 [110.9]	36,992	行政 0.0 その他 0.0	37,000	
e	() 29,672	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,918	100 [83.8]	36,895	[100.0] 100	36,900	
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 +0.27	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 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	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 -17.0	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： 36,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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、自用の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性、利便性によって価格形成がされており、収益性に基づく価格形成がされていないことから収益還元法は適用しない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	1,140,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,150 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	八女市矢部村矢部字栗原 4 5 5 2 番				地積 (m ²)	363	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)				
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間部に、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	西 6.5 m 市道、三方路	-	羽犬塚 39 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 200 m、北 150 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 25 m、奥行 約 15 m、規模			350 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	6.5 m 市道	交通施設	羽犬塚駅 南東方 39 km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	山間部に農家住宅が見られる住宅地域である。価格形成に大きな変動を与える要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。市内でも人口減が大きい地域であるため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	3,150 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、矢部地区及びその隣接地区である星野・黒木地区の山間部の住宅地域である。主たる需要者は、地縁的嗜好性を有する個人、林業関係者等である。人口減少、高齢化の進行で不動産市場も停滞しており、地価は下落傾向である。中心となる取引価格帯は、取引がほとんど見られず、取引時も規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、収益価格については、当該地域は、自己利用目的での取引が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、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格 円 / 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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / 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 3,240 円 / m ²		価格形成要因の	(一般的要因)	低金利と物価上昇が続く中、地価は中心部では上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向で推移している。						
	- 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			(地域要因)	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。						
	公示価格 円 / m ²			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -2.8 %	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	八女6C - 1102	八女市		更地	()	ほぼ台形	西3 m市道		都計外					
b	八女6C - 1408	八女市		建付地	()	不整形	北西2 m市道		都計外					
c	八女6C - 1407	八女市		更地	()	不整形	北西4 m市道		都計外					
d	-				()									
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 2,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,919	$\frac{100}{[95.8]}$	3,047	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	() 3,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	3,770	$\frac{100}{[105.2]}$	3,584		3,050 3,580				
c	() 1,918	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	2,475	$\frac{100}{[87.5]}$	2,829		2,830				
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$							
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.15	街路 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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.19	街路 画地	-3.0 -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	-12.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 画地	0.0 -23.5	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	+5.0 0.0	環境 環境	-15.0 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 環境	
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,150 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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 当該地域では、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	フジ総合補償鑑定株式会社
八女(県) - 12	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 福山 新一

鑑定評価額	3,690,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	八女市立花町北山字榎ヶ平2893番3外				地積(㎡)	429	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)			
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南西5m 市道	水道	羽犬塚7.6 km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	一般住宅の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、		規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	羽犬塚駅 南東方7.6 km	法令(都)(60,200) 規制		
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,600 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、矢部川左岸に位置する立花地区を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を持つ個人である。同地区の人口・世帯数は、転入者も少なく減少傾向が続いており、宅地需要は弱含みで地価は下落基調である。中心となる取引価格帯は、取引時規模・条件等により取引額が様々であるため、価格帯を把握することが困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、収益価格については、当該地域は、自己利用目的での取引が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、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、近時の市場動向等を踏まえて、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	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 8,700 円/㎡		価格変動状況要因	一般的な要因	低金利と物価上昇が続く中、地価は中心部では上昇がみられるが、合併町村では人口減・高齢化の影響で下落傾向で推移している。			地域要因	価格形成に変動を及ぼすような地域要因は、特に見られない。	
	- 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/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	-1.1 %	半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6K - 1409	八女市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
b	八女6C - 1003	八女市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5.2 m市道		(都) (70,200)		
c	八女6K - 1309	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北西3.1 m市道		(都) (70,200)		
d	八女6C - 1306	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	西2.5 m市道 北2.4 m 角地		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,042	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,972	100 [82.5]	8,451	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,450	
b	() 9,713	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,655	100 [106.7]	9,049	環境 0.0	9,050	
c	() 11,633	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,773	100 [134.9]	8,727	画地 0.0	8,730	
d	() 6,409	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	6,636	100 [81.0]	8,193	行政 0.0 その他 0.0	8,190	
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	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 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		当該地域では、自己利用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟で収益性に基づく価格形成がなされていないため収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) - 13	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	3,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,250 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	八女市立花町上辺春字熊川 1 0 1 4 番 1				地積 (m ²)	564	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅等が見られる山間部の住宅地域	北10 m 県道	-	羽犬塚20 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 170 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 0 m 県道	交通 施設	羽犬塚駅南東方20 km	法令 規制	都計外	
	地域要因の将来予測	八女市郊外の山間部の住宅地域であることから、今後も大きな地域要因の変動は無く、現状の環境のまま推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	6,250 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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の立花町を中心として、黒木町、上陽町等の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁の関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向が続くものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、農家住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。地域格差が小さく求められ、類似性・代替性が高い事例を関連付けて求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、他の公的価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		画地 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 6,400 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況要因の		(一般的要因) 八女市の人口は約 5.8 万人、直近 6 年間では 6.5 % と減少傾向で推移している。 (地域要因) 八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -2.3 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八女6C - 405	八女市		更地	()	不整形	西3 m市道		(都) (60,200)				
b	八女6C - 410	八女市		更地	()	不整形	東6 m市道		(都) (60,200)				
c	八女6C - 407	八女市		更地	()	不整形	南7 m市道 西2 m 角地		(都) (70,200)				
d	八女6C - 1001	八女市		貸家 建付 地	()	不整形	南東7.2 m市道		準都計 (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	() 3,460	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	5,686	$\frac{100}{[90.2]}$	6,304	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	() 3,463	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	5,720	$\frac{100}{[94.1]}$	6,079		6,300			
c	() 6,040	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,862	$\frac{100}{[92.2]}$	6,358		6,080			
d	() 6,590	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,079	$\frac{100}{[125.4]}$	6,443		6,360			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			6,440			
									[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +32.0	画地 -19.0	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： 6,250 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) - 14	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	1,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,750 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 6 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 6 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	八女市星野村字中原下 1 2 3 8 番 1				地積 (m ²)	399	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外
	台形 1 : 1	住宅 W 2	農家、農地等が混在する県道沿いの住宅地域	北11 m 県道	水道	羽犬塚21 km		(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 210 m、南 30 m、北 80 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m 県道	交通 施設	羽犬塚駅北東方21 km	法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,750 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	同一需給圏の範囲は、八女市郊外の星野村を中心として、上陽町、立花町等の農家集落地域にも及ぶものと判断される。需要者は、周辺居住者（個人）のほかに、地縁の関係を有する需要者や田舎暮らしを志向する需要者等が挙げられる。八女市郊外の山間部に位置することから、宅地開発や建売分譲も見られず、当分の間は現状の環境のまま推移し、住宅需要は弱含み傾向が続くものと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟な、農家住宅を主とする住宅地域であり、自用目的の不動産取引が殆どである。対象基準地に近接する事例を重視するとともに、その他の事例をも比較考量して求めた比準価格は、市場における価格形成の実態及び代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、他の公的価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,850 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	の
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	-2.6 %	半年間	%	(一般的要因) 八女市の人口は約 5 . 8 万人、直近 6 年間では 6 . 5 % と減少傾向で推移している。 (地域要因) 八女市郊外の山間部の住宅地域であり、地域要因の変動は殆ど見受けられない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6C - 1102	八女市		更地	()	ほぼ台形	西3 m市道		都計外		
b	八女5C - 1104	八女市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道		都計外		
c	八女6C - 1407	八女市		更地	()	不整形	北西4 m市道		都計外		
d	八女6C - 1408	八女市		建付地	()	不整形	北西2 m市道		都計外		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 2,963	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	2,919	100 [77.2]	3,781	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,780	
b	() 3,025	100 [100.0]	[96.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	2,916	100 [78.0]	3,738	画地 0.0 行政 0.0	3,740	
c	() 1,918	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [76.5]	2,475	100 [65.8]	3,761	その他 0.0	3,760	
d	() 3,529	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	3,770	100 [103.4]	3,646	その他 0.0	3,650	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.19	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,750 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセット・インフィニティ
八女(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 大塚 誠司

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市本町字矢原町東裏 4 6 0 番 1 外				地積 (m ²)	372	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			
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S 2	店舗、事務所、一般住宅が混在する商業地域	北12 m 県道	水道、ガス、下水	羽犬塚5.6 km	(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 170 m、南 30 m、北 70 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 12 m、奥行 約 27 m、		規模	320 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m 県道	交通 羽犬塚駅東方5.6 km	法令 (都) 商業 (80,400) 準防				
	地域要因の将来予測	店舗、事務所、一般住宅が混在する、旧来からの商業地域であり、地域要因が大きく変動することはないものの、ここ数年は地価の上昇傾向が続いていることから、もう暫くこの傾向が続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,100 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	25,600 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	同一需給圏の範囲は、八女市内の商業地域のみならず、広域的には県南の商業地域にも及び、需要者は店舗兼住宅用地、店舗兼共同住宅用地を求める個人事業主や法人企業が中心であるが、土地総額における需要の中心は掴みづらい状況にある。市役所が建て変わり、周辺の住宅地も地価の上昇傾向が続く等、背後地の状態は上向いており、その良い影響が当該地域にも及んでいるものと判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法における賃料水準等は標準的なものと思量されるが、元本に見合った賃料が収受し得ないこと等より、比準価格に比して収益価格が低位に求められたと考えられる。一方、地域格差が殆ど無く求められた事例を重視する等して求めた比準価格は、類似性・代替性等を反映し、規範性は高いものと判断される。従って、ここでは比準価格を重視するとともに、収益価格を参酌し、更に、指定基準地からの検討をも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他		
	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 標準 交通 環境 画地 行政 その他			
	筑後(県) 5 - 2		100	100	[98.0]	32,100				
	前年指定基準地の価格	[104.5]	100	100	[98.0]					
	46,900 円 / m ²	100	[100.0]	[149.4]	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 31,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	八女市の人口は約 5 . 8 万人、直近 6 年間では 6 . 5 % と減少傾向で推移している。				
	- 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							地域	要因	市役所が建て替えられ、周辺の住宅地も地価の上昇傾向が続く等、背後地の状態も上向いている。
	代表標準地 標準地	標準地								
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / m ²								
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6C - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北12.5 m県道		(都) 準工 (60,200)		
b	八女6C - 1103	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	南12 m県道		(都) (70,200)		
c	みやま6C - 1	みやま市		更地	()	ほぼ長方形	南13 m国道		(都) 近商 (90,200)		
d	柳川6C - 1306	柳川市		更地	()	不整形	北東18 m市道		(都) 準工 (60,200)		
e	大川6C - 306	大川市		建付地	()	台形	東15 m国道		(都) 商業 (90,400)		
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	() 32,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,894	$\frac{100}{[97.0]}$	33,911	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,200	
b	() 28,850	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	32,921	$\frac{100}{[97.0]}$	33,939	環境 0.0	33,300	
c	() 28,624	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	29,237	$\frac{100}{[90.5]}$	32,306	画地 -2.0	31,700	
d	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,250	$\frac{100}{[90.2]}$	33,537	行政 0.0	32,900	
e	() 42,948	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,948	$\frac{100}{[131.3]}$	32,710	その他 [98.0] 100	32,100	
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 +0.30	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0	画地 -2.0	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 0.0	環境 -8.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	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： 33,100 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			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,666,114	1,174,260	4,491,854	4,140,620	351,234	(0.9770) 343,156	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	9,532,111 円 (25,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	180.00	L S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	372 ㎡	12.0 m x 27.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は共同住宅 (4 5 ㎡ x 4 戸)			有効率の理由	100.0 %	外階段の為。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	180.00	100.0	180.00	1,450	261,000	3.0	783,000
2 ~	共同住宅	180.00	100.0	180.00	1,250	225,000	2.0	450,000
~								
~								
計		360.00	100.0	360.00		486,000		1,233,000
年額支払賃料				486,000 円 x 12ヶ月 = 5,832,000 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)				2,500 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,832,000 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 297,600 円				
以上計 + a+ - -				5,654,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,233,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,714 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 + + +				5,666,114 円 (15,231 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八女6C(賃) - 201	790 (758)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,215	対象基準階の 月額実質賃料 1,252 円/㎡
b	八女6C(賃) - 202	1,000 (959)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,429	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	324,500 円	64,900,000 x	0.5 %
維持管理費	178,560 円	5,952,000 x	3.0 %
公租公課	土地 22,200 円	査定額	
	建物 519,200 円	64,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	64,900 円	64,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,900 円	64,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,174,260 円 (3,157 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	64,900,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 360.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,140,620 円 (11,131 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,666,114 円	
総費用		1,174,260 円	
純収益 -		4,491,854 円	
建物等に帰属する純収益		4,140,620 円	
土地に帰属する純収益 -		351,234 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		343,156 円 (922 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	9,532,111 円 (25,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定士事務所
八女(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 小林 健一郎

鑑定評価額	2,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	八女市上陽町北川内字川端 5 4 6 番 1				地積 (m ²)	193	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	店舗兼住宅 W 2	小売店舗、飲食店等が建ち並び近隣商業地域	南 6 m 県道	水道	羽犬塚 15 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 130 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模 200 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	6 m 県道	交通施設	羽犬塚駅東方 15 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は店舗、事業所等を中心とした商業地域であり、地域内及び周辺に特段の変動要因は認められず、当該地域は今後当分の間、現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	14,800 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	同一需給圏は八女市や周辺市町の商業地域であり、主な需要者は自己利用を目的とした個人事業者や地元企業等となる。客層は地元住民が中心であり、他からの顧客流入は少なく、周辺の人口減少・高齢化も進んでいるため、需要は弱含みとなっており、不動産取引は停滞している。需要の中心となる。価格帯は、取引規模や形状によりバラツキがあり見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧上陽町の中心部となるが、店舗等の敷地としての土地取引も主に自己の業務利用目的であり、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は代替性を有する取引事例について規範性の程度に応じた重み付けを行い試算しており、市場実態を反映した実証的な価格である。従って、指定基準地との均衡を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 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	[]			
(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 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
	八女(県) 5 - 3	[97.5]	100	100	[100.0]	15,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 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 15,100 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	少子高齢化等により、旧八女郡の不動産需要は停滞気味であるが、一部のエリアでは地価の下落幅が縮小している。			
	- 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	旧上陽町に位置する商業地域であり、後背地人口の減少等により商業地の需要も弱く、地価は微減傾向で推移している。		
変動率 年間 -2.0 % 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	八女6K - 1103	八女市		更地	()	台形	北10 m国道		(都)準工 (60,200)	
b	八女6K - 410	八女市		建付地	()	台形	南11 m国道		(都)商業 (90,400)	
c	八女6C - 1005	八女市		建付地	()	ほぼ整形	西15 m県道		準都計 (70,200)	
d	八女6C - 1004	八女市		建付地	()	不整形	南6 m県道 東3.2 m 角地		準都計 (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 11,284	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	12,262	100 [88.4]	13,871	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900
b	() 3,262	100 [50.0]	[98.1] 100	100 [50.0]	100 [100.0]	12,800	100 [97.2]	13,169	画地 0.0 行政 0.0	13,200
c	() 15,550	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,472	100 [106.0]	14,596	その他 0.0	14,600
d	() 13,550	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [87.2]	15,399	100 [100.0]	15,399		15,400
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 -0.20	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 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	その他	% / 月 -0.19	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 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 -0.17	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -5.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 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： 14,800 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	周辺における土地利用は自己の業務利用を目的としたものが主であり、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は非適用とした。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
八女(県) 5-3	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎

鑑定評価額	4,680,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月19日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市黒木町本分字上南684番				地積(㎡)	306	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)近商(80,200)準防 (その他) (90,200)				
	長方形1:2	店舗兼住宅W2	店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域	北9m国道、西側道	水道	羽犬塚16km					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 30m、北 60m		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 15m、奥行 約 20m、規模		300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 特になし		街路 9m国道	交通 施設	羽犬塚駅東方16km	法令 規制 (都)近商(90,200)準防				
	地域要因の将来予測	旧黒木町の国道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、その多くが空き店舗で、北東部の市道沿いにあるチェーンストア等により相対的地位は低下したため、地価は下落傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	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	15,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八女市郊外及び旧黒木町・旧立花町・旧上陽町等の近隣型の商勢圏を有する小売店舗及び自動車関連店舗の多い商業地域と近隣地域背後の住宅地域。需要者の中心は、地元の個人・法人事業者が主体であるが、商況の低迷や後継者不足、加えて消費者の購買の変化等により空店舗は増加しており、地方の既存商業地の需要は低迷している。取引件数も少なく、取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自営による店舗兼住宅が多く、自用取引が支配的で、かつ賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であることや近隣地域及び周辺での店舗の進出・撤退等の推移や背後地の人口や取引状況等をも考慮して、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -2.5% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 八女市は人口減少、土地取引件数は年間1,100件強で推移、新設住宅着工戸数は令和5年は前年に比べ減少、特に持家が減っている。</p> <p>(地域要因) 旧黒木町は人口・世帯数共に減少し、幹線沿いも空き店舗が増え顧客流出等で衰退が続いている。令和6年5月、水道供給開始。</p> <p>(個別的要因) 変動要因は特になし。</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	八女6K - 1103	八女市		更地	()	台形	北10 m国道		(都)準工 (60,200)				
b	八女6C - 1412	八女市		更地	()	長方形	北5.8 m市道		(都)1住居 (60,200)				
c	八女6K - 1308	八女市		底地	()	ほぼ整形	南東6.8 m県道		準都計 (70,200)				
d	八女6C - 1004	八女市		建付地	()	不整形 角地	南6 m県道 東3.2 m		準都計 (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,284	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,262	$\frac{100}{[100.0]}$	12,262	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	12,300			
b	() 8,867	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,787	$\frac{100}{[57.6]}$	15,255	0.0 0.0 0.0 0.0	15,300			
c	() 15,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,123	$\frac{100}{[98.0]}$	15,432	0.0 0.0	15,400			
d	() 13,550	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	15,399	$\frac{100}{[102.9]}$	14,965	0.0	15,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.20	街路 画地	0.0 -10.0	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	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -40.0
c	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -5.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
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： 15,300 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地を含む近隣地域は、自営による店舗兼住宅が多く、これらの店舗は閉店等が相次ぎ、後継テナントによる出店は殆どないため、適切な賃貸事例の収集は極めて困難である。また、過去1年間町内での共同住宅の建設も認められず、以上の点から賃貸用建物の想定は現実的でないことから、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
八女(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 寺島 弘次

鑑定評価額	8,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 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	八女市本村字荷稻 5 4 2 番 4 外				地積 (m ²)	272	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 : 1.2	事務所 S 2	店舗、事務所、ホテル等が見られる商業地域	東 8.5 m 県道	水道	羽犬塚 6.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 130 m、北 180 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、			規模	270 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	8 . 5 m 県道	交通 施設	灰犬塚 6.5 km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	スーパー、ドラッグストア、専門学校、ホテル、店舗兼事務所、店舗兼住宅、住宅等が見られる八女市中心部の商業地域である。地域変動要因は特に見当たらず、今後も概ね現状を維持しつつ推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	22,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市中心部及び周辺並びに県南の各市町の商業地域、住商混在地域と判定した。需要者は、自用の店舗、店舗兼事務所、店舗兼住宅、事務所兼住宅等を取得する事業者、個人等が中心であり、投資目的で取得する需要者は少ない。八女市中心部の商業地の地価は、出店需要の強い路線商業地域以外においても、周辺の住宅地の地価の上昇等もあって、上昇基調である。当該圏域の商業地の価格水準は、地域、立地条件、画地規模等によって様々である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏の類似地域内に存する取引事例から試算したもので、売買市場における市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は収益性を反映した価格ではあるが、店舗、事務所等の賃貸需要が少なく、比準価格と比較して低位に試算された。主な需要者は自用の事業者、個人等であり、取引では市場性を重視すると判断されることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格	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 補正 画地 行政 その他	
	筑後(県) 5 - 2	[104.5]	100	100	[100.0]	30,400	0.0 地 街路 +6.0 0.0 域 交通 +5.0 0.0 要 環境 +45.0 0.0 因 行政 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 29,600 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
<p>(一般的要因) 八女市の商業地の地価は、中心部及び周辺では上昇基調であるが、実需要の弱い郊外ではいまだ下落している。</p> <p>(地域要因) スーパー、ドラッグストア、ホテル等があり、背後は住宅地域であることから、自用の店舗、店舗兼事務所立地として問題は見られない。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</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	八女6C - 1108	八女市		建付地	()	ほぼ長方形	北12.5 m県道		(都) 準工 (60,200)		
b	八女6C - 1403	八女市		更地	()	不整形	南10 m市道 東10 m 角地		(都) (80,200)		
c	八女6C - 1402	八女市		建付地	()	不整形	南4.5 m市道		(都) 準工 (60,200)		
d	八女6C - 406	八女市		更地	()	台形	南15 m県道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 32,123	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,894	100 [104.0]	31,629	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,600	
b	() 30,180	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [97.9]	31,475	100 [101.9]	30,888	画地 0.0 行政 0.0	30,900	
c	() 20,850	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	23,422	100 [76.8]	30,497	その他 0.0	30,500	
d	() 19,417	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [63.0]	31,560	100 [100.7]	31,341		31,300	
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 +0.30	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 -3.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -6.0	画地 -37.0	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： 31,000 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,584,895	1,053,550	3,531,345	3,292,600	238,745	(0.9763) 233,087	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	6,133,868 円 (22,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	140.00	S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工	60 %	200 %	200 %	272 ㎡	15.0 m x 17.0 m	前面道路：県道 8.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所 各フロア貸し			有効率 92.5 %	同規模、同用途の建物と比較して標準的 の理由	

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	140.00	90.0	126.00	1,750	220,500	6.0	1,323,000		
~ 2	事務所	140.00	95.0	133.00	1,250	166,250	6.0	997,500		
~										
~										
計		280.00	92.5	259.00		386,750		2,320,500		
年額支払賃料						386,750 円 x 12ヶ月 = 4,641,000 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)						2,700 円/台 x 5 台 x 12ヶ月 + = 162,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,641,000 円 x 5.0 % + 162,000 円 x 5.0 % = 240,150 円				
以上計 + a+ - -						4,562,850 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,320,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,045 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 + + +						4,584,895 円 (16,856 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八女5C(賃) - 401	1,934 (1,929)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,974	対象基準階の 月額実質賃料 1,759 円/㎡
b	八女5K(賃) - 1103	1,639 (1,611)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [101.0]	100 [100.0]	1,656	月額支払賃料 (1,750 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	252,500 円	50,500,000 x	0.5 %
維持管理費	240,150 円	4,803,000 x	5.0 %
公租公課	土地 55,900 円	査定額	
	建物 404,000 円	50,500,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	50,500 円	50,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,500 円	50,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,053,550 円 (3,873 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,500,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,292,600 円 (12,105 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,584,895 円
総費用			1,053,550 円
純収益 -			3,531,345 円
建物等に帰属する純収益			3,292,600 円
土地に帰属する純収益 -			238,745 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			233,087 円 (857 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	6,133,868 円 (22,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 i L a n d
八女(県) 5 - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	2,020,000 円	1㎡当たりの価格	7,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	八女市星野村字鍛冶屋13092番7				地積(㎡)	273	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	台形 1.5:1	店舗兼住宅 S3	小規模店舗が集まる近隣商業地域	南西9m 県道、南東側道	水道	羽犬塚28km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 50m、南 100m、北 70m		標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 14m、規模		280㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m県道	交通施設	羽犬塚駅東方28km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制				
	地域要因の将来予測	旧星野村中心部の近隣商業地域である。少子高齢化の進行による需要の減少で、当該地域は衰退傾向にある。地価水準は今後も下落傾向のまま推移していくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,400 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、概ね八女市東部の商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は当該地域に地縁的選好性のある、自己の事業用途で取得する個人又は小規模法人。新たな人口流入は期待できず、少子高齢化が進行している。地域経済は衰退傾向にあり、新たな店舗需要は極めて限定的である。取引件数は少なく、取引規模や事情も様々であることから中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗及び店舗兼住宅が取引の中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、同一需給圏から広域的に取引事例を収集した。地域要因格差も大きく、各事例から求めた価格にも開差が生じたが、各種要因補正も適正に行われており、市場の取引実態を反映した価格が求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示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	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]						
		100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]						
		100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,550 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	利便性の高い中心部と比較して、旧町村部等の郊外は、人口減少・高齢化により宅地需要は乏しく、二極化が進んでいる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	大きな変動要因はないが、旧星野村地域は人口及び世帯数の減少・高齢化が進行し、新規の宅地需要・出店需要は極めて限定的である。						
	変動率	年間 -2.0%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八女6K - 1409	八女市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
b	八女6C - 1001	八女市		貸家建付地	()	不整形	南東7.2 m市道		準都計 (70,200)		
c	八女6K - 1103	八女市		更地	()	台形	北10 m国道		(都) 準工 (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	() 7,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,972	$\frac{100}{[96.3]}$	7,240	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	() 6,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,079	$\frac{100}{[111.1]}$	7,272		7,380	
c	() 11,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,262	$\frac{100}{[165.3]}$	7,418		7,420	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			7,570	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
									[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +35.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 +10.0
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 :	7,400 円 / ㎡]		

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

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

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