

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 地積(㎡), 204, 法令上の規制等, 準都計(70,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 21,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね大木町の住宅地域の範囲. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある. (8) 公規価示標準格と格しをた: 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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 大木(県) - 2, 前年指定基準地の価格, 20,700 円/㎡, 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/㎡), 21,800, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 21,700 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 +0.5%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大木2C - 502	三潯郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m私道 東5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	大木2C - 505	三潯郡大木町		建付地	( )	長方形	南5 m町道 西5 m 北5 m 三方路		準都計 (80,200)		
c	大木2C - 5	三潯郡大木町		更地	( )	ほぼ台形	北西4 m町道		準都計 (70,200)		
d	大木2C - 1	三潯郡大木町		更地	( )	長方形	北4 m町道		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	( ) 21,071	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	20,457	100 [ 95.0]	21,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	21,500	
b	( ) 25,899	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	25,145	100 [111.6]	22,531	環境 0.0 画地 0.0	22,500	
c	( ) 22,110	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.1]	23,482	100 [107.7]	21,803	行政 0.0 その他 0.0	21,800	
d	( ) 19,447	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	20,048	100 [ 92.2]	21,744	その他 0.0	21,700	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	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 +11.0	画地 -4.9	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 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -3.0	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： 21,800 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が殆どの住宅地域で、アパート等の不動産賃貸市場は未成熟なため、収益還元法の適用は困難であった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	4,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 2 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	三潞郡大木町大字上八院 1 0 4 5 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	241	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 ( 70,200 )	
	1 : 1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東 5 m 町道	水道	八丁牟田 1.1 km		( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 130 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路	5 m 町道	交通施設	八丁牟田駅北西方 1.1 km	法令 準都計 ( 70,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅及び農家住宅を主とする住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺市と比較して割安感があり横ばい傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は最寄駅に比較的近接する住宅地域であり、不動産需給動向は現状維持で地価は横ばい傾向にある。土地は 5 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心になる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、周辺の地価調査価格等の均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動要因	変動状況	( 一般的 ) 要因 大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市場にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。 ( 地域 ) 要因 大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的優れる住宅地域の地価は横ばい傾向にある。 ( 個別的 ) 要因 個別的要因の変動は見られない。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大木2C - 502	三漕郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	南5m私道 東5m 角地		準都計 (80,200)		
b	大木2C - 1	三漕郡大木町		更地	( )	長方形	北4m町道		準都計 (70,200)		
c	大木2C - 505	三漕郡大木町		建付地	( )	長方形	南5m町道 西5m 北5m 三方路		準都計 (80,200)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 21,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,457	$\frac{100}{[99.8]}$	20,498	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 19,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	20,048	$\frac{100}{[97.9]}$	20,478		20,500	
c	( ) 25,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,145	$\frac{100}{[118.5]}$	21,219		21,200	
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +3.0	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： 20,700 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

鑑定評価額	2,170,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 2年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26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	三潯郡大木町大字筏溝769番				地積 (㎡)	179	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	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	南東5.7 m 町道、北東側道	水道	蒲池1.7 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、		規模	180 ㎡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	5.7 m町道	交通施設	蒲池駅北東方1.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	12,100 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、大木町の既存の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は都心部からやや離れた住宅地域であり、不動産需給動向は弱含みで地価は下落傾向にある。土地は200万円～300万円、新築の戸建住宅は2000万円弱の物件が需要の中心になる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	大木(県) - 2	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [172.7]	[101.0] / 100	12,100	0.0 地 街路 交通 +10.0 域 交通 +57.0 要 環境 +0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,200 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性にやや劣る農家住宅地域等の地価は下落傾向にある。		
変動率 年間 -0.8 % 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大木2C - 503	三潯郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	大木2K - 504	三潯郡大木町		建付地	( )	ほぼ台形	北5 m町道 北西5 m 角地		準都計 (80,200)		
c	大川2C - 1209	大川市		更地	( )	ほぼ台形	南西4.8 m市道		(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	( ) 12,167	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,167	100 [100.8]	12,070	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,200	
b	( ) 8,674	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [65.8]	13,090	100 [108.9]	12,020	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100	
c	( ) 12,001	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,821	100 [99.9]	11,833		12,000	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -34.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,100 円/㎡〕				



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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		当地域は農家住宅及び一般住宅が主な集落地域であり賃貸市場は未成熟のため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,620,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 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	三潞郡大木町大字横溝 9 1 2 番 1			地積 (m <sup>2</sup> )	673	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 2	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南 5 m 町道、東側道	水道	大溝 1.9 km	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 m 町道	交通施設	大溝駅西方 1.9 km 法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅等も見られる住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺市と比較して割安感があるが、当該地域は旧来性の要因が強く地価は横這い傾向にある。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅の敷地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町の既存の住宅地域または農家住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は町の中心部からやや離れた住宅地域であるが周辺の開発が進み、不動産需給動向は横這い傾向にある。当該地域の標準的な土地は面積が広く、1000万円の物件が需要の中心になる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅、農家住宅等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	大木(県) - 2		100	100	[100.0]	14,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 20,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [144.6]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 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 14,300 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	(一般的要因)	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	大木町の中でも、周辺に住宅開発等がみられる農家住宅地域等の地価は横這い傾向にある。		
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	大木2C - 501	三漕郡大木町		更地	( )	長方形	西5m町道		準都計 (70,200)			
b	大木2C - 3	三漕郡大木町		底地	( )	ほぼ長方形	南5m町道		準都計 (70,200)			
c	大木2C - 2	三漕郡大木町		更地	( )	ほぼ長方形	南6.5m町道 西2m 角地		準都計 (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	( ) 15,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,309	$\frac{100}{[109.0]}$	14,045	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,000		
b	( ) 8,705 17,410	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	17,765	$\frac{100}{[120.0]}$	14,804	画地 0.0 行政 0.0	14,800		
c	( ) 15,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	16,633	$\frac{100}{[114.6]}$	14,514	その他 0.0	14,500		
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +7.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,300 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			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	出雲不動産鑑定士事務所 有限会社
大木(県) - 5	福岡県	福岡第7	氏名	不動産鑑定士 出雲 重成 印

鑑定評価額	3,180,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 2年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 26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	三潁郡大木町大字笹淵1056番5				地積(㎡)	165	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)  (その他) (70,160)			
(2) 近隣地域	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ県道に近い住宅地域	東4m町道	水道	大溝1.3km				
	範囲	東 80m、西 200m、南 30m、北 100m		標準的使用	戸建住宅の敷地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 14m、		規模	170㎡程度、形状 長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4m町道	交通施設	大溝1.3km	法令規制	準都計(70,200)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする新興の住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状のまま推移していくものと予測される。地価は周辺市と比較して割安感があり、地価は微増傾向にある。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	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、大木町の新興の住宅地域等である。需要者の中心は大木町内及び周辺市町の農業従事者、サラリーマン及び自営業等であり、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は最寄駅に比較的近接する新興の住宅地域であり、不動産需給動向は強含みで地価は微増傾向にある。土地は300万円～400万円、新築の戸建住宅は2000万円程度の物件が需要の中心になる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用においては、大木町内の周辺の同一需給圏より取引事例を収集及び採用し、各修正及び補正も適正に行っており、比準価格の規範性は高い。一方、収益価格については、当該地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を考慮し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	大木(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	20,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	19,300			-1.0 +1.0 +7.0 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		価格変動状況要因	要因	大幅な金融緩和、諸経済対策は不動産市況にも影響が認められるが、新型コロナウイルス感染症対策等の動向には注視が必要である。			
	前年標準価格		19,200 円/㎡				大木町の中でも、西鉄天神大牟田線各駅等への利便性に比較的優れる新興の住宅地域の地価は微増傾向にある。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	個別的要因の変動は見られない。				
変動率	年間	+0.5 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大木2C - 6	三潯郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道 北東5m 角地		準都計 (80,200)		
b	大木2C - 5	三潯郡大木町		更地	( )	ほぼ台形	北西4m町道		準都計 (70,200)		
c	大木2K - 3	三潯郡大木町		建付地	( )	ほぼ長方形	南5m町道 東5m 角地		準都計 (80,200)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 26,607	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	25,961	100 [132.9]	19,534	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,500	
b	( ) 22,110	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.1 ]	23,482	100 [120.9]	19,423	環境 0.0 画地 0.0	19,400	
c	( ) 18,109	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,983	100 [ 94.0 ]	19,131	行政 0.0 その他 0.0	19,100	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +13.0	画地 -4.9	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 +1.0	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： 19,300 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			既成市街地であり再調達原価を把握することができなかったため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	筑後不動産鑑定
大木(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 川崎 耕二 印

鑑定評価額	3,770,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	三潯郡大木町大字八町牟田 2 1 2 番 5 外				地積 (m <sup>2</sup> )	122	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	1 : 2.5	事務所兼住宅 S 2	低層店舗等のほか駐車場も多い駅前商業地域	南 17.5 m 町道	水道	八丁牟田 90 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 17.5 m 町道	交通 八丁牟田駅北方 90 m	法令 準都計 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等のほか駐車場も多い駅前商業地域で、当面は現状維持にて推移するものと予測する。利用状況も特段の変化はなく需要は弱含みで、地価は微減傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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 31,200 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 21,900 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大木町及びその周辺市の商業地域、混在地域の範囲。需要者の中心は地縁性を有する個人事業主や中小企業法人が中心となる。隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する等、当町の既存店舗の商業収益性は低迷している。市場での需要の中心となる価格帯は、規模によって異なり見出すことは困難であるが、坪 9 ~ 10 万円程度と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナウイルス感染症の影響で、現下の景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。そのような中、比準価格は、市場性を反映し実証的で規範性の高い価格が得られた。一方、収益価格は、各種の判断要素も介在し、相対的に説得力、規範性にやや劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を従に関連づけ、周辺標準地、基準地等との均衡、当町の市場動向、新型コロナウイルスの影響等に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 31,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因		一般的 要因	隣接市等における相次ぐ大型店舗等の出店により顧客が町外へ流出する等、当町の既存店舗の商業収益性は低迷している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					地域 要因	旧国道沿いの駅前商業地域であるが、特段の顧客誘因の沿道サービス施設も見られず、地価はやや弱含みで推移している。		
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	個別 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	大木2C - 3	三漕郡大木町		底地	( )	ほぼ長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)				
b	大木2C - 7	三漕郡大木町		更地	( )	不整形	北西7.5 m県道		準都計 (70,200)				
c	大木2K - 2	三漕郡大木町		建付地	( )	ほぼ台形	南東7 m県道		準都計 (70,200)				
d	大木2C - 504	三漕郡大木町		更地	( )	不整形	南東7.5 m県道 南西4 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	( 8,705 ) 17,410	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 98.0 ]	17,765	<u>100</u> [ 52.7 ]	33,710	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,700			
b	( ) 18,700	<u>100</u> [100.0]	[ 99.6 ] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 85.0 ]	21,912	<u>100</u> [ 71.1 ]	30,819	画地 0.0 行政 0.0	30,800			
c	( ) 12,121	<u>100</u> [100.0]	[ 99.0 ] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	15,000	<u>100</u> [ 67.4 ]	22,255	その他 0.0	22,300			
d	( ) 20,336	<u>100</u> [100.0]	[ 99.4 ] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 87.2 ]	23,181	<u>100</u> [ 73.9 ]	31,368	その他 0.0	31,400			
e	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		<u>100</u> [ ]		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -10.0	環境 -35.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 -22.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -19.0	画地 -12.8	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： 31,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,707,931	336,860	1,371,071	1,256,150	114,921	( 0.9750 ) 112,048	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	2,667,810 円 ( 21,900 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	65.00	S 2 F		130.00		
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
準都計	70 %	200 %	200 %	122 ㎡	7.5 m x 18.0 m	前面道路：町道 17.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階賃貸住宅 1 戸を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	65.00	100.0	65.00	1,280	83,200	3.0	249,600
2 ~	住宅	65.00	100.0	65.00	1,020	66,300	2.0	132,600
~								
~								
~								
計		130.00	100.0	130.00		149,500		382,200
年額支払賃料				149,500 円 x 12ヶ月 = 1,794,000 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				1,794,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 89,700 円				
以上計 + a+ - -				1,704,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				382,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,631 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 + + +				1,707,931 円 ( 13,999 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	柳川 2 C (賃) - 603	1,499 ( 1,492 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,363	対象基準階の 月額実質賃料 1,283 円/㎡
b	柳川 0 2 C (賃) - 704	937 ( 935 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,157	月額支払賃料 ( 1,280 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	92,500 円	18,500,000 x	0.5 %
維持管理費	71,760 円	1,794,000 x	4.0 %
公租公課	土地 6,100 円	査定額	
	建物 129,500 円	18,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	18,500 円	18,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	336,860 円 (	2,761 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	18,500,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 130.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % + 仕上部分 0.0655 x 30 % + 設備部分 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,256,150 円 ( 10,296 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,707,931 円	
総費用		336,860 円	
純収益 -		1,371,071 円	
建物等に帰属する純収益		1,256,150 円	
土地に帰属する純収益 -		114,921 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		112,048 円 ( 918 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,667,810 円 (	21,900 円 / m <sup>2</sup> )	