

発行番号 地第2403号
発行日付 令和6年2月14日

不動産鑑定評価書

南阿蘇村長 吉良 清一 様

熊本市東区健軍本町9-1-1
(有) 地域クリエイト科学研究所
代表取締役 津 留 伴 一

不動産鑑定士

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

目 次

I. 鑑定評価額	P 2
II. 対象不動産の表示	P 2
III. 鑑定評価の基本的事項	P 3
IV. 鑑定評価の依頼目的等	P 3
V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格と種類との関連	P 4
VI. 鑑定評価を行った年月日	P 4
VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	P 4
VIII. 対象不動産の確認	P 5
IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨	
〔I〕 価格形成要因の分析	
1. 一般的要因の分析	P 6～ 8
2. 地域分析	P 9～14
3. 個別分析	P 15～17
〔II〕 評 価	
(評価の方針)	P 18
評価	P 19～20
X. 付記事項	P 21
付属資料	P 22
(1) 土地価格資料 別表 [1]	P 23
別表 [2]	P 24～26

I. 鑑定評価額

金 4,220,000円 (@2,000円/㎡)

当該鑑定評価額は、後記Ⅲ 2 記載の条件を前提とするものです。

II. 対象不動産の表示

区分	所在及び地番	地目	評価数量
土地	阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村1584番1	宅地	2,108.19㎡

Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

- (1) 種 別
農家集落地
- (2) 類 型
更 地

2. 鑑定評価の条件

- (1) 対象確定条件
対象不動産の現状を所与として鑑定評価を行う。
- (2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件
な い
- (3) 調査範囲等条件
な い
- (4) その他の条件
な い

3. 価格時点

令和6年2月1日

4. 価格の種類

正常価格

Ⅳ. 鑑定評価の依頼目的等

1. 依頼目的

売買の参考として

2. 依頼者以外の提出先等

な い

3. 公表の有無

な い

V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、前記依頼目的に対応した条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

VI. 鑑定評価を行った年月日

令和6年2月13日

VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

VIII. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実地調査

- ①実地調査日：令和6年1月18日
- ②実地調査を行った不動産鑑定士：津留 伴一
- ③立会人の氏名及び職業：貴庁 定住促進課 課長 梅田 雄治 様
- ④実地調査を行った範囲
境界部分及び対象不動産内について実地調査を行った。

(2) 確認に用いた資料

令和6年2月1日時点における登記事項証明書、公図、境界確定図

(3) 確認資料との照合事項及び照合結果

- ①照合事項
位置・形状・規模
- ②照合結果
現地踏査の結果、確認資料と照合して、照合事項について概ね一致を確認した。

(4) 評価上採用する数量

登記簿数量

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

- ①所有者
南阿蘇村
- ②確認に用いた資料及び確認日
 - a. 確認に用いた資料
令和6年2月1日時点における登記事項証明書
 - b. 確認日
令和6年2月1日

(2) 所有権以外の権利

ない

3. 当事者間での事実の主張が異なる事項

特になし。

IX. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

〔I〕 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析

地価形成に影響を与える一般的要因のうち主要な経済動向は次のとおりである。

(1) 社会経済情勢

概況及び今後の動向等	動 向 等
概 況	<p>政府は本年1月25日にまとめた1月の月例経済報告で、景気はこのところ一部に足踏みもみられるが、緩やかに回復しているとの認識を示した。</p> <p>個人消費は、持ち直している。</p> <p>消費動向の背景をみると、実質総雇用者所得はこのところ持ち直しの動きに足踏みがみられる。又、消費者マインドは持ち直している。</p> <p>設備投資は、持ち直しに足踏みがみられる。需要側統計である「法人企業統計季報」（7-9月期調査、含むソフトウェア）でみると、2023年7-9月期は前期比1.4%増となった。業種別にみると、製造業は同0.4%減、非製造業は同2.4%増となった。</p> <p>住宅建設は、弱含んでいる。持家の着工はこのところ弱含んでいる。貸家の着工は横這いとなっている。分譲住宅の着工は弱含んでいる。総戸数は11月は前月比4.0%減の年率77.5万戸となった。</p> <p>公共投資は、底堅く推移している。11月の公共工事出来高は前月比0.6%減、12月の公共工事請負金額は同9.2%増、11月の公共工事受注額は同23.0%増となった。</p> <p>輸出はこのところ持ち直しの動きに足踏みがみられる。輸入は概ね横這いとなっている。貿易・サービス収支は赤字となっている。</p> <p>生産は持ち直しの兆しがみられる。鉱工業生産指数は、11月は前月比0.9%減となった。</p> <p>企業収益は、総じてみれば改善している。企業の業況判断は、改善している。倒産件数は増加がみられる。</p> <p>雇用情勢は改善の動きがみられる。完全失業率は11月は前回から横這いの2.5%となった。労働力人口、就業者数及び完全失業者数は増加した。就業率は緩やかに上昇している。新規求人数及び有効求人倍率は横這い圏内となっている。民間職業紹介における求人動向は持ち直している。製造業の残業時間は減少した。</p> <p>国内企業物価は、横這いとなっている。消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。</p>
今後の動向等について	<p>先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。又、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。</p> <p>日本銀行には、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、賃金の上昇を伴う形で、2%の物価安定目標を持続的・安定的に実現することを期待する。</p> <p>こうした取り組みを通じ、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を一体的に進めつつ、デフレに後戻りしないとの認識を広く醸成し、デフレ脱却につなげる。</p>
熊本経済の概況	<p>日本銀行熊本支店が令和5年12月3日に公表した熊本県の金融経済概観によると、熊本県内の景気は、緩やかに回復している。先行きについては、海外の経済動向や資源価格の動向等の影響を注視していく必要がある。個人消費は緩やかに回復している。観光は増加している。住宅投資は持ち直しの動きがみられている。公共投資は横這い圏内の動きとなっている。設備投資は増加している。生産は一部に弱めの動きがみられるものの、高水準で推移している。雇用・所得情勢をみると、改善の動きがみられている。</p>

(2) 地価の推移・動向

<p>地価動向全般について</p>	<p>国土交通省が昨年9月19日に公表した令和5年の地価調査（昨年7月1日時点）によると、全国平均（全用途）で1.0%上昇し（前年は0.3%の上昇）、2年連続の上昇となった。</p> <p>全国的には、住宅地は0.7%の上昇（同0.1%の上昇）、商業地は1.5%の上昇（同0.5%の上昇）と住宅地・商業地ともに2年連続の上昇となった。3大都市圏においては住宅地が2.2%の上昇（同1.0%の上昇）で、商業地は4.0%の上昇（同1.9%の上昇）と、住宅地は2年連続、商業地が11年連続して上昇し、上昇率は拡大した。</p> <p>住宅地は、東京圏が2.6%の上昇（同1.2%の上昇）、大阪圏が1.1%の上昇（同0.4%の上昇）、名古屋圏が2.2%の上昇（同1.6%の上昇）となっており、東京圏、名古屋圏で3年連続上昇し、上昇率が拡大した。大阪圏では2年連続の上昇となった。</p> <p>商業地は、東京圏が4.3%の上昇（同2.0%の上昇）、大阪圏が3.6%の上昇（同1.5%の上昇）、名古屋圏が3.4%の上昇（同2.3%の上昇）と東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大した。大阪圏では2年連続の上昇となった。</p> <p>地方圏においては、住宅地が0.1%の上昇（同0.2%の下落）となり、商業地は0.5%の上昇（同0.1%の下落）といずれも上昇に転じた。</p> <p>景気が緩やかに回復するなか、国内投資と訪日客、再開発を追い風に地価回復の波が地方にまで広がっている。</p>
<p>熊本県の地価動向について</p>	<p>同じく令和5年の地価調査によると、県内の地価は全用途平均で1.2%の上昇となり（前年は0.4%の上昇）、2年連続の上昇となった。</p> <p>住宅地が0.7%上昇し（同0.2%の上昇）、商業地は1.7%の上昇（同0.1%の上昇）と住宅地・商業地ともに2年連続の上昇となった。</p> <p>工業地は5.1%上昇（同4.3%の上昇）となり、TSMCの菊陽町進出の波及効果等が継続している。</p> <p>住宅地は熊本市が1.8%の上昇（前年は1.2%の上昇）と上昇を続けており、中央区が3.2%（同2.4%）、東区が2.4%（同1.2%）、西区が0.6%（同0.6%）、南区は1.3%（同0.5%）、北区は1.3%（同1.1%）と西区を除き、上昇率は拡大している。商業地は熊本市が2.9%の上昇（前年は1.1%の上昇）となり、中央区が2.5%（同1.0%）、東区は6.0%（同1.5%）、西区は0.8%（同0.9%）、南区は1.2%（同0.8%）、北区は3.2%（同1.4%）と西区を除き、上昇率は拡大している。</p> <p>熊本市以外では、TSMCの進出に伴い、更なる発展が期待される菊陽町の住宅地が12.8%の上昇（同7.7%の上昇）、商業地が25.5%の上昇（同13.6%）、工業地は地点の変更がなされている。大津町の住宅地は10.0%の上昇（同5.5%）、商業地が30.2%の上昇（同10.7%）、工業地が31.1%の上昇（同19.6%）、合志市の住宅地は8.4%（同6.6%）、商業地が3.4%の上昇（同2.1%）と、工業地を中心に高い上昇率となり、大津町の商業地は全国一の上昇率である。一方、令和2年7月の豪雨により被災の大きかった球磨村の住宅地は2.4%の下落（同4.6%の下落）、人吉市の住宅地は横這い（同0.2%の下落）、商業地は1.6%の下落（同3.2%）と下落率は大幅に改善された。</p>
<p>南阿蘇村の地価動向について</p>	<p>南阿蘇村の地価は、住宅地、商業地とも熊本地震直後は下落率が拡大したものの、その後の迅速な復興・復旧事業により道路網や交通網が回復するとともに、一時期コロナ禍の影響もみられたものの、最近では規制緩和により観光業を中心として経済も回復しつつあり、現在は概ね横這い傾向に推移している。</p>

表－１．南阿蘇村の地価【基準地価格（各年7月1日）】及び全国並びに熊本市の消費者物価指数の対前年変動率（％）

（年）	29年	30年	R1年	2年	3年	4年	5年
基準地価格（住宅地）	▲1.3	▲0.6	▲0.2	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.0
〃（商業地）	▲1.4	▲2.7	▲2.2	▲2.2	▲0.4	▲0.4	0.0
消費者物価指数(全国)	0.5	1.0	0.5	0.0	▲0.2	2.5	
〃（熊本市）	0.2	0.6	0.2	▲0.3	▲0.5	2.2	

2. 地域分析

(1) 対象不動産が所在する南阿蘇村の概況

①沿革

南阿蘇村は、平成17年2月に阿蘇郡白水村、久木野村、長陽村の三村合併により誕生した。熊本県北東部に位置し、東は高森町、西は西原村及び大津町、南は山都町、北は阿蘇市にそれぞれ接しており、「阿蘇くじゅう国立公園」阿蘇カルデラの南に位置し、雄大な南阿蘇の山と緑、そして「日本名水百選」に選定されている白川水源などに象徴される豊かな自然環境に恵まれ、その大半を農用地、森林が占めている。

②人口の状態

	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
人口	10,837	10,592	10,375	10,248	9,759	9,657	9,594
世帯数	4,465	4,422	4,436	4,506	4,060	4,109	4,137
人口変動率	-5.4	-2.3	-2.0	-1.2	-4.8	-1	-0.7

(単位 人口：人、世帯数：戸、人口変動率：%)

※各年4月1日現在(熊本県推計人口調査)

当町の人口及び世帯数の推移は上記のとおりで、人口は減少傾向にあり、世帯数はここ数年微増している。

③交通施設の状態

旧長陽村をJR豊肥本線が縦断しており、「立野」駅から南阿蘇鉄道高森線が分岐し、「高森」駅まで往復していたが、熊本地震によって土砂災害を始めとする甚大な被害が発生した。その後、「中松」駅～「高森」駅間が部分復旧し、平成30年3月には「立野」駅～「中松」駅間の復旧工事も着手され、令和5年7月15日に全線開通となり、豊肥本線「肥後大津」駅までの乗り入れも可能となり、利便性の向上が図られるようになった。

バスは産交バスに委託したコミュニティバス(ゆるっとバス)が運行しているが、本数は少ない。

④道路整備の状態

国道57号が北西端部（旧長陽村）を通過し、国道325号が中央部を横断している。いずれも主要な幹線道路として機能していたが、熊本地震の発生により分断され、交通機能に障害が生じていた。復旧に関しては、国道57号と国道325号を結び、新橋完成までの迂回路となる長陽大橋ルート（村道栃の木・立野線）が平成29年8月に応急復旧として開通し、引き続き恒久復旧に向けた工事が行われている。また、土砂崩れで通行不能となっていた国道57号線の北側を通る新ルートについては令和2年10月に、崩落した阿蘇大橋の代わりとなる新橋架設（新阿蘇大橋）は令和3年3月に開通し、観光客の一層の増加が期待される。

⑤上下水道ガス等の整備の状態

上水道は旧長陽村等の一部地域で村営上水道があり、その他の地域は簡易水道が広く利用されている。村営上水道の給水人口は609人、簡易水道の給水人口は7,286人で、全体の普及率は約84.2%となっている（令和5年3月末）。

下水道は白水地区の一部に農業集落排水があるが、他の地域は浄化槽利用である。都市ガスはない。

⑥商業施設の状態

南阿蘇村においては商業施設の集積はみられず、幹線道路沿いの国道57号や国道325号及び各県道沿いにコンビニエンスストア、観光客向けの店舗等が点在するほか、集落内に既存の小規模日用品店舗等が点在する程度である。しかし村の北西部には宿泊施設を完備した大型レジャー施設「阿蘇ファームランド」があり、この他にも温泉施設等が多数あって、県内外から多くの観光客を集客し、施設内では地元特産品や各種食料品等が販売されている。これらの施設は熊本地震で被災、観光客も減少し、営業を休止した施設もみられるが、災害からの復旧の進展等により、観光客は回復傾向にあった。しかしながら、令和2年以降、新型コロナウイルスにより一時期観光客が減少していたが、コロナの規制緩和と交通利便性の向上に伴い、観光客等も回復しつつある。

⑦商圈及び顧客の状態

南阿蘇村の集落内にある小規模日用雑貨店舗の商圈は、旧村の範囲か地元集落内である。また、国道及び県道沿いの飲食店舗・観光施設・温泉施設等は県内外の観光客向けとなっている。なお、スーパーや大型店舗等は大津町または高森町の商圈下にある。

⑧将来の動向その他

南阿蘇村は、雄大な景観や豊かな自然環境に恵まれていることや、俵山トンネルの開通により熊本市方面からのアクセスが飛躍的に向上したことなどから、別荘地開発が多くみられるようになっていたが、別荘地に利用されている外輪山山麓の多くが災害発生の危険性が高いエリアであり、熊本地震による影響もあって、一時期、別荘地需要が減少したものの、最近は菊陽町の半導体メーカーTSMCの進出に伴い、本村にも居住目的の住宅需要がみられるようになった。

なお、少子化に伴い、平成24年度より立野小学校・長陽西部小学校・長陽小学校が統合され、南阿蘇西小学校となっており、両併小学校、白水小学校、中松小学校は令和3年4月に白水小学校として統合された。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

① 同一需給圏の判定

同一需給圏すなわち対象不動産と代替・競争の関係が成立する不動産の存する圏域を対象不動産に関する典型的な市場参加者の視点に立って把握すれば、南阿蘇村のうち旧長陽村を中心とした農家住宅、一般住宅に農地、空地等もみられる農家集落地域一帯と判定した。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

ア. 売買市場における典型的な市場参加者

典型的な市場参加者は、地元の40才前後の兼業農家等の従事者を中心に、一部地縁血縁を有する村外のサラリーマン等の参入も想定されるが、他地区からの転入は比較的少ないものと考えられる。

イ. 賃貸市場における典型的な市場参加者

上記アにおける典型的な市場参加者と同様であると想定される。

③ 同一需給圏における市場の需給動向

ア. 売買市場の現況と需給動向

農家集落地域においては、日照・通風や利便性等に恵まれた一部の地域を除き、人口減少等を反映して住宅需要等が落ち込んでおり、需給は全般的に弱含みにあり、取引価格も相対的に割安となる。取引される価格帯も取引の規模や取引の事情等に左右され、中心となる価格帯は見いだせない状況下にある。

イ. 賃貸市場の現況と需給動向

自用の建物が大半であり、一戸建ての貸家などが点在する程度で、賃貸市場は未成熟である。

④ 同一需給圏における地価の推移・動向

南阿蘇村の中心地から離れており、又、人口減少等を反映して需要は低迷しており、土地取引等は少なく、地価は下落傾向に推移していたが、最近では割安感などにより、概ね横這い傾向に推移している。

なお、直近では地価におけるコロナ禍の影響はほとんどみられない。

(3) 近隣地域の状況

① 近隣地域の範囲

対象不動産の属する近隣地域の範囲は、立野地内のうちJR豊肥本線「立野」駅の南側背後に位置する農家集落地域一円で、同不動産の中心から東方約100m、西方約200m、南方約100m、北方至近の範囲である。

② 地域の特性等

最寄駅へは近いものの、南阿蘇村や旧長陽村の中心地からは遠距離にあり、利便施設等への接近性にも恵まれておらず、地域内に一般住宅や農家住宅、村営団地等がみられるものの、農地や空地等も介在している。

㉑ 街路条件

近隣地域の標準幅員は約8.5m（片側歩道付）で、地域内の道路系統・連続性は普通である。

㉒ 交通・接近条件

最寄駅や最寄バス停へは近いものの、利便施設等への接近性は劣っている。

㉓ 環境条件

(a) 供給処理施設

上水道は整備されているが、都市ガス・公共下水道は未整備

(b) 危険・嫌悪施設

特にない

㉔ 行政的条件

都市計画区域外

阿蘇くじゅう国立公園普通地域

㉕ その他の条件

南阿蘇村の防災マップによると、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域には指定されていない。

③ 将来動向等

地域要因に大きな変化はなく、当分の間概ね現状維持的に推移していくものと予測される。

④ 標準的使用及び標準的画地

① 標準的使用

低層戸建住宅地

② 標準的画地

近隣地域のほぼ中央に位置し、幅員約 8.5 m（片側歩道付）の北東側舗装道路に概ね等高に接面する規模 500 m²程度（間口約 20 m、奥行約 25 m）の中間画地

3. 個別分析

(1) 対象不動産の状況

① 近隣地域における位置

近隣地域の北端に位置する。

② 土地の状況

対象不動産は従前村営団地として使用されていたが、現在は空地となっている。

㊸街路条件

北東側で旧村道用地を介して、幅員約8.5m（片側歩道付）の村道に、南側で幅員約2m～4mの道路に、それぞれ接面する。

㊹交通・接近条件

JR豊肥本線「立野」駅まで約250m（徒歩約3分）、「立野」バス停まで約600m（徒歩約8分）、最寄商業施設「道の駅あそ望の郷くぎの」まで約11.5km、南阿蘇村役場まで約7.5kmであり、近隣地域の標準的画地とほぼ同じ。

㊺環境条件

地勢は概ね平坦であるが、敷地内に段差や隣接地との間に法地を含んでいる。

㊻行政的条件・その他の条件

近隣地域の標準的画地と同じ。

ただし、南側の道路及び南西側の隣接地との間には2m前後の高低差が生じていることから、熊本県建築基準条例第2条（がけに近接する建築物）の適用を受ける可能性がある。

㊼画地条件

間口約58m、奥行約46m（最深部）の不整形地であり、上記北東側道路に旧道を介して、やや低く接面する。

敷地規模は標準的画地に比して規模大である。

③ 埋蔵文化財の有無及びその状態

南阿蘇村教育委員会へ出向いて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないことが判明した。

したがって、埋蔵文化財については、対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないとされるので、価格形成要因からは除外して鑑定評価を行なう。

④ 土壌汚染の有無及びその状態

土地の登記簿で過去の土地所有者名を調査した。登記簿によると、対象不動産は長期間宅地（村営団地）として使用されており、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は少ない。

現地調査の結果からも、土壌汚染が存する可能性があるとは判断できなかった。

したがって、鑑定評価を行うに際しては、当該土壌汚染にかかる要因は考慮外とする。

⑤ その他（地下埋設物・越境物等）

現地調査の際の外観から、旧住宅団地跡のアスファルト舗装部分や水道管等の構造物が残置してある。

又、対象不動産及びその周辺には農家住宅、一般住宅等が建築されており、特に利用の制約となる事項の存在は確認できなかったので、標準的な建築費での建築が可能なものと判断した。

その他、越境物等は特にない。

⑥ 標準的画地と比較した増減価要因

㊦ 街路条件が劣る

㊧ 規模大である

㊨ 不整形地である

㊩ 埋設物等の撤去を要する

㊪ 地勢が劣る

なお、評価対象物件は南側道路に接面しているが、周辺の利用状況等からみて、方位による増価は生じていないものと判断した。

(2) 対象不動産の市場分析

① 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産の立地条件、規模等から判断して、村内居住者等が中心で、不動産仲介業者の参入も想定される。

② 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産は南阿蘇村の中心地から離れており、交通接近条件等にも難があり、かつ同不動産の有する規模大等の個別的要因などから、村内居住者等を中心とした市場参加者の参入も厳しいものと考えられ、代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度は劣るものと判断した。

(3) 最有効使用の判定

近隣地域の標準的使用及び将来的動向及び規模等を考慮して、低層戸建住宅等の敷地であると判定した。

〔Ⅱ〕 評 価

(評価の方針)

評価対象物件の類型は更地であり、本件評価にあたっては、近隣地域の標準的使用における標準価格を査定し、次に同物件の個別的要因に基づく格差修正を行って、鑑定評価額を決定する。

なお、評価対象物件は既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であることから、原価法は採用しなかった。

又、収益還元法の適用にあたっては、賃貸市場が未成熟で、収益物件の取引がほとんどなく、適切な収益価格を求めることができず、採用しなかった。

(1) 近隣地域の標準的使用における標準価格の査定

以下の通り、比準価格が査定され、比準価格のみによったので、再度検討を行った。

比準価格は同一需給圏内の類似地域の取引事例を収集して求めたもので、要因格差の補修正は適正であり、比準価格の精度は高いといえる。

よって、比準価格を重視し、基準地の標準価格を比準とした価格との均衡にも十分留意のうえ、標準価格を5,700円/m²と査定した。

基準地の標準価格を比準とした価格	5,740円/m ²	付属資料(1)別表[1]参照
取引事例比較法を採用して求めた比準価格	5,700円/m ²	付属資料(1)別表[2]参照

(2) 評価対象物件の鑑定評価額の決定

標準価格の形成要因と比較して、評価対象物件は以下の通り価格修正を必要とする個別的
 要因があるので、標準価格に対し35%の格差修正率を乗じ、単価を2,000円/㎡と求め、
 これに評価数量2,108.19㎡を乗じて、端数を整理のうえ、鑑定評価額を、
4,220,000円 (@2,000円/㎡) と決定した。

増減価要因	増減価率(%)	増減価率の査定根拠
㊦街路条件が劣る	▲5	評価対象物件は幅員約8.5mの村道に直接接面しておらず、南側で幅員約2m～4mの道路に接面しているのみで、標準的画地に比して利便性が阻害されるので、その程度について、取引事例、国土交通省監修の「土地価格比準表」、評価先例等の諸資料を参考に減価率を査定した。
㊦規模大である	▲20	評価対象物件は標準的画地に比して4倍程度の規模大であり、利用効率が阻害されるとともに、単価と総額との関連において市場参加者の減退がみられるので、その程度について、上記諸資料を参考に減価率を査定した。
㊦不整形地である	▲5	評価対象物件は不整形地であり、標準的画地に比して利用効率が阻害されるので、その程度について、上記諸資料を参考に減価率を査定した。
㊦埋設物等の撤去を要する	▲30	評価対象物件内に構造物等が残置してあり、同物件の最有効使用の観点からみて支障となり、撤去が必要となるので、その程度について、当該撤去費用の見積額等を参考に減価率を査定した。
㊦地勢が劣る	▲30	評価対象地は法地や段差を生じており、標準的画地に比して地勢が劣るので、その程度について、上記諸資料を参考に減価率を査定した。
格差修正率		$(100\% - 5\%) \times (100\% - 20\%) \times (100\% - 5\%)$ $\times (100\% - 30\%) \times (100\% - 30\%)$ $\approx 35\%$

X. 付記事項

不動産鑑定士の役割分担表

業 者 分 類	業 者 名	不 動 産 鑑 定 士 の 氏 名	署 名 不 動 産 鑑 定 士	業 務 内 容
受 託 業 者	(有)地域クリエイト 科学研究所	津 留 伴 一	○	・ 鑑定評価の基本的事項の確定から 鑑定評価額の表示に至る鑑定評価 の全ての段階
				・ 受託審査、鑑定評価報告書の審査

付 属 資 料

(1) 土地価格資料	別表 [1] ~ 別表 [2]	4 葉
(2) 対象不動産の所在位置図		1 葉
(3) 同 公 図 写		1 葉
(4) 同 地 積 測 量 図 写		3 葉
(5) 同 現 況 写 真		1 葉
(6) 適正取得証明書		1 葉

付属資料（１）別表〔１〕基準地の標準価格を比準とした価格

基準地〔番号 南阿蘇(県)－５〕との地価形成要因の比較

時点 年/月 価格(円/㎡)	時 点 修正率	推定価格 (円/㎡)	個別的要因 (１)格差と 修正率 (イ)	個別的要因 (２)格差と 修正率 (ロ)	地域要因格差 (ハ)	総合修正率 (イ)×(ロ)×(ハ)	推定標準 価格 (円/㎡)
R5/7 6,200	(月率 0.00 %) 100 /100	 6,200	 100/100	規模 -5 方位 +3 100/ 98	各画地の配置及び 利用の状態 +10 100/ 110	 100/ 108	 5,740

所在及び地番	阿蘇郡南阿蘇村大字立野字本村 8 6 1 番
交通条件	J R 豊肥本線「立野」駅の北東方約 8 4 0 m 「立野」バス停の北東方約 6 0 0 m
街路条件	南側が幅員 5 m の村道に接面
環境条件	農家住宅の中に一般住宅が混在する住宅地域
公法上の規制	都市計画区域外、国立公園普通地域
供給処理施設	上水道が整備されている
形状・規模	間口 1 : 奥行 2、9 0 6 ㎡

付属資料（１）別表〔２〕取引事例比較法を採用して求めた比準価格

(1) 比準価格の査定

下表－(a)の取引事例を基にそれぞれの取引事例価格に事情補正、時点修正、その他各補修正を行って求めた価格は表－(b)のとおり5,580円/㎡～5,800円/㎡と査定され、試算価格相互に開差が生じたので、再度採用資料、試算課程等について検討を行ったところ、X1、X2は取引時点がやや古い。X3は取引時点が価格時点に最も近く、かつ地域要因格差も比較的小さく、規範性が高い。X4は地域要因格差がやや大きく、規範性に欠ける。よって、X3から求めた試算価格を中心に、他の試算価格を参考として、比準価格を5,700円/㎡と査定した。

表－(a) 取引事例の概要

符 号	X 1	X 2	X 3	X 4
取引事例の所在	南阿蘇村立野	南阿蘇村立野	南阿蘇村河陽	南阿蘇村河陽
規 模	750㎡	350㎡	660㎡	600㎡
交通条件	「下野踏切横」バス停の南西方約1.2km	「下野踏切横」バス停の南西方約2.0km	「JA長陽給油所前」バス停の南西方約300m	「栃木入口」バス停の南方約700m
道路条件	幅員3mの舗装道路に接面し、系統・連続性は劣る	幅員4.5mの舗装道路に接面し、系統・連続性は劣る	幅員2.5mの舗装道路に接面し、系統・連続性は劣る	幅員2mの舗装道路に接面し、系統・連続性は劣る
自然的条件	地勢は概ね平坦	地勢は平坦	地勢は平坦	地勢は平坦
環境条件	農家住宅、一般住宅に農地等も多くみられる地域	山林の中に一般住宅に別荘等がみられる地域	一般住宅に農家住宅等が点在する地域	山林の中に一般住宅が点在する地域
公法上の規制	都市計画区域外 国立公園普通地域	都市計画区域外 国立公園普通地域	都市計画区域外 国立公園普通地域	都市計画区域外 国立公園普通地域
画地条件	間口約3m×奥行62m 不整形地 中間画地 方位 南東	間口約15m×奥行22m ほぼ長方形地 中間画地 方位 東	間口約5.5m×奥行42m 袋地 中間画地 方位 南	間口約21m×奥行26m 不整形地 中間画地 方位 南

表－(b) 標準価格査定表

符 号	X 1	X 2	X 3	X 4
取引時点 (年/月)	令和2年7月	令和2年7月	令和4年11月	令和4年5月
取引価格 (1) (円/㎡)	4,000	4,940	4,640	3,570
事情補正 (2)	正 常 $\frac{100}{100}$	正 常 $\frac{100}{100}$	正 常 $\frac{100}{100}$	正 常 $\frac{100}{100}$
時点修正 (3)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
建付減価 (4)	—	$\frac{100}{100}$	—	$\frac{100}{100}$
推定価格(円/㎡) (5)=(1)×(2)×(3)×(4)	4,000	4,940	4,640	3,570
標準 化 補 正 表 c 参 照	個別的要因(1) 格差修正率 (6)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
	個別的要因(2) 格差修正率 (7)	$\frac{100}{78}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{98}$
地域要因 格差修正率 (8) {表(c)参照}	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{65}$
総合修正率 (9)=(6)×(7)×(8)	$\frac{100}{69}$	$\frac{100}{88}$	$\frac{100}{81}$	$\frac{100}{64}$
推定標準価格 (円/㎡) (10)=(5)×(9)	5,800	5,610	5,730	5,580

事情補正及び時点修正並びに建付減価

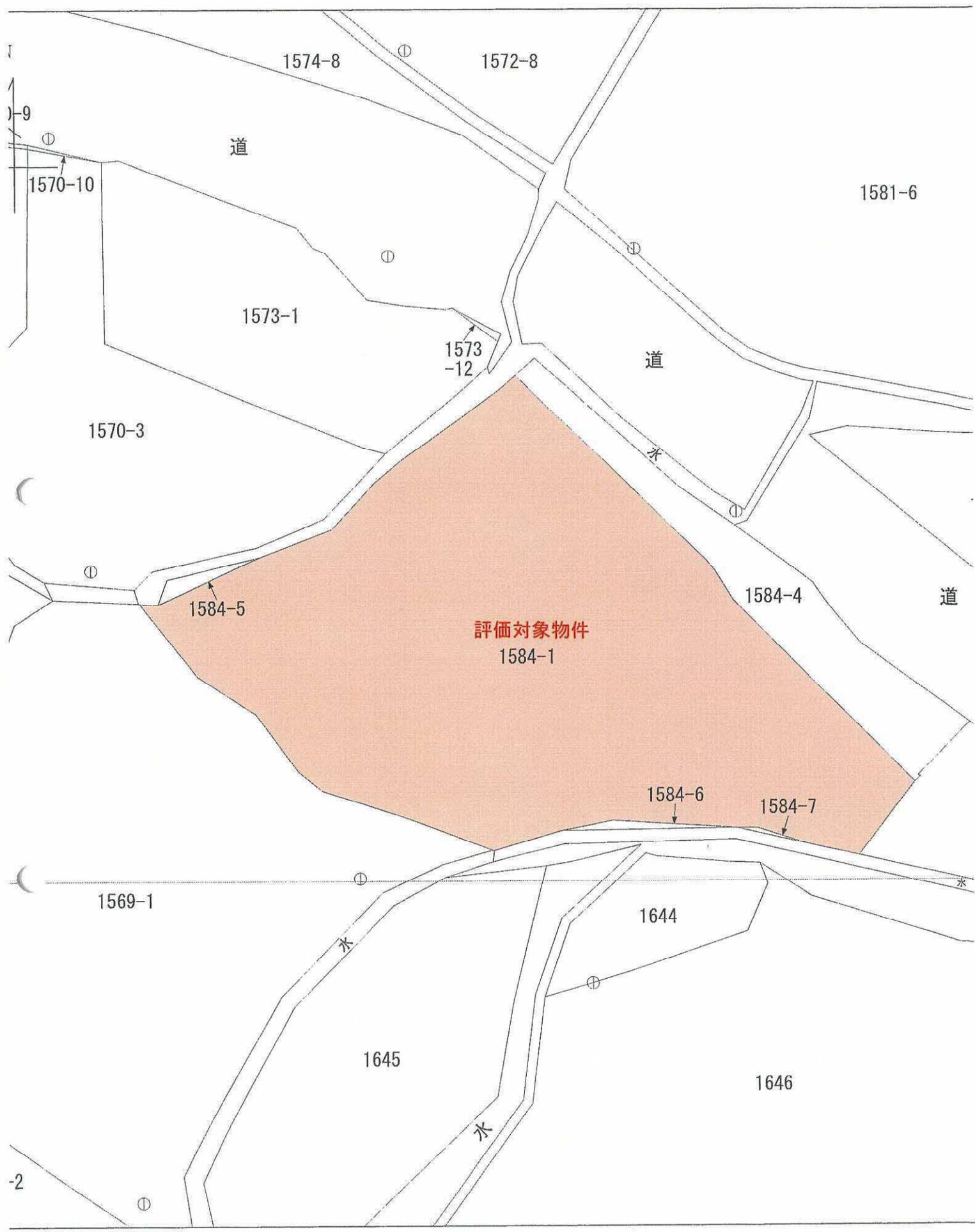
変動率（時点修正率）は、国土交通省発表の公示標準地の地価動向、変動率及び当該地域の特性などを総合的に勘案して次のとおり決定した。

令和2年1月～令和2年12月(月率)	0.00	%)
令和3年1月～令和3年12月(月率)	0.00	%)
令和4年1月～令和4年12月(月率)	0.00	%)
令和5年1月～令和5年12月(月率)	0.00	%)
令和6年1月～価格時点(月率)	0.00	%)

表－(c) 価格形成要因表

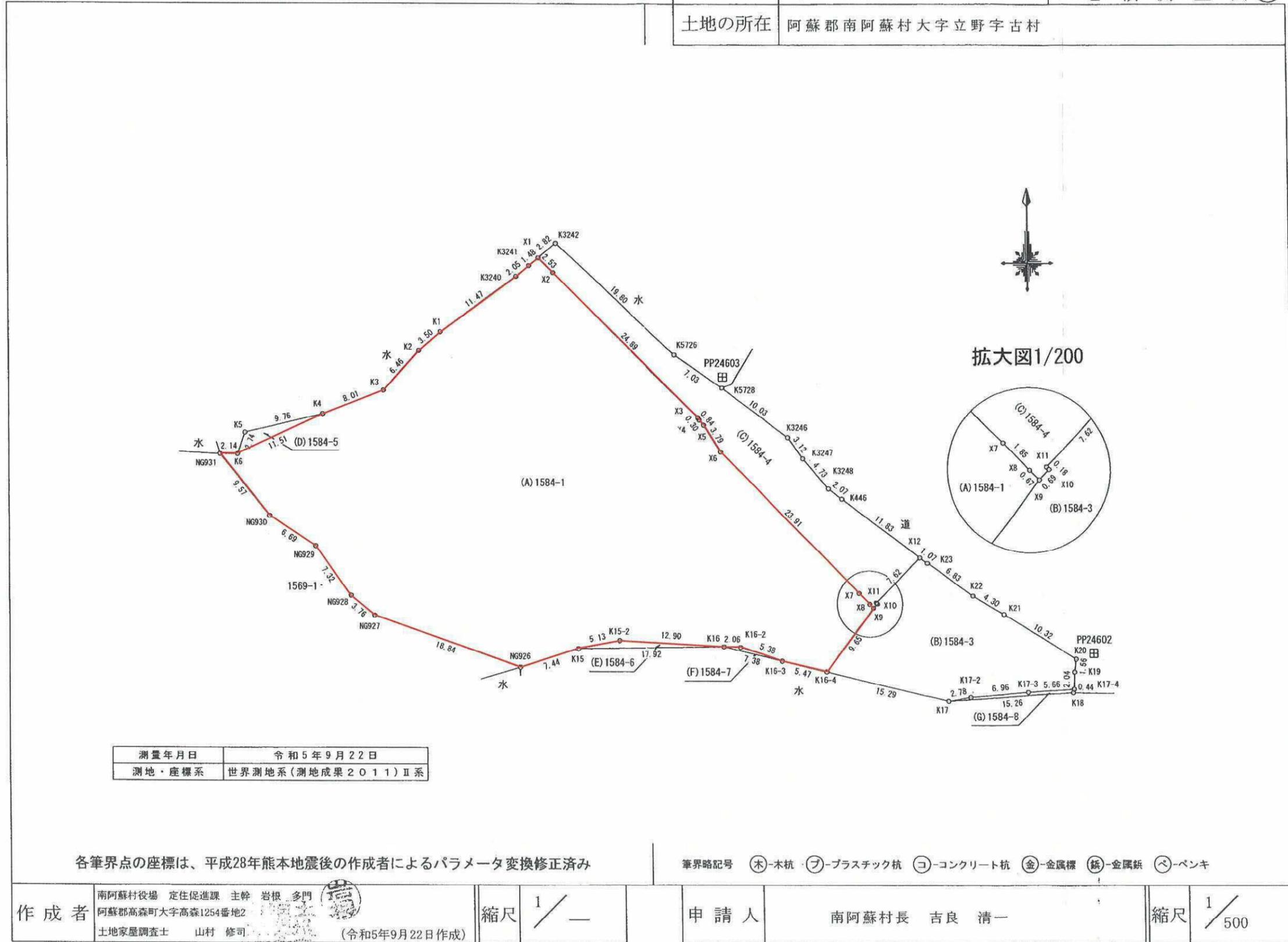
符 号		X 1	X 2	X 3	X 4
標準化補正	個別的要因(1) 格差と修正率	標準的 $\frac{100}{100}$	標準的 $\frac{100}{100}$	標準的 $\frac{100}{100}$	標準的 $\frac{100}{100}$
	個別的要因(2) 格差と修正率	(ロ)間口・奥行の関係 -15 (ハ)不整形地 -5 (ホ)方位 +3 (ヘ)地勢が劣る -5 $\frac{100}{78}$	(ホ)方位 +1 $\frac{100}{101}$	(ハ)袋地 -10 (ニ)高低差 -3 (ホ)方位 +3 $\frac{100}{90}$	(ハ)不整形地 -5 (ホ)方位 +3 $\frac{100}{98}$
地域要因格差と修正率		(イ)交通施設の状態 -5 (ロ)街路条件 -7 $\frac{100}{88}$	(イ)交通施設の状態 -5 (ハ)各画地の配置及び利用の状態 -3 (ロ)街路条件 -5 $\frac{100}{87}$	(イ)交通施設の状態 -5 (ハ)各画地の配置及び利用の状態 -5 (ロ)街路条件 -10 (チ)商店街・学校等の整備 +10 $\frac{100}{90}$	(イ)交通施設の状態 -5 (ハ)各画地の配置及び利用の状態 -20 (ロ)街路条件 -10 $\frac{100}{65}$

<p>個別的要因(1)</p> <p>(イ)街路条件(幅員・系統・構造等) (ロ)最寄バス停への接近性 (ハ)商店街・公共・公益施設への接近性 (ニ)自然的条件・環境条件 (ホ)供給処理施設 (ヘ)公害・災害・危険嫌悪施設 (ト)公法上の規制 (チ)その他</p> <p>個別的要因(2)</p> <p>(イ)規模 (ロ)間口・奥行 (ハ)形状 (ニ)接面道路との関係 (ホ)方位 (ヘ)その他</p>	<p>地域要因</p> <p>(イ)同一需給圏内の地位 (ロ)中心地との距離 (ハ)交通施設の状態 (ニ)最寄バス停への距離 (ホ)自然的条件 (ヘ)各画地の配置及び利用の状態 (ト)街路条件 (チ)商店街・学校等の整備 (リ)供給処理施設の整備 (ヌ)公害・災害・危険嫌悪施設 (ル)公法上の規制 (ヲ)用途の多様性 (リ)その他</p> <p>[商業地]</p> <p>(カ)背後地及び顧客の質・量 (コ)経済施設の配置 (ク)繁華性の程度</p>
---	--



付属資料(3) 公図写

地番	(A)1584-1、(B)1584-3、(C)1584-4、(D)1584-5 (E)1584-6、(F)1584-7、(G)1584-8	土地所在図	①
土地積測量		土地積測量図	③
土地の所在	阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村		



地番	(A)1584-1、(B)1584-3、(C)1584-4、(D)1584-5 (E)1584-6、(F)1584-7、(G)1584-8	地積測量図	2/3
土地の所在	阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村		

求積表

地番 (A) 1584-1					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
X1	新設プラスチック杭	-13674.441	-3154.970	40216.530981	1.48
K3241	既設コンクリート杭	-13675.392	-3156.110	37265.443200	2.05
K3240	既設コンクリート杭	-13676.703	-3157.695	149253.859839	11.47
K1	新設プラスチック杭	-13683.385	-3167.023	164132.203075	3.50
K2	新設プラスチック杭	-13685.651	-3169.690	96032.213067	6.46
K3	新設プラスチック杭	-13690.427	-3174.040	161916.680129	8.01
K4	新設プラスチック杭	-13693.312	-3181.517	245507.390848	11.51
K6	新設プラスチック杭	-13698.154	-3191.969	172528.249630	2.14
NG931	新設プラスチック杭	-13698.149	-3194.112	-52888.553289	9.57
NG930	新設プラスチック杭	-13705.609	-3188.108	-159026.181227	6.69
NG929	新設プラスチック杭	-13709.277	-3182.509	-135653.295915	7.32
NG928	新設プラスチック杭	-13715.207	-3178.213	-98502.616674	3.76
NG927	新設プラスチック杭	-13717.626	-3175.327	-283488.458916	18.84
NG926	新設プラスチック杭	-13723.861	-3157.547	-341394.766236	7.44
K15	新設プラスチック杭	-13721.624	-3150.451	-166553.072112	5.13
K15-2	新設プラスチック杭	-13720.636	-3145.409	-245928.679664	12.90
K16	新設金属板	-13721.372	-3132.527	-205052.183168	2.06
K16-2	新設金属板	-13721.436	-3130.465	-98588.517660	5.38
K16-3	新設金属板	-13723.078	-3125.342	-143378.718944	5.47
K16-4	新設プラスチック杭	-13724.331	-3120.017	-153492.917904	9.65
X9	新設金属板	-13716.655	-3114.158	-73781.887245	0.67
X8	新設金属板	-13716.180	-3114.638	24318.787140	1.85
X7	新設金属板	-13714.855	-3115.931	248046.867530	23.91
X6	新設金属板	-13697.822	-3132.724	257532.751422	3.79
X5	新設金属板	-13694.606	-3134.732	35112.969784	0.84
X4	新設金属板	-13693.967	-3135.288	9969.207976	0.30
X3	新設金属板	-13693.711	-3135.460	244857.246391	24.89
X2	新設金属板	-13676.220	-3153.169	266823.052200	2.53
合計				-4216.395742	
合計面積				2108.1978710	
合計地積				2108.19	m ²

地番 (B) 1584-3					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K16-4	新設プラスチック杭	-13724.331	-3120.017	-123903.260268	15.29
K17	既設コンクリート杭	-13727.853	-3105.130	-242035.776243	2.78
K17-2	新設金属板	-13727.367	-3102.386	-132990.731496	6.96
K17-3	新設金属板	-13726.789	-3095.442	-172847.727088	5.66
K17-4	新設プラスチック杭	-13726.383	-3089.794	-78514.910760	2.04
K19	既設コンクリート杭	-13724.341	-3089.722	-3774.193775	1.56
K20	既設コンクリート杭	-13722.792	-3089.519	118180.684704	10.32
K21	既設コンクリート杭	-13717.415	-3098.334	171069.882465	4.30
K22	既設コンクリート杭	-13715.149	-3101.990	126961.134293	6.83
K23	新設プラスチック杭	-13711.229	-3107.591	88643.095485	1.07
X12	新設金属板	-13710.586	-3108.455	85211.291990	7.62
X11	新設金属板	-13716.021	-3113.806	71679.925746	0.18
X10	新設金属板	-13716.150	-3113.681	4828.084800	0.69
X9	新設金属板	-13716.655	-3114.158	86908.726080	9.65
合計				-583.774067	
合計面積				291.8870335	
合計地積				291.88	m ²

地番 (C) 1584-4					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K446	新設金属板	-13703.519	-3117.949	152890.161483	2.07
K3248	新設金属板	-13702.283	-3119.612	64195.195855	4.73
K3247	既設コンクリート杭	-13698.634	-3122.634	66178.100854	3.12
K3246	新設プラスチック杭	-13696.086	-3124.443	135029.711874	10.03
K5728	新設ベンキ	-13690.088	-3132.493	189580.338624	7.03
K5726	新設ベンキ	-13686.109	-3138.291	277923.815463	19.80
K3242	既設コンクリート杭	-13672.632	-3152.800	228045.829128	2.82
X1	新設プラスチック杭	-13674.441	-3154.970	5045.868729	2.53
X2	新設金属板	-13676.220	-3153.169	-266823.052200	24.89
X3	新設金属板	-13693.711	-3135.460	-244857.246391	0.30
X4	新設金属板	-13693.967	-3135.288	-9969.207976	0.84
X5	新設金属板	-13694.606	-3134.732	-35112.969784	3.79
X6	新設金属板	-13697.822	-3132.724	-257532.751422	23.91
X7	新設金属板	-13714.855	-3115.931	-248046.867530	1.85
X8	新設金属板	-13716.180	-3114.638	-24318.787140	0.67
X9	新設金属板	-13716.655	-3114.158	-13126.838835	0.69
X10	新設金属板	-13716.150	-3113.681	-4828.084800	0.18
X11	新設金属板	-13716.021	-3113.806	-71679.925746	7.62
X12	新設金属板	-13710.586	-3108.455	56802.957798	11.83
合計				-603.752016	
合計面積				301.8760080	
合計地積				301.87	m ²

使用機種名：福井コンピュータBLUE TREND XA システム
 公式： $\sum \{X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})\} / 2 \quad n=1, 2, 3, \dots, n$

測量年月日	令和5年9月22日
測地・座標系	世界測地系(測地成果2011)Ⅱ系

各筆界点の座標は、平成28年熊本地震後の作成者によるパラメータ変換修正済み

作成者	南阿蘇村役場 定住促進課 主幹 岩根 多門 阿蘇郡高森町大字高森1254番地2 土地家屋調査士 山村 修司 (令和5年9月22日作成)	縮尺	1/—	申請人	南阿蘇村長 吉良 清一	縮尺	1/—
-----	---	----	-----	-----	-------------	----	-----

地番	(A)1584-1、(B)1584-3、(C)1584-4、(D)1584-5 (E)1584-6、(F)1584-7、(G)1584-8
土地の所在	阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村

地積測量図 3/3

総合計面積	2727.9931215 m ²
-------	-----------------------------

地番	面積
(A)1584-1	2108.1978710 m ²
(B)1584-3	291.8870335 m ²
(C)1584-4	301.8760080 m ²
(D)1584-5	11.1115020 m ²
(E)1584-6	8.2191640 m ²
(F)1584-7	1.5289660 m ²
(G)1584-8	5.1725770 m ²

点後に使用した基本三角点等	X座標	Y座標	備考
阿蘇郡南阿蘇村2級基準点 H25-2NO.1	-13650.873	-2683.378	ネットワーク型RTK法による単点観測法
阿蘇郡南阿蘇村2級基準点 (南)基II-10	-13490.319	-3639.149	ネットワーク型RTK法による単点観測法

登記多角点(単点観測法)の名称	X座標	Y座標	備考
PP24602 登記多角点(単点観測法)	-13722.099	-3087.213	プラスチック杭
PP24603 登記多角点(単点観測法)	-13688.746	-3132.408	プラスチック杭

ネットワーク型RTK法による単点観測法による登記多角点測量の観測年月日：令和5年8月24日

測量年月日	令和5年9月22日
測地・座標系	世界測地系(測地成果2011)Ⅱ系

地番 (D)1584-5					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K4	新設プラスチック杭	-13693.312	-3181.517	-13118.192896	9.76
K5	新設ペンキ	-13695.584	-3191.011	143146.243968	2.74
K6	新設プラスチック杭	-13698.154	-3191.969	-130050.274076	11.51
合計				-22.223004	
合計面積				11.1115020	
地積				11.11	m ²

地番 (E)1584-6					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K15	新設プラスチック杭	-13721.624	-3150.451	-176761.960368	17.92
K16	新設金属錐	-13721.372	-3132.527	-69183.157624	12.90
K15-2	新設プラスチック杭	-13720.636	-3145.409	245928.679664	5.13
合計				-16.438328	
合計面積				8.2191640	
地積				8.21	m ²

地番 (F)1584-7					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K16	新設金属錐	-13721.372	-3132.527	-70294.588756	7.38
K16-3	新設金属錐	-13723.078	-3125.342	-28296.986836	5.38
K16-2	新設金属錐	-13721.436	-3130.465	98588.517660	2.06
合計				-3.057932	
合計面積				1.5289660	
地積				1.52	m ²

地番 (G)1584-8					
NO	標識	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
K17	既設コンクリート杭	-13727.853	-3105.130	-171364.788999	15.26
K18	新設プラスチック杭	-13726.816	-3089.903	-210514.450176	0.44
K17-4	新設プラスチック杭	-13726.383	-3089.794	76030.435437	5.66
K17-3	新設金属錐	-13726.789	-3095.442	172847.727088	6.96
K17-2	新設金属錐	-13727.367	-3102.386	132990.731496	2.78
合計				-10.345154	
合計面積				5.1725770	
地積				5.17	m ²

使用機種名：福井コンピュータBLUE TREND XA システム
 公式： $\sum [X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})] / 2 \quad n=1, 2, 3, \dots, n$

各筆界点の座標は、平成28年熊本地震後の作成者によるパラメータ変換修正済み

作成者	南阿蘇村役場 定住促進課 主幹 岩根 多門	縮尺 1/—	申請人	南阿蘇村長 吉良 清一	縮尺 1/—
	阿蘇郡高森町大字高森1254番地2 土地家屋調査士 山村 修司 (令和5年9月22日作成)				



付 属 資 料 (5)
現 況 写 真

適正取得証明書

閲覧データを取得した会員
(有) 地域クリエイト科学研究所
津留 伴一 様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

- ① 案件を特定する番号・業務名
鑑2403号
- ② 利用目的
価格等調査である(価格等調査ガイドラインの適用範囲)
- ③ 業務提携
無
- ④ この案件等において利用した情報の管理
04822-43-000007495

以下余白