

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	(有) エステート・プランニング
宇美(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	60,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.4 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	糟屋郡宇美町光正寺2丁目4497番6 「光正寺2-9-8」				地積 (㎡)	186	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西5.2m 町道	水道、下水	宇美1.9km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 80m、北 90m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡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	5.2m 町道	交通施設	宇美駅 北西方1.9km	法令 (都) 1住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺で農地を戸建住宅用地等に転換している土地が多い。土地価格は堅調に推移してきたが、新型コロナウイルスの影響で、短期的には弱含みで推移すると予測する。長期的な予測は難しい状況である。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	60,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,900 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の属性は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が高い傾向にある。コロナ禍の影響で、需要者の様子見の傾向もみられる。需要の中心となる価格帯（総額）は、中古住宅で1500万円程度、新築で3000万円程度となっている。							
(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、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宇美(県) - 3	[102.4]	100	100	[100.0]	60,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]	60,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	42,500 円/㎡	100	[100.0]	[71.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 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		価格変動状況	要因	新型コロナウイルスの影響で、地価の上昇がみられた宇美町の住宅地にも不透明感があり、一部で弱含みの傾向もみられる。			
	継続 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡				志免町等の地価上昇を受け、地価は上昇基調で推移してきたが、コロナ後は需要者の様子見傾向もあり、やや弱含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因	個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	代表標準地 標準地	公示価格						
	変動率	年間 +6.8%	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美2C - 410	糟屋郡宇美町		更地	()	長方形	北東11 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
b	宇美2C - 407	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	北6 m道路		(都) 1低専 (40,60)		
c	宇美2K - 1118	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	東6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m		
d	宇美2C - 1102	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	南東3 m道路		(都) 1低専 (40,60) 地区計画等		
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	() 57,654	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	56,627	100 [96.9]	58,439	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	58,400	
b	() 58,983	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,278	100 [95.0]	62,398	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	62,400	
c	() 58,428	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,142	100 [95.0]	61,202	行政 0.0 その他 0.0	61,200	
d	() 50,840	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,111	100 [84.6]	61,597	その他 0.0	61,600	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
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 -4.0	画地 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -2.0	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： 60,900 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)	
	2,260,962	422,000	1,838,962	1,611,840	227,122	(0.9719) 220,740	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	5,383,902 円 (28,900 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 (㎡)		
共同住宅	82.50	W 2 F		165.00		
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) 1住居	60%	200%	200%	186㎡	12.5 m x 15.0 m	前面道路：町道 5.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(82.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定した			有効率の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(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 ~ 2	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,200	99,000	2.0	198,000		
~										
~										
~										
計		165.00	100.0	165.00		198,000		396,000		
年額支払賃料						198,000円 x 12ヶ月 = 2,376,000円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,376,000円 x 5.0% 円 x % = 118,800円				
以上計 + a+ - -						2,257,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						396,000円 x 95.0% x 1.00% = 3,762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 + + +						2,260,962円 (12,156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	宇美(賃)2C - 401	1,304 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,242	対象基準階の 月額実質賃料 1,250円/㎡
b	宇美(賃)2C - 402	1,287 (1,234)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,355	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	118,800 円	2,376,000 x	5.0 %
公租公課	土地 18,500 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	422,000 円 (2,269 円 / m ²)	(経費率 18.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	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	0.9719
(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	21,900,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 165.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,611,840 円 (8,666 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,260,962 円
総費用			422,000 円
純収益 -			1,838,962 円
建物等に帰属する純収益			1,611,840 円
土地に帰属する純収益 -			227,122 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			220,740 円 (1,187 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	5,383,902 円 (28,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
宇美(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	6,720,000 円	1㎡当たりの価格	45,400 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 6 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡宇美町貴船 2 丁目 6 6 8 番 8 「貴船 2 - 1 8 - 1」			地積 (㎡)	148	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)		
	2 : 1	住宅 L S 2	小規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西 6 m 町道、北東側道	水道、ガス、下水	宇美 900 m	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 0 m、南 120 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 16 m、奥行 約 9 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 町道	交通 宇美駅 南方 900 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。コロナ禍による今後の影響には注視を要するが、宇美町内では交通利便性に優る平坦地における住宅地の需要が強く、当面は同様の傾向で土地利用が進むと予測する。							
(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	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	45,400 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市及び糟屋郡内への通勤者等を主体とする。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。需要の中心となる価格帯(総額)は、中古住宅で 1 5 0 0 万円程度、新築戸建てで 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円のレンジである。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した標準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、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 / ㎡)	内 街 地	街 地
	標準地番号	-						内 街 地	街 地
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街 地	街 地
			100	[]	[]	100		内 街 地	街 地
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	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 地	街 地
	前年指定基準地の価格	42,500 円 / ㎡	[102.4]	100	100	[101.0]	45,300	内 街 地	街 地
			100	[100.0]	[97.0]	100		内 街 地	街 地
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因		変動状況		
	変動率	年間 +3.2 %	半年間	%	(一般的 要因)	福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている一方、新型コロナウイルスの影響等今後の動向に注視。			
					(地域 要因)	駅接近性にやや優れ、平坦地である当地域の住宅地としての需要ニーズは高い。今後は、新型コロナウイルスの地域要因への影響等に注視。			
					(個別的 要因)	個別的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	宇美2K - 1118	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	東6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m		
b	宇美2C - 402	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.8 m町道 北西6.8 m 角地		(都) 1低専 (60,80) 土砂災害警戒区域		
c	宇美2K - 1115	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	東6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 地区計画等		
d	宇美2C - 1105	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 南西7 m 二方路		(都) 1低専 (50,60) 地区計画等		
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	() 58,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,142	$\frac{100}{[130.0]}$	44,725	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	() 52,812	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	51,187	$\frac{100}{[110.3]}$	46,407		45,200	
c	() 47,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,871	$\frac{100}{[108.2]}$	44,243		46,900	
d	() 48,046	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,997	$\frac{100}{[110.0]}$	44,543		44,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			45,000	
									[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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +25.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,400 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		戸建住宅地域に所在し、近隣地域内にアパート等の貸家がほとんどなく、収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

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

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	(株)不動産アドバイザー
宇美(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 6日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648外「若草1-7-15」				地積(㎡)	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	(都) 1住居(60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	宇美1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 16m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m町道	交通施設	宇美駅東方1.2 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	43,500 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市及び糟屋郡内への通勤者等を主体とする。都市圏郊外にある丘陵地の住宅団地に位置し、町内人口は微減傾向にあるが、スーパー・物販等の各種店舗がオープンし利便性の向上がみられる。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建てで2500~3000万円のレンジである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年価格からの変動状況等も考慮して、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 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/㎡)	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/㎡	[] / 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 42,500 円/㎡			価格変動状況 要因	福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている一方、新型コロナの影響等今後の動向に注視。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 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	+2.4 %	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	宇美2K - 1118	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	東6m町道		(都)1低専(40,60) 高さ制限10m		
b	宇美2C - 1105	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m町道 南西7m 二方路		(都)1低専(50,60) 地区計画等		
c	宇美2KD H - 602	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	北6m町道		(都)1住居(60,200)		
d	宇美2KD H - 603	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	東4m私道		(都)1低専(40,60)		
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	() 58,428	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,142	100 [133.1]	43,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	43,700	
b	() 48,046	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	48,997	100 [111.7]	43,865	環境 0.0 画地 0.0	43,900	
c	() 49,036	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,017	100 [115.0]	43,493	行政 0.0	43,500	
d	() 48,294	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,501	100 [115.2]	42,970	その他 0.0	43,000	
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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +40.0	画地 +2.0	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 -6.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。								
(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	自己所有の戸建住宅が中心である既成の住宅地域内にあり、都市圏郊外の丘陵地に存することから、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益還元法の適用は困難と判断した。							

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)不動産アドバイザー
宇美(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 6 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡宇美町とびたけ 1 丁目 1 5 5 6 番 3 5 5 「とびたけ 1 - 1 2 - 1 8」			地積 (㎡)	201	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 (40,60)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美 2.4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 35 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6 m 町道	交通	宇美駅 東方 2.4 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地であり、交通接近性等やや利便性は劣るものの、類似地域の動向等を受け、現状の土地利用を維持すると考えられる。ただし、新型コロナの影響等、今後の動向には留意を要する。						
(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	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	36,800 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要の属性は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。需要動向は、利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にあるものの、駅接近性等に劣る地域では緩やかな上昇もしくは横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯 (総額) は、新築戸建で 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円のレンジである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した標準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	42,500 円 / ㎡	[102.4]	100	100	[104.0]	35,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[127.3]	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 36,500 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている一方、新型コロナの影響等今後の動向に注視。		
	- 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)	郊外の住宅団地であるが、類似地域の堅調な動向等を受け、一定のニーズが認められる一方、新型コロナの地域要因への影響等に注視。		
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美2C - 606	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
b	宇美2C - 1106	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	南東6 m町道		(都) 1低専 (50,80) 地区計画等		
c	宇美2KD H - 602	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	北6 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	宇美2C - 1108	糟屋郡宇美町		建付地	()	不整形	南西6 m町道 北東8.7 m 二方路		(都) (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	() 30,251	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,705	$\frac{100}{[89.1]}$	34,461	街路 0.0 交通・接近 0.0	35,800	
b	() 32,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,531	$\frac{100}{[90.2]}$	34,957	環境 0.0	36,400	
c	() 49,036	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,017	$\frac{100}{[139.5]}$	35,854	画地 +4.0	37,300	
d	() 26,991	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	33,472	$\frac{100}{[91.8]}$	36,462	行政 0.0	37,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [104.0] 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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	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 -2.0	環境 -8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 -10.0	画地 -19.2	行政 +2.0	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： 36,800 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 戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

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

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	(有) エステート・プランニング
宇美(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 10 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	糟屋郡宇美町宇美中央 3 丁目 3 6 7 8 番 2 0 外 「宇美中央 3 - 2 - 7」				地積 (m ²)	201	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) (その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 4.5 m 町道	水道、下水	宇美 250 m		
	範囲	東 180 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m 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	4.5 m 町道	交通施設	宇美駅 東方 250 m	法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制
地域要因の将来予測	駅接近性に優れた、既存の住宅地域である。町内での選好性も高く、地価は強含みで推移してきたが、新型コロナウイルスの影響で短期的には弱含みで推移すると予測する。長期的な予測は難しい状況である。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	58,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	23,700 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の属性は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。コロナ禍の影響で、需要者の様子見の傾向もみられる。需要の中心となる価格帯（総額）は、中古住宅で 1500 万円程度、新築で 3000 万円程度となっている。							
(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、快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討をふまえて、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連等も考慮して、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 其他	
	宇美(県) - 3	[102.4]	100	100	[100.0]	58,500	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 -24.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 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 55,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響で、地価の上昇がみられた宇美町の住宅地にも不透明感があり、一部で弱含みの傾向もみられる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				個別的要因	志免町等の地価高騰を受け、地価は堅調に推移してきたが、コロナ後は需要者の様子見傾向もあり、やや弱含みで推移している。		
変動率 年間 +5.8 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宇美2C - 406	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m町道		(都)1低専(40,60)	
b	宇美2C - 404	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ正方形	東8m町道		(都)1低専(40,60)	
c	宇美2C - 403	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ台形	北4m町道		(都)1住居(60,160)	
d	宇美2KD H - 602	糟屋郡宇美町		建付地	()	長方形	北6m町道		(都)1住居(60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 54,835	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,835	100 [89.2]	61,474	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	61,500
b	() 53,886	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	53,252	100 [96.5]	55,183	環境 0.0	55,200
c	() 49,640	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	51,362	100 [88.2]	58,234	画地 0.0	58,200
d	() 49,036	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,017	100 [93.9]	53,266	行政 0.0	53,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -9.0	環境 +4.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,200 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)	
	2,014,312	378,440	1,635,872	1,435,200	200,672	(0.9719) 195,033	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	4,756,902 円 (23,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	73.50	W 2 F		147.00		
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) 1住居	60%	200%	180%	201㎡	11.6 m x 17.3 m	前面道路：町道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(73.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定した			有効率の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(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 ~ 2	共同住宅	73.50	100.0	73.50	1,200	88,200	2.0		176,400	
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		176,400			352,800	
年額支払賃料						176,400円 x 12ヶ月 =		2,116,800円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
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)						敷金等により十分担保されており計上しない		0円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,116,800円 x 5.0%		+ 円 x % = 105,840円		
以上計 + a+ - -								2,010,960円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						352,800円 x 95.0% x 1.00%		= 3,352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 + + +						2,014,312円		(10,021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	宇美(賃)2C - 401	1,304 (1,250)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,183	対象基準階の 月額実質賃料 1,220円/㎡
b	宇美(賃)2C - 402	1,287 (1,234)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,355	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	78,000 円	19,500,000 x	0.4 %
維持管理費	105,840 円	2,116,800 x	5.0 %
公租公課	土地 19,100 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	378,440 円 (1,883 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	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	0.9719
(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	19,500,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m ² x 147.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,435,200 円 (7,140 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,014,312 円
総費用			378,440 円
純収益 -			1,635,872 円
建物等に帰属する純収益			1,435,200 円
土地に帰属する純収益 -			200,672 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			195,033 円 (970 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	4,756,902 円 (23,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
宇美(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	83,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 10 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 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	糟屋郡宇美町光正寺 1 丁目 4 4 3 4 番 「光正寺 1 - 4 - 1、6 0」			地積 (m ²)	991	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) 近商 (80,200) 準防 (その他) 地区計画等 (90,200)					
	1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北東 11 m 県道、南東側道	水道、下水	宇美 1.6 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	郊外型店舗						
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 27 m、規模 1,000 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	1 1 m 県道	交通施設	宇美駅 北西方 1.6 km 法令 (都) 近商 (80,200) 規制					
	地域要因の将来予測	周辺に郊外型店舗が連続してオープンし、商業集積が進んだ。今後も繁華性の増加が期待されるが、新型コロナウイルスの影響で、短期的には弱含みで推移すると予測する。長期的な予測は難しい状況である。										
(3) 最有効使用の判定	郊外型店舗			(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	標準価格	84,500 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	51,600 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、糟屋郡内及び周辺市町に存する路線商業地域の圏域。需要者の属性は、コンビニエンスストア等を含む郊外型店舗用地を求める法人等が中心である。路線商業地は借地が多い地域であり、土地の取引自体は多くはないこと等により、中心となる価格帯も把握が難しい。新規出店の需要が多い地域では地価も上昇傾向であったが、コロナ禍の影響で飲食店舗等の出店需要は減少す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	収益価格は、商業地の評価においては重視すべきものであるが、コロナ禍の影響を考慮したため、想定した建物の元本価格に見合う賃料が得難く、低位に求められたものと考えられる。よって、収益物件の取得目的だけでなく、自用目的の取引も含まれる標準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、同一需給圏内の需給動向等を考慮して、更に昨年の価格からのコロナ前及びコロナ後の変動状況も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
			[]	100	100	[]						
	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 81,000 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスの影響で、商業地では飲食店舗を中心として大きな打撃を受けており、テナントの賃料値下げの交渉等が盛んである。					
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %			(地域要因)	店舗の出店需要も高く、地価も高値で推移してきたが、コロナ後は需要者の様子見もあり、弱含みで推移している。					
						(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	篠栗2CDH - 602	糟屋郡篠栗町		更地	()	ほぼ整形	南11.8 m県道		準工 (60,200)		
b	志免2C - 309	糟屋郡志免町		建付地	()	不整形	南西7.7 m県道		2住居 (60,200)		
c	篠栗2C - 610	糟屋郡篠栗町		更地	()	長方形	北6 m町道		商業 (90,360)		
d	大野城2C - 902	大野城市		建付地	()	長方形	南西25 m県道 北東4.5 m 二方路		近商 (80,200) 高度地区2種20m		
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	() 91,258	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,889	$\frac{100}{[104.0]}$	86,432	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	() 99,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	110,908	$\frac{100}{[124.4]}$	89,154		88,200 90,900	
c	() 114,877	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,039	$\frac{100}{[145.3]}$	77,797		79,400	
d	() 79,415	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	78,792	$\frac{100}{[101.9]}$	77,323		78,900	
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 -0.50	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +35.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.40	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 +31.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0	画地 +2.0	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： 84,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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)
	6,724,575	1,435,700	5,288,875	2,979,900	2,308,975	(0.9742) 2,249,403	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	51,122,795 円 (51,600 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	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等 (都)近商 地区計画等 準防	基準建蔽率等 90%	指定容積率 200%	基準容積率等 200%	地積 991㎡	間口・奥行 37.0 m x 27.0 m	前面道路、幅員等 前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建の郊外型店舗を想定した			有効率 100.0%	平家建店舗のため 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)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,950	585,000	10.0	5,850,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		585,000		5,850,000
年額支払賃料				585,000 円 x 12ヶ月 = 7,020,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				7,020,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 351,000 円				
以上計 + a+ - -				6,669,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,850,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 55,575 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 + + +				6,724,575 円 (6,786 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	宇美(賃)2 C - 403	2,328 (2,323)	$\frac{100}{[100.0]}$	[80.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,862	対象基準階の 月額実質賃料 1,970 円/㎡
b	志免(賃)2 C - 903	2,948 (2,923)	$\frac{100}{[100.0]}$	[80.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,051	月額支払賃料 (1,950 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	215,000 円	43,000,000 x	0.5 %
維持管理費	351,000 円	7,020,000 x	5.0 %
公租公課	土地	482,700 円	査定額
	建物	301,000 円	43,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,435,700 円 (1,449 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	43,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,979,900 円 (3,007 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,724,575 円	
総費用		1,435,700 円	
純収益 -		5,288,875 円	
建物等に帰属する純収益		2,979,900 円	
土地に帰属する純収益 -		2,308,975 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,249,403 円 (2,270 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	51,122,795 円 (51,600 円 / m ²)	

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	(株)不動産アドバイザー
宇美(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	237,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,600 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 6 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 2 年 1 月] 1.5 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		円 / m ²
(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	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3 3 8 1 番 1 1 外				地積 (m ²)	8,572	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) 工専 (40,200)	
	1 : 2	工場	大中規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地	南東 10 m 町道、背面道	水道、下水	宇美 1.1 km	(その他) (50,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 64 m、奥行 約 134 m、規模 8,600 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m 町道	交通施設	宇美駅南東方 1.1 km 法令 (都) 工専 (40,200) 規制	
	地域要因の将来予測	内陸部の工業団地で、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると考えられる。周辺市町村において物流施設等用地へのニーズは高く、引き続き、地価水準は強含みで推移するものと推定される。						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	27,600 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、宇美町及び周辺市町村を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ工業地域である。需要者の主体は、大手工場から地場資本の法人まで幅広い市場参加者が考えられる。福岡圏の大型物流施設マーケットは一層の成長が見込まれ、開発や投資への新規参入も相次いでおり、地元の物流企業を中心に自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。市場取引は限定的で、価格帯も規模等によりまちまちで幅広い分布である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社の工場・倉庫等が並ぶ工業団地に存し、賃貸市場が形成されておらず、自用目的の取引が主体であり、需要者の意思決定については、費用の経済性・生産の効率性等が重視される。比準価格では、当該観点到留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強い取引事例を中心に試算しており、実証的價格が得られた。よって、前年価格からの変動、牽連性がある基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を比準価格をもって上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		補正 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	須恵(県) 9 - 1	[110.0]	100	100	[100.0]	27,500	補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[110.0]	100	100	[100.0]	27,500	補正 行政 其他	
	30,000 円 / m ²	100	[100.0]	[120.0]	100		補正 行政 其他	
(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 25,700 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔 一般的 要因 〕	県内における物流施設に対する投資需要は高まっており、交通アクセスの良好な当町においても、工場地の地価は強含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地域 要因 〕	県内における物流施設に対する需要は高まり、当町及び当該地域の工業団地においても、地価水準の上昇が見込まれる。	
	変動率	年間 +7.4 %	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	宇美2C - 1404	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	南西9 m町道		(都)準工(60,200)地区計画等		
b	古賀2C - 557	古賀市		更地	()	ほぼ整形	西8.7 m市道		準都計(60,200)		
c	新宮2C - 1056	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南西12.5 m県道 北東2 m 二方路		1住居(70,200)地区計画等		
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	() 27,954	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,954	100 [101.0]	27,677	街路 0.0 交通・接近 0.0	27,700	
b	() 29,002	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,698	100 [105.6]	28,123	環境 0.0	28,100	
c	() 26,329	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [77.7]	34,766	100 [126.0]	27,592	画地 0.0 行政 0.0	27,600	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
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				工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 -1.0	交通・接近 -1.0	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 -1.0	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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 -22.3	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： 27,600 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		自社利用の工場・倉庫等が建ち並ぶ工業団地であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

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