

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,000 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 9 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 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	糟屋郡新宮町新宮東 2 丁目 4 0 9 番 1 0 「新宮東 2 - 8 - 2 5」			地積 (m ²)	280	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 6 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央 1.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 20 m、規模			280 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 6 m 町道	交通 新宮中央駅南方 1.2 km	法令 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	「古今ヶ丘」と称する区画整然とした中規模住宅地域である。住環境優れ、区画整理事業等の進捗により利便性も向上しているが、新型コロナウイルスの影響により住宅地取引は停滞、上昇傾向であった地価は一転する恐れがある。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	80,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新宮町・古賀市及び福岡市東区の一部で、JR 鹿児島本線・西鉄貝塚線を最寄駅とする戸建住宅地域。需要の中心は上記地区内の 1 次取得者が多い。新宮町は福岡市のベッドタウンとして人口が急増、「新宮中央」駅周辺ではマンション・戸建住宅需要が堅調に推移、周辺では小規模画地等が増加していたが、供給過多等により取引はやや停滞。土地は 1,500 ~ 1,600 万円、新築戸建物件は 3,300 ~ 3,600 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は僅か 1 軒ほどしかなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地から基準した価格との検討を踏まえ、かつ、新宮町内の中古取引動向、新規分譲・マンション等の供給状況や販売動向、他方最近の取引状況や取引形態の推移等を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他	
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県)	- 18	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 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	[102.4]		100	100	[100.0]	79,600	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他
	80,600 円 / m ²	100		[102.0]	[101.6]	100			
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 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) 人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅はやや鈍化。土地取引件数も年間 300 件前後。住宅着工は 2019 年は前年比 5.0% 弱減。 (地域要因) 周辺では公園整備が進行中。近隣地域はやや高台地であることから快適性向上。但し周辺ではミニ開発の滞留が散見される。 (個別的要因) 変動要因は特になし。			
	変動率	年間 +3.2 %	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	新宮2K - 205	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m町道		1住居 (60,200) 建築協定		
b	新宮2C - 355	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南西4m町道		1低専 (50,80)		
c	新宮2C - 1057	糟屋郡新宮町		更地	()	袋地等	南東4m私道		1住居 (60,160)		
d	新宮2K - 209	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m町道 北東3m 二方路		1低専 (50,80)		
e	新宮2C - 1062	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	西6.2m町道		1低専 (40,60) 建築協定		
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	() 80,133	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	80,211	$\frac{100}{[102.0]}$	78,638	街路 交通・ 0.0	78,600	
b	() 70,647	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,547	$\frac{100}{[87.9]}$	81,396	接近 環境 0.0	81,400	
c	() 84,236	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,173	$\frac{100}{[98.9]}$	87,131	画地 行政 0.0	87,100	
d	() 63,330	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	67,082	$\frac{100}{[98.1]}$	68,381	その他 0.0	68,400	
e	() 78,731	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,432	$\frac{100}{[100.0]}$	77,432	[100.0] 100	77,400	
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 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -10.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、賃貸住宅が僅か1軒ほど認められるものの、用途地域が1低専で戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、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	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,500 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 22 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	糟屋郡新宮町夜臼 2 丁目 3 0 2 番 6 「夜臼 2 - 3 - 1 3」				地積 (m ²)	156	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西 4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福工大前 770 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 11.5 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	戸建住宅を主体として、低層アパートも一部に混在する区画整然とした住宅団地	街路	基準方位 北、4.4 m 町道	交通施設	福工大前駅 北東方 770 m	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。新宮中央駅周辺の開発の影響で地価は上昇傾向にあり、新型コロナウイルスによる不動産市場の停滞も見られたが、不動産需要は底堅い。						
(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡市のベッドタウンである新宮町、古賀市及び福岡市東区で、西鉄貝塚線、JR 鹿児島本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は福岡都心へ通勤する中堅サラリーマン層であり、需要の中心となる価格帯は、土地が約 1,100 万円程度、中古住宅が 1,600 万円程度である。新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、旧来の住宅団地の土地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向を継続している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、居住の快適性を重視する旧来の区画整然とした戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で、アパート等収益物件も存するが、収益性で価格形成される地域では無く、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。よって市場の実態を反映した比準価格を標準として、代表標準地と規準とした価格を勘案し、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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	福岡東 - 1					70,200		
	公示価格	[100.6]	100	100	[102.0]		内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	82,000 円 / m ²	100	[102.0]	[117.5]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +13.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	円 / m ²	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 67,500 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による影響もあるが、個人の住宅需要は堅調で、福岡市に隣接している住宅地の地価は、上昇傾向が継続している。		
	- 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	新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、既存住宅地の需要も堅調。今後も地価は上昇傾向を継続すると予測する。	
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %	個別的要因	対象基準地は区画整然とした既成住宅地内に存する南西向きの中間画地であり、地域内では優位性がある。			

(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	新宮 2 C - 355	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南西4 m町道		1 低専 (50,80)		
b	新宮 2 K - 209	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東3 m 二方路		1 低専 (50,80)		
c	新宮 2 C - 356	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	北東4 m町道		1 低専 (50,80)		
d	新宮 2 C - 354	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南6 m町道		1 住居 (60,200)		
e	新宮 2 C - 1057	糟屋郡新宮町		更地	()	袋地等	南東4 m私道		1 住居 (60,160)		
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	() 70,647	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	71,547	100 [98.0]	73,007	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	74,500	
b	() 63,330	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	67,082	100 [99.8]	67,216	環境 0.0	68,600	
c	() 38,044	100 [70.0]	[103.0] 100	100 [85.0]	100 [101.0]	65,206	100 [98.0]	66,537	画地 +2.0	67,900	
d	() 92,330	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	90,554	100 [122.0]	74,225	行政 0.0 その他 0.0	75,700	
e	() 84,236	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	86,173	100 [100.0]	86,173	[102.0] 100	87,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	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 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,500 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,000 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 22 日	(6) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	糟屋郡新宮町大字湊字前新開 2 1 2 番 1			地積 (m ²)	245	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域	南西 4.9 m 町道	水道、下水	西鉄新宮 830 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	周辺で農地等を造成したミニ開発の分譲地も散見され、土地利用度は増している地域	街路	4.9 m 町道	交通施設	西鉄新宮駅 西方 830 m 法令 1 住居 (60,196) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。新宮中央駅周辺の開発の影響やミニ開発の影響で、新型コロナウイルスによる影響もあるが、地価は横這い～上昇傾向と推定する。						
(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	55,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,900 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、福岡市のベッドタウンである新宮町、古賀市及び福岡市東区で、西鉄貝塚線、JR 鹿児島本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は福岡都心へ通勤する中堅サラリーマン層で、需要の中心となる価格帯は、土地が 1400 万円程度、新築住宅が 3000 ~ 3500 万円程度である。新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、既存住宅地の土地の需要は堅調である。また、交通利便性が比較的優れることから、地価は上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、居住の快適性を重視する既存の戸建住宅地域であり、アパート等が散見されるものの、自己使用目的の取引が中心なので、収益性で価格形成される地域では無く、収益価格は規範性が劣る。よって市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、代表標準地と規準とした価格を勧案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +50.0 補 画地 +2.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	福岡東 - 1						54,000	
	公示価格		[100.6]	100	100	[100.0]		
	82,000 円 / m ²		100	[102.0]	[149.8]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +50.0 補 画地 +2.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		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 52,000 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による影響もあるが、個人の住宅需要は堅調で、福岡市に隣接している住宅地の地価は、上昇傾向が継続している。		
	変動率	年間 +3.8 %	半年間	%	(地域) 要因	新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、既存住宅地の需要も堅調。今後も地価は上昇傾向を継続すると予測する。		
					(個別的) 要因	特にない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	新宮2C - 1058	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南西4.8 m町道		1住居 (60,192)				
b	新宮2C - 1060	糟屋郡新宮町		建付地	()	袋地等	南西4.8 m町道		1住居 (60,192)				
c	新宮2C - 359	糟屋郡新宮町		建付地	()	台形	北東3.2 m町道 西4 m 角地		1住居 (70,160)				
d	新宮2C - 1053	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ台形	北西10.5 m町道 東2.5 m 角地		近商 (90,200)				
e	新宮2C - 360	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南4.5 m町道		1住居 (60,180) 高度地区10m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 39,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[77.2]}$	51,509	$\frac{100}{[90.0]}$	57,232	街路 交通・ 0.0	57,200			
b	() 94,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	101,194	$\frac{100}{[143.0]}$	70,765	接近 環境 0.0	70,800			
c	() 50,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	51,857	$\frac{100}{[97.9]}$	52,969	画地 行政 0.0	53,000			
d	() 26,861	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[79.2]}$	56,095	$\frac{100}{[123.6]}$	45,384	その他 0.0	45,400			
e	() 49,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,041	$\frac{100}{[95.0]}$	52,675	[100.0] 100	52,700			
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 +0.33	街路 -5.0	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 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	画地 -20.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,500 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)
	3,238,124	635,060	2,603,064	2,202,860	400,204	(0.9753) 390,319	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	9,519,976 円 (38,900 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	120.00	L S 2 F		240.00		
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
1 住居	60 %	200 %	200 %	245 ㎡	14.0 m x 17.5 m	前面道路：町道 4.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建のアパート（ファミリータイプ、専有面積 48 ㎡程度）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 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,100	132,000	2.0	264,000
2 ~	住宅	120.00	100.0	120.00	1,130	135,600	2.0	271,200
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		267,600		535,200
年額支払賃料				267,600 円 x 12ヶ月 = 3,211,200 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)				4,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 192,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金で担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,211,200 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % = 170,160 円				
以上計 + a+ - -				3,233,040 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				535,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,084 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 + + +				3,238,124 円 (13,217 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	新宮 2 C (賃) - 1051	1,101 (1,056)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,049	対象基準階の 月額実質賃料 1,132 円/㎡
b	新宮 2 C (賃) - 1081	1,079 (1,078)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,136	月額支払賃料 (1,130 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	170,160 円	3,403,200 x	5.0 %
公租公課	土地 21,600 円	査定額	
	建物 238,700 円	34,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	635,060 円 (2,592 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	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)	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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 (8,991 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,238,124 円	
総費用		635,060 円	
純収益 -		2,603,064 円	
建物等に帰属する純収益		2,202,860 円	
土地に帰属する純収益 -		400,204 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		390,319 円 (1,593 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,519,976 円 (38,900 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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9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	1.3 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	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋2 2 9 2 番 5 9				地積 (㎡)	210	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西4.7 m 町道	水道	福工大前5.9 km	(その他) 地区計画等 (60,188)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	「佐屋地区計画」の指定がある。近接する県道バイパスが供用開始。	街路	4.7 m町道	交通施設	福工大前駅南東方5.9 km	法令 1 住居 (60,188) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、空間地の残る一般住宅のほか作業所等が散見する地区であり、今後も現状を維持するものとする。県道バイパスの開通により快適性が向上したが、取引停滞により地価は横ばいから微減に転じる恐れがある。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、新宮町の中部及び東部並びに隣接市町の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体で、農家の分家や農業従事者が資材置場等で利用するケースや、幹線沿いで生活関連施設向けの事業者等が考えられ、同一需給圏外からの転入者はあまりない。新宮町郊外は親族間・隣接地取引等が比較的多く、地区計画等により居住誘導を図っているが、新型コロナウイルスの影響により町中心部の取引は停滞し、さらに郊外にも波及している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件はなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び近接地域や周辺の成約状況・売り物件の推移並びに住宅地としての利便性・快適性の程度、さらには地区整備計画や最近の取引状況や取引形態等の推移をも考慮した結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 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 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 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 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅はやや鈍化。土地取引件数も年間300件前後。住宅着工は2019年は前年比50%弱減。			
	- 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〕	的野・立花口等郊外の人口・世帯数は、過去3年間ではほぼ横ばいと減少に歯止め。一方、住宅地取引は停滞している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		変動要因は特になし。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	新宮 2 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東11 m県道		準工 (60,200) 地区計画等				
b	新宮 2 C - 357	糟屋郡新宮町		更地	()	長方形	南東4.5 m私道 南西3 m 角地		「調区」 (60,200)				
c	久山 2 K - 405	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m町道		2 低専 (50,80)				
d	久山 2 C - 455	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ台形	北西6 m町道		「調区」 (50,80) 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	() 24,705	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	29,762	100 [146.7]	20,288	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,300			
b	() 19,178	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [72.0]	26,636	100 [117.9]	22,592	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,600			
c	() 28,594	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	27,494	100 [135.7]	20,261	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	20,300			
d	() 24,683	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	25,982	100 [125.0]	20,786	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,800			
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 +0.33	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 +27.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
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 +20.0	環境 +17.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -30.0	その他 +20.0
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 0.0	環境 +33.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +33.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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： 20,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、用途地域が1住居であるものの、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,300 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 9 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 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	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番				地積 (m ²)	714	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	「調区」(60,200)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅を主とする郊外の住宅地域	南東 4 m 町道	水道	福工大前 3.9 km	(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 35 m、			規模	700 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	「立花口集落地区計画」並びに「土砂災害警戒区域」に指定されている。	街路	4 m 町道	交通施設	福工大前駅南東方 3.9 km	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等
	地域要因の将来予測	当該地域は、町道沿いに農家住宅が建ち並ぶ地区であり、今後も現状を維持するものとする。人口はほぼ横ばい、周辺ではミニ開発等もみられるが新型コロナの影響で取引は停滞、地価は下落傾向で推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新宮町の中部及び東部並びに隣接市町の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体で、農家の分家や農業従事者が資材置場等で利用するケースや、幹線沿いで生活関連施設向けの事業者等が考えられ、同一需給圏外からの転入者はあまりない。新宮町郊外は親族間・隣接地取引等が比較的多く、地区計画等により居住誘導を図っているが、新型コロナの影響により町中心部の取引は停滞し、さらに郊外にも波及している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、かつ、基準地が継続地点であること及び新宮町郊外の最近の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、新宮町東部の人口・世帯数の推移並びに単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其 行政 他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,500 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		価格形成要因の	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅は縮小傾向。土地取引件数も年間 3 0 0 件前後と減少。住宅着工は分譲が増加。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²		(地域要因)	的野・立花口等郊外の人口・世帯数は、過去 3 年間ではほぼ横ばいと減少に歯止め。一方、住宅地取引は停滞している。		
	変動率	年間	-1.2 %	半年間		%	(個別的要因)	変動要因は特になし。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	新宮 2 C - 357	糟屋郡新宮町		更地	()	長方形	南東4.5 m私道 南西3 m 角地		「調区」 (60,200)				
b	新宮 2 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東11 m県道		準工 (60,200) 地区計画等				
c	古賀 2 C - 763	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	南西3.5 m市道		「調区」 (60,200)				
d	古賀 2 C - 556	古賀市		更地	()	不整形	南4 m市道 南東3.5 m 角地		「調区」 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 19,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	26,636	$\frac{100}{[163.1]}$	16,331	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,300			
b	() 24,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	29,762	$\frac{100}{[183.3]}$	16,237	画地 0.0 行政 0.0	16,200			
c	() 39,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,325	$\frac{100}{[148.4]}$	26,499	その他 0.0	26,500			
d	() 9,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	10,599	$\frac{100}{[74.5]}$	14,227	その他 0.0	14,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +27.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +37.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +30.0	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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -27.0	画地 -11.9	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： 16,300 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	281,000,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.6 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	糟屋郡新宮町中央駅前1丁目6番3「中央駅前1-6-3」				地積(㎡)	2,559	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	共同住宅RC 15	高層マンションが建ち並び区画整理済みの住宅地域	南西17m町道、三方路	水道、ガス、下水	新宮中央400m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 200m、南 50m、北 50m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、			規模	2,500㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理地区内のマンション地域であり、熟成度は増している地域	街路	17m町道	交通施設	新宮中央駅 南東方400m 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	高層共同住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。新宮中央駅周辺の地域的な発展の影響もあり、新型コロナウイルスによる影響もあるが、地価は上昇傾向が継続していると推定する。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 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	119,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市のベッドタウンである新宮町、古賀市、福津市並びに福岡市東区北部等で、JR鹿児島本線及び西鉄貝塚線の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、需要者の中心は分譲マンションの開発業者である。新宮中央駅周辺の区画整理地区内では分譲マンションが多数見られる。但し、駅周辺のマンション適地は殆どなくなった事から、希少性のあるマンション適地は高値で取引される可能性が高いと思考する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規模が比較的大きい共同住宅地の事例や貸家建付地を中心に収集して求められた実証的な価格である。一方、開発法による価格は、対象地に分譲マンションを建築することを想定して求めた開発業者の採算価格であり、当該マンション適地では重視すべき価格であるが、分譲実績は殆どないのも事実である。よって本件では、比準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	(一般的要因)	新型コロナウイルスによる影響もあるが、マンション用地の需要は堅調で、駅に近い住宅地の地価は、上昇傾向が継続している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進み、マンション需要も堅調。今後もマンション素地価格は上昇傾向を継続すると予測する。		
	変動率	年間	+4.8 %	半年間	%	(個別的要因)	特にない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	新宮 1 C - 1060	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道 北西6.5 m 角地		1 低専 (50,60)				
b	新宮 1 C - 364	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		近商 (90,200)				
c	古賀 2 C - 756	古賀市		貸家 建付地	()	不整形	南東5.5 m市道 北東5.5 m 角地		2 住居 (70,200)				
d	福岡東 2 C - 1160	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北12 m県道 南4 m 二方路		準工 (60,200)				
e	福岡東 2 C - 875	福岡市東区		建付地	()	不整形	南13 m県道 北6 m 二方路		準工 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 102,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	107,230	$\frac{100}{[89.4]}$	119,944	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	126,000			
b	() 61,163	$\frac{100}{[70.0]}$	$[104.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,432	$\frac{100}{[91.2]}$	98,061	画地 +5.0 行政 0.0	103,000			
c	() 87,256 87,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	87,867	$\frac{100}{[82.8]}$	106,120	その他 0.0	111,000			
d	() 150,432 150,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	148,679	$\frac{100}{[128.7]}$	115,524	その他 0.0	121,000			
e	() 98,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	110,132	$\frac{100}{[125.5]}$	87,755	[105.0] 100	92,100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.29	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 -1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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 -2.0	環境 -12.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 +28.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 108,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 新宮中央駅周辺の分譲マンションの建築動向を勘案し、市場参加者は賃貸事業を営む不動産業者でなく、分譲マンション開発業者と判断したため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用				市場参加者が分譲マンション開発業者と想定されるため			
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 (㎡)	
1,563,010,101	1,257,709,246	13	385,000	5,118.00	240,000	5,458.10	
開発法による価格		305,300,855 円 (119,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画									
土地									
総面積	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)			
	a 道路	b 公園	c その他	0.00㎡					
2,559㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡		2,559.00㎡			
総面積に対する割合									
(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(0.0%)	(100.0%)				
建物									
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸				
371.00 ㎡	5,458.10㎡	5,118.00㎡	340.10㎡	5,118.00㎡	R C 15 F (57戸) 89㎡ 4 L D K				
敷地有効面積に対する割合									
(14.5%)	(213.3%)	(200.0%)	(13.3%)	(93.77%)					
公法上の規制									
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	70%	200%	200%	間口 奥行	m m	前面道路：町道		17.0 m	
						特定道路までの距離：		m	
(4)-3 収支計画									
収入	a 販売単価	住宅	385,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡			
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定							
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額			
		住宅	385,000 円 / ㎡ x	5,118.00 ㎡ =	1,970,430,000 円				
	店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円					
		合 計		1,970,430,000 円					
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料					
		240,000 円 / ㎡ x		(1 + 3%) =		247,200 円 / ㎡			
	b 建築工事費 (単価) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定							
	建築工事費 (総額)	延床面積		建築工事費 (総額)					
		247,200 円 / ㎡ x		5,458.10 ㎡ =		1,349,242,320 円			
	a 開発負担金	0 円							
b 開発負担金の算定根拠									
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
	1,970,430,000 円 x		10% =		197,043,000 円				
支出合計 + +								1,546,285,320 円	
(4)-4 投下資本収益率		13%							
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール									
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間				
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	5ヶ月				
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	8ヶ月	販売管理費 (2 期目)	15ヶ月				
建築工事 (2 期目)	15ヶ月	販売収入 (2 期目)	24ヶ月	販売管理費 (3 期目)	25ヶ月				
建築工事 (3 期目)	24ヶ月	販売収入 (3 期目)	27ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価									
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)				
収入	販売総額 (1 期)	177,338,700 円 (9%)	x 0.9218	(8 ヶ月)	= 163,470,814 円				
	販売総額 (2 期)	1,596,048,300 円 (81%)	x 0.7831	(24 ヶ月)	= 1,249,865,424 円				
	販売総額 (3 期)	197,043,000 円 (10%)	x 0.7596	(27 ヶ月)	= 149,673,863 円				
収入合計	-	-	-	-	1,563,010,101 円				
支出	建築工事費 (1 期)	134,924,232 円 (10%)	x 0.9407	(6 ヶ月)	= 126,923,225 円				
	建築工事費 (2 期)	134,924,232 円 (10%)	x 0.8583	(15 ヶ月)	= 115,805,468 円				
	建築工事費 (3 期)	1,079,393,856 円 (80%)	x 0.7831	(24 ヶ月)	= 845,273,329 円				
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円				
	販売管理費 (1 期)	65,024,190 円 (33%)	x 0.9504	(5 ヶ月)	= 61,798,990 円				
	販売管理費 (2 期)	66,994,620 円 (34%)	x 0.8583	(15 ヶ月)	= 57,501,482 円				
	販売管理費 (3 期)	65,024,190 円 (33%)	x 0.7752	(25 ヶ月)	= 50,406,752 円				
支出合計	-	-	-	-	1,257,709,246 円				
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格			
		1,563,010,101 円 -		1,257,709,246 円 =		305,300,855 円 119,000 円 / ㎡			

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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	74,000 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	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	糟屋郡新宮町美咲2丁目1621番6 「美咲2-10-8」				地積(㎡)	142	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	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
(2)近隣地域	1:1.2	店舗兼住宅 W2	低層店舗兼住宅等が多い駅前近隣商業地域	南東5m町道	水道、ガス、下水	福工大前170m		
	範囲	東 30m、西 0m、南 20m、北 50m		標準的使用	低層店舗共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m町道	交通施設	福工大前駅北方170m	法令規制 近商(90,200)準防
地域要因の将来予測	福工大前駅前の小売店舗・飲食店舗等が多い商店街である。近年、新たな飲食店舗等の進出により次第に活況を呈していたが、新型コロナウイルスの影響により商況は悪化、地価は横ばいから微減に転ずる可能性がある。							
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	92,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	74,900 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、新宮町・古賀市・福津市及び福岡市東区北部の、国道3号・495号や主要県道沿い及びその周辺の小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は大手・地場の法人事業者及び不動産業者が主で、新宮町・福津市では大型小売店舗や沿道店舗等の進出で商圏が大きく変化しつつあったが、新型コロナウイルスの影響により商況は悪化、撤退店舗も散見される。取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の店舗併用住宅が多く、事業用向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、また指定基準地から基準した価格との検討を踏まえ、かつ基準地が継続地点であること及び乗降客数の推移や店舗の種類・集積度等駅前商業地としての特性並びに最近の取引状況や取引形態の推移等を考慮して、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	古賀(県) 5 - 2	[]	100	100	[100.0]	91,200		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]			0.0 -8.0 -17.0 +12.0 0.0
83,500 円/㎡	100	[103.0]	[89.8]	100			その他 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		価格変動形成要因	人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅は縮小傾向。土地取引件数も年間300件前後と減少。住宅着工は分譲が増加。				
	継続 新規	前年標準価格		91,500 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	小売・飲食店舗が多く新規テナントも散見され徐々に繁華性が向上していたが、新型コロナウイルスの影響を受け、4月以降商況悪化。					
標準地番号		-	変動要因は特になし。					
公示価格		円/㎡						
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	新宮2C - 353	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南25 m県道 北3 m 二方路		1住居 (60,200)		
b	福岡東2C - 1160	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北12 m県道 南4 m 二方路		準工 (60,200)		
c	福岡東2C - 871	福岡市東区		建付 地	()	ほぼ正 方形	南12.8 m市道 西4.8 m 角地		1中専 (70,100) 高度地区1種最高15m 地区計画等		
d	福岡東2C - 1060	福岡市東区		貸家 建付地	()	長方形	北東20 m国道 北西3.6 m 角地		2住居 (70,200) 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	() 51,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	64,600	$\frac{100}{[70.2]}$	92,023	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,000	
b	(150,432) 150,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	148,679	$\frac{100}{[153.2]}$	97,049	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	97,000	
c	() 124,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	122,044	$\frac{100}{[125.3]}$	97,401	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	97,400	
d	(135,038) 135,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	140,752	$\frac{100}{[153.0]}$	91,995	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 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 +5.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -8.0	環境 +50.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 -12.0	環境 +35.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 -2.0	環境 +40.0	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 :	92,000 円 / ㎡]		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,306,123	648,186	2,657,937	2,199,960	457,977	(0.9750) 446,528	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,631,619 円 (74,900 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	75.00	S	3 F	225.00		
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
近商 準防	90 %	200 %	200 %	142 ㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗(1戸)、2階以上共同住宅(各階2戸)と想定。			有効率 の理由	88.3 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	75.00	85.0	63.75	1,960	124,950	6.0	749,700
2 ~	住宅	75.00	90.0	67.50	1,215	82,013	3.0	246,039
3 ~	住宅	75.00	90.0	67.50	1,215	82,013	3.0	246,039
~								
~								
計		225.00	88.3	198.75		288,976		1,241,778
年額支払賃料					288,976 円 x 12ヶ月 = 3,467,712 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					共益費等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 (%))					3,467,712 円 x 5.0 % + 円 x % = 173,386 円			
以上計 + a+ - -					3,294,326 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,241,778 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,797 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 + + +					3,306,123 円 (23,283 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	福岡東2C(賃) - 356	1,665 (1,661)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[85.0]}$ [85.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,959	対象基準階の 月額実質賃料 1,970 円/㎡
b	新宮2C(賃) - 351	1,902 (1,893)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,002	月額支払賃料 (1,960 円/㎡)
c	新宮2C(賃) - 381	1,841 (1,832)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,938	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	162,000 円	32,400,000 x	0.5 %
維持管理費	173,386 円	3,467,712 x	5.0 %
公租公課	土地 21,200 円	査定額	
	建物 226,800 円	32,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	648,186 円 (4,565 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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 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	0.9750
(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	32,400,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 225.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	2,199,960 円 (15,493 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,306,123 円
総費用			648,186 円
純収益 -			2,657,937 円
建物等に帰属する純収益			2,199,960 円
土地に帰属する純収益 -			457,977 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			446,528 円 (3,145 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,631,619 円 (74,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	62,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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 22日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	糟屋郡新宮町三代西1丁目827番4 「三代西1-5-5」				地積(㎡)	517	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	近商(80,200)準防 (その他) (100,200)	
(2)近隣地域	2:1	店舗 S1	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東32m 国道、南西側道	水道、下水	福工大前2km		
	範囲	東 100m、西 50m、南 200m、北 200m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 16m、規模 560㎡程度、形状 長方形						
地域的特性	特記事項	車両通行量及び建物連たん性に優る路線型の店舗を中心とした商業地域	街路 3.2m国道	交通施設	福工大前駅 北東方2km	法令規制	近商(80,200)準防	
地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で、大型ホームセンターが進出したこと、JR新宮中央駅周辺の店舗の集積が高まったこともあり、新型コロナウイルスによる影響もあるが、地価は横這い～上昇傾向と推定する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	96,300 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、新宮町及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス型飲食店、小売店舗を営む法人事業者とみられる。新宮中央駅周辺では、土地区画整理事業による商業地の大量新規供給があり、商業集積が高まっている。当該路線商業地にも、数年前に、大型ホームセンターが進出し、地価は上昇傾向を継続している。取引される土地規模に大小があり、取引の中心となる総額の把握が困難であるが、5,000万円～1億円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例を中心に収集し求められた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元率で還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地と規準とした価格を勘案し、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	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	古賀(県) 5 - 2	[101.0]	100	100	[102.0]	119,000	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 118,000 円/㎡		価格変動形状形成要因の	一般的な要因	新型コロナウイルスによる影響もあるが、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は堅調と推定する。			
	- 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/㎡				[70.1]	100	[]	100
変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	個別的要因	特にない。				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	新宮 2 K - 1005	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南西25 m 県道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	新宮 2 C - 353	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南25 m 県道 北3 m 二方路		1 住居 (60,200)	
c	古賀 2 C - 658	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m 市道		近商 (90,200)	
d	古賀 2 K - 509	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南東6.6 m 市道 西4 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	福津 2 K - 321	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北10 m 県道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 99,480	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	100,650	$\frac{100}{[69.5]}$	144,820	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	148,000
b	() 51,680	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	65,181	$\frac{100}{[66.9]}$	97,430	画地 +2.0 行政 0.0	99,400
c	() 124,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,810	$\frac{100}{[95.3]}$	134,113	その他 0.0	137,000
d	() 79,744	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	82,458	$\frac{100}{[69.7]}$	118,304	その他 0.0	121,000
e	() 64,960	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	72,900	$\frac{100}{[71.8]}$	101,532	[102.0] 100	104,000
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 +0.29	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +30.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -4.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 123,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,640,085	901,600	3,738,485	1,489,950	2,248,535	(0.9742) 2,190,523	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	49,784,614 円 (96,300 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	150.00	S	1 F	150.00		
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
近商 準防	100 %	200 %	200 %	517 ㎡	31.0 m x 17.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	2,700	405,000	6.0	2,430,000
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		405,000		2,430,000
年額支払賃料					405,000 円 x 12ヶ月 = 4,860,000 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)					一時金で担保されているため 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,860,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 243,000 円			
以上計 + a+ - -					4,617,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,430,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,085 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 + + +					4,640,085 円 (8,975 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	新宮2C(賃) - 1082	2,129 (2,096)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,327	対象基準階の 月額実質賃料 2,714 円/㎡
b	新宮2C(賃) - 1083	1,841 (1,832)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,273	月額支払賃料 (2,700 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	107,500 円	21,500,000 x	0.5 %
維持管理費	243,000 円	4,860,000 x	5.0 %
公租公課	土地 357,600 円	査定額	
	建物 150,500 円	21,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	901,600 円 (1,744 円 / m ²)	(経費率 19.4 %)
(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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,489,950 円 (2,882 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,640,085 円	
総費用		901,600 円	
純収益 -		3,738,485 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		2,248,535 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,190,523 円 (4,237 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	49,784,614 円 (96,300 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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 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 9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	1.4 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	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外「上府北4-1-30」				地積(㎡)	3,416	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	工専(60,200)	
	1:1.5	工場・倉庫兼事務所 S2	中規模工場・倉庫等が多い工業地域	南西14.7m町道	水道、下水	新宮中央850m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 70m、南 0m、北 150m			標準的使用	工場・倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 70m、規模 3,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	14.7m町道	交通施設	新宮中央駅北東方850m	法令規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	35,500 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、国道3号・201号・県道「筑紫野古賀」線及び古賀・福岡ICを主要な幹線道路とする、内陸型の工業地域。需要の中心は大手・地場の法人事業者であり、最近では、J-REIT市場を含め流通業務用地の需要が高速ICや幹線道路沿いといった交通アクセス等優るエリアでは高値取引も散見され、新型コロナの影響は当該市場では少ない。取引価格は規模によりまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例には同一町内の事例は少なく、やや利用状況を異にするものも有するが、同一需給圏での工場地需要の実態を反映した実証的價格が得られたものと見做す。よって、本件では比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であること及び流通業務用地需要は新型コロナ影響下でも堅調であること、加えて福岡都市圏の工業地の取引動向並びに街路整備等交通アクセス向上による希少性の増大等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 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 33,500 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	国道495号沿い及び周辺における用途地域の変更(工専 工業(一部近商))により、共同住宅や沿道サービス店舗等が建設。 県道筑紫野古賀線周辺では物流センターなど進出が活発、福岡都市圏では流通業務用地を中心に取引が堅調に推移。 変動要因は特になし。		
	- 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 +6.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	新宮 2 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東11 m県道		準工 (60,200) 地区計画等	
b	新宮 2 C - 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	
c	古賀 2 C - 557	古賀市		更地	()	ほぼ整形	西8.7 m市道		準都計 (60,200)	
d	古賀 2 C - 765	古賀市		底地	()	不整形	北9 m市道 西4 m 角地		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	() 24,705	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [85.5]	29,762	100 [83.2]	35,772	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,800
b	() 26,329	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [/]	100 [77.7]	34,766	100 [96.8]	35,915	環境 0.0	35,900
c	() 29,002	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,698	100 [85.4]	34,775	画地 0.0	34,800
d	() 13,749 19,641	100 [80.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	25,574	100 [77.7]	32,914	行政 0.0 その他 0.0	32,900
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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -10.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 +10.0		
			画地 -22.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	その他	% / 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 -11.0	環境 -10.0		
			画地 -4.0	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： 35,500 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は工場地で、工場は自用が殆どで、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,000 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 22 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 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	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼 4 0 9 番 1			地積 (m ²)	1,299 ()	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	準工 (60,200) (その他) (70,200)	
	台形 1.2 : 1	事務所兼倉庫 L S 1	中小規模の工場、倉庫等が混在する県道沿いの工業地域	東10 m 県道、南側道	水道	福工大前5.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	事務所兼倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 32 m、		規模	1,280 m ² 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	東側に隣接して県道筑紫野古賀線のバイパスが開通し、利便性は増している地域。	街路	1 0 m 県道	交通施設	福工大前駅 東方5.4 km 法令 準工 (60,200) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	県道筑紫野古賀線沿いの工業地域であり、当面現状が維持されるものと予測する。交通インフラが整備されたことにより、新型コロナウイルスによる影響もあるが、地価は横這い～上昇傾向と推定する。						
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地			(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	27,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新宮町及び周辺の市町の内陸型の中小工業地域であり、需要者の中心は製造業者、倉庫業者等の法人事業者である。平成 2 9 年 3 月に県道筑紫野古賀線のバイパスが開通し、交通混雑が緩和している。物流施設立地の促進も期待されるが、活発な動きは少ない。当該地域は、旧道に面するため立地条件に劣るが、上記の交通インフラ整備の影響を受けて、地価は上昇傾向を継続している。工業地で需要の中心は幅広く、3, 0 0 0 万円～1 億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する工場地・流通業務用地の取引事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は、当該地域が自用の物件を中心とする地域で、収益物件が少ないため、試算しなかった。よって比準価格を標準とし、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 26,000 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		変動率	年間 +3.8 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の (一般 的 要 因) 新型コロナウイルスによる影響もあるが、I . C . 周辺の工場団地や流通業務地等の土地需要は堅調である。 (地 域 要 因) 幹線街路沿線の内陸型工業地域であるが、東側にバイパスが開通し、交通インフラ整備により、土地需要は堅調である。 (個 別 的 要 因) バイパスの整備により、バイパス利用者が殆どで、交通混雑が緩和されている。

(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	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				
b	新宮2C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東11 m県道		準工 (60,200) 地区計画等				
c	宗像2C - 877	宗像市		更地	()	不整形	東6.6 m私道		準工 (60,200)				
d	古賀2C - 765	古賀市		底地	()	不整形	北9 m市道 西4 m 角地		準都計 (70,200)				
e	古賀2C - 557	古賀市		更地	()	ほぼ整形	西8.7 m市道		準都計 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 26,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.7]}$	34,766	$\frac{100}{[121.2]}$	28,685	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	29,000			
b	() 24,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	29,762	$\frac{100}{[112.0]}$	26,573	画地 +1.0 行政 0.0	26,800			
c	() 10,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,640	$\frac{100}{[66.5]}$	22,015	その他 0.0	22,200			
d	() 13,749 19,641	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	25,574	$\frac{100}{[98.0]}$	26,096		26,400			
e	() 29,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,698	$\frac{100}{[99.0]}$	29,998	[101.0] 100	30,300			
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 +0.33	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 +20.0	画地 -22.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +12.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -30.0
d	その他	% / 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 -2.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は工場・倉庫地であり、自用が殆どであること、また、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ