

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 (㎡)	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)	
	長方形 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 ㎡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	標準方位北 6 m 町道	交通	J R 新宮中央駅南方 1.2 km	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。新型コロナの影響による市場の一時的な停滞も昨年は見られたが、不動産需要は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	83,500 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	新宮町を中心に古賀市から福岡市東区北部の戸建住宅地域を同一需給圏の範囲と把握する。市場における主たる需要者は、福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。福岡市のベッドタウンとして人口が増加中の新宮町は、大規模な住宅開発は一段落の様相だが、住宅需要は依然として堅調であり、居住環境が良好な近隣地域の不動産は高い競争力を持つ。市場で取引される価格帯としては、標準的画地規模の土地で 2, 3 0 0 万円前後が主流である。							
(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、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連、新型コロナ前後の変動状況等の検討を行い、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 -2.0 補正 交通 +8.0 環境 -5.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	福岡県(県) - 18	[103.0]	100	100	[100.0]	82,900		
	前年指定基準地の価格 82,500 円 / ㎡	100	[102.0]	[100.5]	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 80,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	町の人口増加率は伸び率は鈍化した、依然として県全体を上回る。人口増加に伴い高齢化率も上昇傾向だが、県全体と比較すると低い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	地域要因の特段の変動は認められないが、周辺での取引は安定的に行われており、価格は引き続き上昇している。			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %	(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	新宮3C - 151	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m町道		2低専 (50,100)		
b	新宮3C - 1065	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西6 m 角地		1低専 (50,60)		
c	新宮3C - 157	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.7 m町道 南東6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	新宮3K - 210	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 北西6 m 北東6 m 三方路		1住居 (60,200)		
e	新宮3C - 160	糟屋郡新宮町		更地	( )	不整形	西13 m市道 南4 m 角地		1低専 (60,80)		
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	( ) 64,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65,884	$\frac{100}{[79.0]}$	83,397	街路 0.0 交通・接近 0.0	83,400	
b	( ) 99,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	96,088	$\frac{100}{[112.2]}$	85,640	環境 0.0	85,600	
c	( ) 58,563	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	59,132	$\frac{100}{[73.2]}$	80,781	画地 0.0	80,800	
d	( ) 72,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,098	$\frac{100}{[86.5]}$	85,662	行政 0.0	85,700	
e	( ) 51,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.5]}$	67,976	$\frac{100}{[82.4]}$	82,495	その他 0.0 [100.0] 100	82,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	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 -21.0	画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +5.1	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -31.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 -20.0	画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 83,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する地域は、居住の快適性を重視する第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

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) - 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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 22日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	糟屋郡新宮町夜臼2丁目302番6「夜臼2-3-13」				地積(㎡)	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)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西4.4m 町道	水道、ガス、下水	福工大前770m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11.5m、規模 160㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	福工大前駅 北東方770m	法令	1低専(50,80) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	74,000 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	/ 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1,200万円程度、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、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)公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 84,500 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [115.4]	[102.0] 100	73,700		
(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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +11.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスによる影響もあるが、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/㎡			(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 +5.0% 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。			

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 3 C - 157	糟屋郡新宮町				建付地	( )	ほぼ長方形	南西9.7 m町道 南東6 m 角地		1 住居 (70,200)			
b	新宮 3 C - 1060	糟屋郡新宮町				建付地	( )	不整形	南6 m町道		1 低専 (50,80)			
c	新宮 3 K - 206	糟屋郡新宮町				建付地	( )	ほぼ台形	北西4.5 m町道		1 低専 (40,60)			
d	新宮 3 C - 1064	糟屋郡新宮町				更地	( )	正方形	南西5.5 m市道		1 低専 (50,80)			
e	新宮 3 C - 1054	糟屋郡新宮町				建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.9 m町道		1 住居 (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 58,563	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,132	100 [ 82.7 ]	71,502	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	72,900			
b	( ) 95,397	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	94,754	100 [133.9]	70,765	環境 画地	0.0 +2.0	72,200			
c	( ) 47,107	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [ 93.0 ]	100 [ 95.0 ]	55,878	100 [ 88.0 ]	63,498	行政	0.0	64,800			
d	( ) 90,872	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	91,139	100 [117.5]	77,565	その他	0.0	79,100			
e	( ) 84,925	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	98,513	100 [132.4]	74,406		[102.0] 100	75,900			
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 +0.40	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 +3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-22.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +1.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 +30.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-12.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +3.0	交通・接近 その他	-4.0 +30.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,000 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	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	糟屋郡新宮町大字湊字前新開 2 1 2 番 1				地積 (㎡)	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)	
	長方形 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 ㎡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、新宮町の不動産需要は堅調である。						
(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	58,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	38,900 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、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が、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	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 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0
	福岡東 - 1						56,800	準 交通 0.0 域 交通 +4.0
	公示価格		[100.6]	100	100	[100.0]		化 環境 0.0 要 環境 +47.0
	84,500 円 / ㎡		100	[102.0]	[146.8]	100		補 画地 +2.0 因 行政 -3.0
								正 行政 0.0 その他 0.0
								その他 0.0
(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 / ㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0
	-							準 交通 0.0 域 交通 +4.0
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		化 環境 0.0 要 環境 +47.0
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100		補 画地 +2.0 因 行政 -3.0
								正 行政 0.0 その他 0.0
								その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / ㎡		価格形成要因		(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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	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。		
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	特にない。		
	標準地番号							
	公示価格							
	円 / ㎡							
	変動率	年間 +5.6 %	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3C - 1055	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ台形	南西6.2 m町道		「調区」 (60,200)					
b	新宮3C - 1066	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	南5 m町道		1住居 (60,200)					
c	新宮3C - 151	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m町道		2低専 (50,100)					
d	新宮3C - 153	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.7 m町道		2低専 (50,100)					
e	新宮3K - 209	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m町道 東1.8 m 角地		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 52,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	60,547	$\frac{100}{[ 86.4]}$	70,078	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 84,695	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,643	$\frac{100}{[128.7]}$	67,322		70,100				
c	( ) 64,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	65,884	$\frac{100}{[127.4]}$	51,714		67,300				
d	( ) 60,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	60,841	$\frac{100}{[117.6]}$	51,736		51,700				
e	( ) 34,800	$\frac{100}{[ 60.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 96.0]}$	69,815	$\frac{100}{[127.3]}$	54,843	[100.0] 100	54,800				
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 +0.45	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -10.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-4.0 +30.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+30.0 +30.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+30.0 +30.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+20.0 +20.0
e	売急ぎ	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+20.0 +20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,500 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3C(賃) - 1081	1,101 ( 1,056 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,069	対象基準階の 月額実質賃料 1,132 円/㎡
b	新宮3C(賃) - 1052	1,152 ( 1,151 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,164	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 <sup>2</sup> )	(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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 <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,202,860 円 ( 8,991 円 / m <sup>2</sup> )		
(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 <sup>2</sup> )	
(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 <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)		
	長方形 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	地区計画(佐屋地区)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	J R 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	県道バイパスの開通により周辺では業務系の土地需要の増加が期待され、それに伴い近隣地域の住宅系の土地利用も進むと考えられることから、地価は横ばいから若干の上昇で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	新宮町及び隣接市町の郊外の戸建住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握。市場における主たる需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者のほか福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者も含む。福岡市のベッドタウンとして人口が増加中の新宮町は、マンション、戸建ともに大規模な開発は一段落の様相だが、住宅地に対する需要は、利便性が劣る郊外部にも一部波及を見せている。取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で400万円前後が主流である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、単価と総額との関連の検討及び新型コロナウイルス前後の変動状況の検討等を行ったうえで、上記のとおり対象基準地の鑑定評価額を決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,400 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	町の人口増加率は伸び率は鈍化した。依然県全体を上回っている。人口増加に伴い高齢化率も上昇傾向だが、県全体と比較すると低い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	近接する県道バイパスが供用を開始したことから、利便性の向上が認められる。		
	変動率	年間	+1.0 %	半年間	%			〔個別的 要因〕	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	新宮 3 K - 1009	糟屋郡新宮町				建付地	( )	ほぼ整形	南9.8 m県道		「調区」(60,200)			
b	久山 3 C - 1051	糟屋郡久山町				建付地	( )	不整形	東6 m町道		「調区」(50,80) 地区計画等			
c	久山 3 K - 1008	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		「調区」(50,80) 地区計画等			
d	古賀 3 C - 77	古賀市				建付地	( )	ほぼ整形	西3.1 m市道 南2.5 m 準角地		「調区」(60,200)			
e	古賀 3 C - 758	古賀市				更地	( )	不整形	東4 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	( ) 7,379	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ 60.0]	100 [ 68.0]	18,683	100 [ 95.2]	19,625	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	19,600			
b	( ) 26,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]	28,613	100 [132.3]	21,627	環境 画地	0.0 0.0	21,600			
c	( ) 23,694	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	23,958	100 [122.2]	19,606	行政	0.0	19,600			
d	( ) 20,540	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	20,337	100 [101.6]	20,017	その他	0.0	20,000			
e	( ) 24,632	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0]	25,394	100 [113.1]	22,453	[100.0] 100	0.0 100	22,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0	街路 行政	+5.0 -5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+31.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+21.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,600 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			既成の住宅地であり、再調達原価等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	対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。							

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	都市経済研究所
新宮(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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)				
	長方形 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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	地区計画(立花口集落地区)の区域。また、土砂災害警戒区域の指定あり。	街路	4 m 町道	交通施設	J R 福工大前駅南東方 3.9 km				
	地域要因の将来予測	旧来から農家住宅が建ち並ぶ地域であり、他地域からの転入は少ない。今後も現状で推移するものと考えられることから、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	16,300 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	新宮町及び隣接市町の農家住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、同一需給圏内に地縁的嗜好性を有する地元居住者等が中心となっている。新宮町は、福岡市のベッドタウンとして人口が増加中であるが、対象基準地が存する既成の農家住宅地域への転入は多くなく、住宅地に対する需要の明確な波及は認められない。また、取引件数も多くないことから、需要の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、農家住宅を主体とする既成の住宅地域であり、取引が行われる場合は自用目的が主流となっている。このため、収益価格については試算しなかった。したがって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、単価と総額との関連の検討、新型コロナ前後の変動状況の検討等を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]						
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]						
	円 / m <sup>2</sup>	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 16,300 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的要因)	町の人口増加率は伸び率は鈍化した。依然として県全体を上回る。人口増に伴い高齢化率も上昇傾向にあるが、県全体と比べると低い。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	町の東西をつなぐ都市計画道路(三代・的野線)の早期整備を進めるため、計画の見直しが行われた。						
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	新宮3K - 1009	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南9.8 m県道		「調区」 (60,200)				
b	古賀3C - 57	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	東3.8 m市道		「調区」 (60,200)				
c	古賀3C - 67	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	西5 m市道 南3.5 m 角地		準都計 (60,200) 土砂災害警戒区域				
d	古賀3C - 662	古賀市		更地	( )	不整形	南東4 m市道		準都計 (60,200)				
e	古賀3C - 772	古賀市		建付地	( )	不整形	北西17 m県道 西3.7 m 角地		「調区」 (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	( ) 7,379	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.3]$ 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	18,683	$\frac{100}{[109.9]}$	17,000	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,000			
b	( ) 18,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,151	$\frac{100}{[113.2]}$	16,034	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,000			
c	( ) 16,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,701	$\frac{100}{[101.6]}$	16,438	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,400			
d	( ) 14,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	17,235	$\frac{100}{[104.9]}$	16,430	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,400			
e	( ) 17,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.7]}$	23,498	$\frac{100}{[130.0]}$	18,075	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	18,100			
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 -15.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	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 +7.0	画地 -16.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +12.0	交通・接近 +1.0	環境 +21.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

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	294,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 22日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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)		
	正方形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	街路	交通施設	新宮中央駅 東方400m	法令規制	1住居(60,200)		
(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	115,000 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	125,000 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及び賃貸マンションの供給業者である。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ことから、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料する。								
(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、分譲実績は少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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因)	新型コロナウイルスによる影響もあるが、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 +4.5 %	半年間 %	(個別的要因)	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 3 C - 1051	糟屋郡新宮町				貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西2.6 m町道		1 住居 (60,160)			
b	新宮 3 C - 1058	糟屋郡新宮町				更地	( )	ほぼ長方形	南3.8 m町道		1 住居 (60,160)			
c	福津 3 C - 262	福津市				更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)			
d	福岡東 3 C - 1175	福岡市東区				更地	( )	ほぼ正方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80)			
e	福岡東 3 C - 557	福岡市東区				建付地	( )	台形	北東6 m市道 南東6 m 南西4 m 三方路		1 中専 (70,100) 高度地区1種15m			
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	( ) 81,579	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]	94,287	100 [ 74.4]	126,730	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	133,000			
b	( ) 88,392	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	101,749	100 [ 81.2]	125,307	環境 画地	0.0 +5.0	132,000			
c	( ) 63,511	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	67,195	100 [ 73.7]	91,174	行政	0.0	95,700			
d	( ) 109,045	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	122,009	100 [126.1]	96,756	その他	0.0	102,000			
e	( ) 102,342	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ 90.0]	100 [103.7]	112,068	100 [108.4]	103,384		[105.0] 100	109,000			
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 +0.55	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-11.0 -1.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 -1.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -3.0	交通・接近 その他	-5.0 +20.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 +3.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 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 (㎡)	
1,578,738,046	1,259,913,236	13	390,000	5,118.00	240,000	5,458.10	
開発法による価格		318,824,810 円 ( 125,000 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	公共用地 ( a ~ c の合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
2,559㎡	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% )			( 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% )	延床面積に対する有効率 ( 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 特定道路までの距離：17.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	390,000 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	390,000 円 / ㎡ x	5,118.00 ㎡ =	1,996,020,000 円		
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円		
		合 計		1,996,020,000 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 )	247,200 円 / ㎡ x		延床面積 5,458.10 ㎡ =	建築工事費 ( 総額 ) 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		
	1,996,020,000 円 x		10 % =		199,602,000 円		
支出合計 + +						1,548,844,320 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 )	30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 )	179,641,800 円 ( 9% )	x 0.9218	( 8 ヶ月 )	=	165,593,811 円	
	販売総額 ( 2 期 )	1,616,776,200 円 ( 81% )	x 0.7831	( 24 ヶ月 )	=	1,266,097,442 円	
	販売総額 ( 3 期 )	199,602,000 円 ( 10% )	x 0.7367	( 30 ヶ月 )	=	147,046,793 円	
収入合計	-	-	-	-	=	1,578,738,046 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 )	65,868,660 円 ( 33% )	x 0.9504	( 5 ヶ月 )	=	62,601,574 円	
	販売管理費 ( 2 期 )	67,864,680 円 ( 34% )	x 0.8583	( 15 ヶ月 )	=	58,248,255 円	
	販売管理費 ( 3 期 )	65,868,660 円 ( 33% )	x 0.7752	( 25 ヶ月 )	=	51,061,385 円	
支出合計	-	-	-	-	=	1,259,913,236 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		
		1,578,738,046 円 -	1,259,913,236 円 =		318,824,810 円 125,000 円 / ㎡		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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)	
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 W2	低層店舗兼住宅等が多い駅前付近の隣商業地域	南東5m 町道	水道、ガス、下水	福工大前170m		
(2) 近隣地域	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	特記すべき事項はない。	街路	5m町道	交通施設	JR福工大前駅北方170m 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	JR福工大前駅近くの飲食店舗等が多い商店街である。新型コロナによる時短要請等を受けた商況の悪化が認められるが、今後は回復も見込まれることから、地価は横ばいから若干の上昇で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	78,100 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	同一需給圏の範囲を、新宮町を含む福岡都市圏東部の小売店舗を中心とした商業地一帯と把握する。市場における主たる需要者は、地場の商業事業者、不動産業者が中心である。新型コロナの影響により、商業地の中でも飲食店等に業種が限定されるエリアについては、他用途への転換が難しいことから需給関係が悪化した。今後は一定の回復も見込まれる。取引価格については、規模、業種、用途等によりばらつきがあり、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	収益価格は、低層の店舗等が主体の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあってやや低位に試算された。一方、比準価格は、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である。よって本件においては、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに、指定基準地とのバランス、単価と総額との関連、新型コロナ前後の変動状況等の検討を行い、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	古賀(県) 5 - 2							
	前年指定基準地の価格	[102.6]	100	100	[100.0]	91,300	標準 街路 0.0 地 街路 +5.0 補正 交通 0.0 域 交通 -8.0 画地 環境 0.0 要 環境 -15.0 行政 行政 +12.0 その他 0.0 因 行政 +12.0 その他 0.0	
	84,300 円/㎡	100	[103.0]	[ 92.0]	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 91,500 円/㎡			価格変動形成要因	町 人口増加率は伸び率は鈍化した。依然県全体を上回っている。人口増加に伴い高齢化率も上昇傾向だが、県全体と比較すると低い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福岡東3C-76	福岡市東区		更地	( )	ほぼ整形	東23 m国道		準工 (60,200)	
b	福岡東3C-663	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北14 m県道 南4 m 二方路		準工 (70,200)	
c	福岡東3C-1058	福岡市東区		底地	( )	ほぼ長方形	南4.2 m市道 北西12 m 二方路		近商 (90,200)	
d	古賀3C-768	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		1住居 (60,200)	
e	古賀3C-71	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南18 m県道		近商 (90,200)	
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	( ) 145,800	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	147,112	100 [138.3]	106,372	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	106,000
b	( ) 109,099	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	112,988	100 [122.7]	92,085	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	92,100
c	( ) 99,911 124,889	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	121,915	100 [126.1]	96,681	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	96,700
d	( ) 67,756	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,789	100 [ 83.3]	83,780	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	83,800
e	( ) 76,223	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	76,833	100 [ 89.6]	85,751	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 [100.0] 100	85,800
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 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 +12.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e	正常	% / 月 +0.20	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 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 92,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,549,032	641,303	2,907,729	2,406,040	501,689	( 0.9500 ) 476,605	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	11,083,837 円 ( 78,100 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 区画）、2 階以上共同住宅（各階 2 戸）と想定した。			有効率の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的と判断した。

(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	80.0	60.00	2,000	120,000	5.0		600,000	
2 ~	住宅	75.00	95.0	71.25	1,310	93,338	1.0		93,338	
							1.0		93,338	
3 ~	住宅	75.00	95.0	71.25	1,310	93,338	1.0		93,338	
							1.0		93,338	
~										
~										
計		225.00	90.0	202.50		306,676			786,676	186,676
年額支払賃料						306,676 円 x 12ヶ月 =				3,680,112 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 (%) )						3,680,112 円 x 5.0 % 円 x % =				184,006 円
以上計 + a+ - -										3,496,106 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						786,676 円 x 95.0 % x 1.00 % =				7,473 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( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 186,676 円 x 95.0 % x 0.2563 =				45,453 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 + + +						3,549,032 円 ( 24,993 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 3 C (賃) - 151	2,193 ( 2,190 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,994	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	福岡東 3 C (賃) - 153	2,917 ( 2,893 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	2,040	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	182,000 円	36,400,000 x	0.5 %
維持管理費	110,403 円	3,680,112 x	3.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 254,800 円	36,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	36,400 円	36,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,400 円	36,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	641,303 円 (	4,516 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(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	36,400,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 225.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,406,040 円 ( 16,944 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,549,032 円	
総費用		641,303 円	
純収益 -		2,907,729 円	
建物等に帰属する純収益		2,406,040 円	
土地に帰属する純収益 -		501,689 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		476,605 円 ( 3,356 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	11,083,837 円 (	78,100 円 / m <sup>2</sup> )	

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	63,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	122,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	糟屋郡新宮町三代西一丁目 8 2 7 番 4 「三代西 1 - 5 - 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	長方形 2 : 1	店舗 S 1	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 32 m 国道、南西側道	水道、下水	福工大前 2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 16 m、規模 560 m <sup>2</sup> 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 3.2 m 国道	交通施設	福工大前駅 東方 2 km	法令 近商 ( 80,200 ) 準防 規制	
	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、J R 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、商業地の地価は微増傾向と推定する。						
(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	126,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	96,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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である。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～数億円程度である。							
(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利回り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 <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他
	古賀(県) 5 - 2		100	100	[ 102.0 ]	122,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-5.0 +12.0 -36.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 102.6 ]	100	100	[ 102.0 ]			
	84,300 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 103.0 ]	[ 70.1 ]	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 120,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因	新型コロナウイルスによる影響もあるが、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は堅調と推定する。		
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %		( 地域 ) 要因	J R 新宮中央駅周辺で店舗の集積が増加した。国道沿いの路線商業地域では、大型ホームセンターが進出した。		
					( 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3K - 210	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西25 m県道 北西6 m 北東6 m 三方路		1住居 (60,200)	
b	福岡東3C - 76	福岡市東区		更地	( )	ほぼ整形	東23 m国道		準工 (60,200)	
c	古賀3C - 71	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南18 m県道		近商 (90,200)	
d	古賀3C - 768	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		1住居 (60,200)	
e	古賀3K - 115	古賀市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東10 m市道		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	( ) 72,825	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,098	$\frac{100}{[68.9]}$	107,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	110,000
b	( ) 145,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,987	$\frac{100}{[112.2]}$	131,896	画地 +2.0 行政 0.0	135,000
c	( ) 76,223	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,833	$\frac{100}{[64.3]}$	119,491	その他 0.0	122,000
d	( ) 67,756	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,789	$\frac{100}{[63.9]}$	109,216	その他 0.0	111,000
e	( ) 193,368	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	198,396	$\frac{100}{[131.0]}$	151,447	[102.0] 100	154,000
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 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	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 +7.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	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 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 -8.0 行政 -1.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 +23.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 126,000 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)
	4,726,013	906,100	3,819,913	1,507,150	2,312,763	( 0.9739 ) 2,252,400	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	50,053,333 円 ( 96,800 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	2,750	412,500	6.0	2,475,000
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		412,500		2,475,000
年額支払賃料				412,500 円 x 12ヶ月 = 4,950,000 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 (%) )				4,950,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 247,500 円				
以上計 + a+ - -				4,702,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,475,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,513 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				4,726,013 円 ( 9,141 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3C(賃) - 1061	3,222 ( 3,206 )	$\frac{100}{[110.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,855	対象基準階の 月額実質賃料 2,764 円/㎡
b	新宮3C(賃) - 1062	1,627 ( 1,624 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,903	月額支払賃料 ( 2,750 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	247,500 円	4,950,000 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 ~	906,100 円 (	1,753 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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 <sup>2</sup> x 150.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,507,150 円 ( 2,915 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,726,013 円	
総費用		906,100 円	
純収益 -		3,819,913 円	
建物等に帰属する純収益		1,507,150 円	
土地に帰属する純収益 -		2,312,763 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,252,400 円 ( 4,357 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	50,053,333 円 (	96,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	131,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡新宮町上府北 4 丁目 1 5 6 1 番 1 6 外 「上府北 4 - 1 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)		
	長方形 1 : 1.5	工場、倉庫兼事務所 S 2	中規模工場、倉庫等が多い工業地域	南西 14.7 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央 850 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 0 m、北 150 m			標準的使用	工場・倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、			規模	3,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	1 4 . 7 m 町道	交通施設	J R 新宮中央駅北東方 850 m	法令 工専 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫地				(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	38,300 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を、新宮町を含む福岡都市圏東部の内陸型の工業地一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、製造業者、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心であると考えられる。物流施設への不動産投資は新型コロナの影響下においても堅調であり、地価は引き続き上昇傾向で推移している。ただし、取引の中心となる価格帯は、規模、業種、業態等による相違があるため見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は工場等が建ち並ぶ古くからの工業地域である。自用の物件が多く、賃貸市場が未成熟であり、収益性が取引の指標とはなっていないことから収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、さらに、単価と総額との関連、新型コロナ前後の変動状況等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年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 35,500 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	町の人口増加率は伸び率は鈍化した。依然として県全体を上回る。人口増に伴い高齢化率も上昇傾向にあるが、県全体と比べると低い。			〔 地 域 要 因 〕	福岡都市圏では流通業務用地の取引が堅調に推移しており、物流施設等の新規建設が活発に行われている。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 個 別 的 要 因 〕	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			
変動率 年間 +7.9 % 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 3 C - 156	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6.8 m町道 北東4.6 m 角地		工業 (70,200)		
b	新宮 3 C - 158	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ整形	南16 m市道 南西7.2 m 角地		工業 (70,200)		
c	粕屋 3 C - 976	糟屋郡粕屋町		更地	( )	長方形	西4.5 m町道 南4.5 m 角地		「調区」 (80,200)		
d	久山 3 C - 1054	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	不整形	北東16 m県道		工専 (60,200)		
e	古賀 3 C - 62	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北西12 m市道 南西12 m 準角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
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	( ) 61,162	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ 97.0]	100 [103.0]	63,666	100 [138.9]	45,836	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	45,800	
b	( ) 62,973	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	61,873	100 [135.3]	45,730	環境 0.0 画地 0.0	45,700	
c	( ) 19,645	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	19,359	100 [ 60.0]	32,265	行政 0.0	32,300	
d	( ) 18,747	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ 90.0]	100 [ 63.0]	33,460	100 [ 87.3]	38,328	その他 0.0	38,300	
e	( ) 45,373	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	46,352	100 [110.6]	41,910	[100.0] 100	41,900	
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 +0.40	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 +39.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	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 -25.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -7.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 -10.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 +19.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は自用の工場を主体とする地域であり、賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算しなかった。						

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) 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	37,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	28,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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日焼 4 0 9 番 1			地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	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	(その他) 地区計画等 (70,200)	
(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 <sup>2</sup> 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、流通・工業系の地価は上昇傾向が継続している。						
(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	28,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、車両往来は少ない。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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ]	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 27,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動率	年間 +5.6 %	半年間 %	変 動 状 況 要 因 ( 一般 的 ) 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 ) 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 ) 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。

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3K - 315	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	北東7.5m町道		(都) (70,200)		
b	新宮3C - 156	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6.8m町道 北東4.6m 角地		工業 (70,200)		
c	久山3C - 1054	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	記載無し	北東16m県道		工専 (60,200)		
d	粕屋3C - 975	糟屋郡粕屋町		更地	( )	長方形	東4.5m町道		「調区」 (70,200)		
e	古賀3C - 775	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7m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	( ) 14,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,599	$\frac{100}{[ 62.4]}$	24,998	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,200	
b	( ) 61,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	63,666	$\frac{100}{[188.9]}$	33,704	画地 +1.0 行政 0.0	34,000	
c	( ) 18,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[ 63.0]}$	33,460	$\frac{100}{[119.3]}$	28,047	その他 0.0	28,300	
d	( ) 18,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,416	$\frac{100}{[ 87.8]}$	20,975	その他 0.0	21,200	
e	( ) 28,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,188	$\frac{100}{[105.8]}$	26,643	[101.0] 100	26,900	
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 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -30.0	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 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +82.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	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 +8.0	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： 28,500 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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