

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	82,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 年 6 月 24 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	糟屋郡志免町田富1丁目260番50 「田富1-10-8」				地積 (m <sup>2</sup> )	178	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 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東6 m 町道	水道、ガス、下水	福岡空港6.2 km	(その他) 高度地区1種最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 80 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 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした戸建住宅地域	街路	標準路北6 m町道	交通施設	福岡空港駅南東方6.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区1種20m	
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 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、志免町内及び周辺市町内の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景にコロナ禍の影響は殆ど払拭され、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地1500万円前後、新築戸建で3500万円～3800万円程度が中心的価格帯となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも参酌して、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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	志免(県) - 4	[104.4]	100	100	[103.0]	82,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[103.0]	82,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	
	- 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 +5.1 %	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	志免4C - 504	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	北西3 m町道		商業 (90,240)				
b	志免4C - 904	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m道路		1 中専 (60,200) 高度地区1種20m				
c	志免4C - 303	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m町道 北1.7 m 南4.3 m 三方路		1 住居 (60,160) 高度地区1種20m				
d	宇美4C - 303	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5 m区画街路 北西4.2 m 準角地		(都) 1 住居 (70,200)				
e	宇美4C - 911	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		(都) 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	( ) 68,221	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	68,494	100 [ 87.1 ]	78,638	街路 0.0 交通・接近 0.0	81,000			
b	( ) 88,734	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,550	100 [117.0]	79,103	環境 0.0	81,500			
c	( ) 58,939	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,825	100 [ 74.2 ]	79,279	画地 +3.0	81,700			
d	( ) 79,103	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	84,899	100 [105.0]	80,856	行政 0.0	83,300			
e	( ) 40,995	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,225	100 [ 75.8 ]	55,706	その他 0.0 [103.0] 100	57,400			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.43	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 +17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.76	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	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： 82,000 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			既成市街地で適切な資料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	当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。						

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	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡志免町桜丘 2 丁目 3 7 番 「桜丘 2 - 5 - 13」			地積 (㎡)	288	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)	
	正方形 1:1	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 5.2 m 町道	水道、ガス、下水	福岡空港 5.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			260 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が多い分譲住宅団地	街路	標準方位北 5.2 m 町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 5.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅団地として成熟しており、山手に位置するものの居住環境は概ね良好で、現況の利用状態が維持されると予測する。博多区との比較における割安感については解消されつつあるが、需要は堅調である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 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	同一需要圏は、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪 2.2 ~ 2.6 万円程度である。居住環境は概ね良好であるが、山手の既存住宅地域で利便性に劣り、志免町中心部等との比較では競争力に劣る。需要は堅調で地価上昇は継続しているが、利便性に劣ることを背景に上昇幅回復は緩やかである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	志免(県) - 4	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 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	91,500 円 / ㎡	[104.4]	100	100	[104.0]	71,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	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	69,300 円 / ㎡	変 動 形 成 要 因	(一般的 要因)	福岡市内との比較における割安感については概ね解消されつつあるが、低金利等の影響から住宅地の取引は依然として好調である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-	(地域 要因)	やや利便性に劣る山手の住宅団地であるが、土地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が継続している。		
	公示価格	円 / ㎡			(個別的 要因)	特に変動はない。		
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美4C - 901	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	西6m町道		(都)1低専(40,60)		
b	宇美4C - 913	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m町道		(都)1低専(40,60)		
c	志免4C - 304	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m町道		1低専(40,60) 高さ制限10m その他		
d	志免4C - 502	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6m町道		1低専(40,60)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 62,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,259	$\frac{100}{[92.9]}$	69,170	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	( ) 62,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,315	$\frac{100}{[92.0]}$	68,821		71,900	
c	( ) 88,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	89,412	$\frac{100}{[121.2]}$	73,772		71,600	
d	( ) 72,199	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,943	$\frac{100}{[112.2]}$	66,794		76,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			69,500	
									<b>[104.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	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 -8.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(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		近隣地域は自己所有を目的とする1低専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、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡志免町向ヶ丘2丁目1827番69 「向ヶ丘2-15-4」				地積 (㎡)	247	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)		
	ほぼ整形 1:1	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7 m 町道	水道、ガス、下水	福岡空港4.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 16 m、奥行 約 15 m、規模			240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	丘陵地の区画整然とした戸建住宅地域	街路	標準方位北7m町道	交通施設	福岡空港駅南東方4.7 km	法令 1 低専 (40,60) 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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,500 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、志免町内及び周辺市町内のバス便圏の住宅地の圏域。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景にコロナ禍の影響は殆ど払拭され、隣接する博多区内の住宅地の高騰の影響もあり、相対的に安価な地価水準である当該地域に需要が流れている状況も看取される。市場の中心価格帯は土地2000万円～2500万円程度、新築戸建て4500万円前後が中心価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多く、収益物件の取引は殆ど無く自用目的の取引が中心であるなか、転勤等でまれに賃貸される程度で賃貸市場は未成熟であるほか、収益性よりも快適性を旨とする地域的特性に鑑み収益価格は適用しなかった。一方、比準価格は規範性・類似性の高い事例を採用しており、信頼性は十分と判断している。従って、比準価格を標準とし、当志免町の住宅市場動向をも参酌して、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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	[ ]	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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	志免(県) - 4	[104.4]	100	100	[104.0]	88,400			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	コロナ禍の影響等は払拭され、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に前年の反動もあり住宅需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[100.0]	[112.4]	100	個別的要因	地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調であり、未だ割安感が残っており、地価は上昇基調で推移。
変動率	年間 +9.3 %	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	志免4C - 304	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他			
b	志免4K - 613	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ台形	東6 m町道		1 低専 (50,80)			
c	志免4C - 301	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ台形	北4.1 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他			
d	志免4C - 502	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		1 低専 (40,60)			
e	志免4C - 505	糟屋郡志免町				建付地	( )	不整形	東6.5 m町道		1 低専 (40,60)			
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	( ) 88,458	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	89,412	100 [100.0]	89,412	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	93,000			
b	( ) 75,966	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	81,780	100 [103.0]	79,398	環境 画地	0.0 +4.0	82,600			
c	( ) 87,098	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	95,097	100 [ 98.0]	97,038	行政	0.0	101,000			
d	( ) 72,199	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,943	100 [100.0]	74,943	その他	0.0	77,900			
e	( ) 101,126	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [ 85.9]	120,433	100 [100.0]	120,433		[104.0] 100	125,000			
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 +0.78	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -14.1	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 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地で適切な資料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		当該地域の標準的使用は戸建住宅であるが、賃貸取引は殆ど見受けられない状況であり、戸建住宅の賃貸市場は未成熟。従って、経済合理性にかなった賃貸条件を想定することができず収益価格は採用できなかった。					

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	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	32,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	95,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	75,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	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	糟屋郡志免町志免 3 丁目 1 4 1 0 番 2 「志免 3 - 6 - 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	336	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)		
	ほぼ整形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西 6.5 m 町道	水道、下水	福岡空港 4.4 km	(その他) 高度地区 1 種最高 20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 18 m、		規模	340 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	町中心部に近接する既存住宅地域	街路	6.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅南東方 4.4 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 1 種最高 20m		
	地域要因の将来予測	町中心部に近接する既存住宅地域であり、一般住宅を中心にアパート、事業所等も混在する地域環境となっている。需要は概ね堅調であるが、域外からの需要はやや弱く、町内にあっては地価上昇は低位にどまっている。							
(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	96,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	80,100 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、志免町内の最寄駅からバス便の低層住宅を中心とした住宅地の圏域である。需要者の中心は、戸建住宅取得目的の個人が中心で、ハウズビルダーや転売目的の不動産業者等も考えられる。現下の金融環境を背景にコロナ禍の影響は払拭され、福岡市住宅地と比較して相対的に安価な地価水準とも相俟って需要は概ね堅調である。市場の中心価格帯は土地 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円前後、新築住宅では 4 3 0 0 ~ 4 8 0 0 万円程度が中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸アパート等の収益物件も混在するが、収益価格は賃料に保守性・遅行性があること及び想定条件の介在等が認められる。従って、本件では、典型的な需要者を想定するならば、現実の売買事例を基礎とした価格で、現下の市場実態を反映した実証的価格として規範性の高い比準価格を中心にして、収益価格を比較考量、更に周辺地域も含めた住宅需要等も勘案して、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 <sup>2</sup> )	内 街路 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	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 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	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 91,500 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 志免 - 2 公示価格 91,000 円 / m <sup>2</sup>		変動率	年間 +4.4 %	半年間 +4.9 %	変 動 形 成 要 因	(一般的要因) コロナ禍の影響等は払拭され、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に前年の反動もあり住宅需要は堅調に推移している。 (地域要因) 地域要因に大きな変動要因は無いなか、前記要因等を背景に需要は概ね堅調、昨年とほぼ同様の地価上昇で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動は無い。

(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	志免4C - 602	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	西5.7 m町道 南3.5 m 角地		1住居 (70,200)					
b	志免4C - 903	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m町道 南東3.2 m 角地		1住居 (70,192) 高度地区1種20m					
c	志免4K - 913	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3.5 m町道 北東7 m 二方路		商業 (90,400)					
d	志免4C - 501	糟屋郡志免町		更地	( )	不整形	南4 m町道 西4 m 角地		1住居 (70,160) 高度地区1種20m					
e	志免4C - 601	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ台形	南6.1 m町道		1低専 (40,60)					
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	( ) 86,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,706	$\frac{100}{[ 96.9]}$	90,512	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	( ) 98,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	99,997	$\frac{100}{[ 98.0]}$	102,038		90,500 102,000				
c	( ) 89,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	91,489	$\frac{100}{[ 96.8]}$	94,513		94,500				
d	( ) 94,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,865	$\frac{100}{[ 90.3]}$	108,378		108,000				
e	( ) 68,624	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	73,176	$\frac{100}{[ 89.8]}$	81,488	<b>[100.0]</b> 100	81,500				
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 +0.50	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	+3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.37	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	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 +5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.54	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	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	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,000 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			既成市街地で適切な資料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)
	4,213,321	758,400	3,454,921	2,380,080	1,074,841	( 0.9760 ) 1,049,045	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	26,898,590 円 ( 80,100 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 (㎡)		
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 高度地区1種最高20m	60%	200%	200%	336㎡	17.9 m x 18.7 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK(約40㎡)6戸の賃貸共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定し標準的と判断。

(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 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,410	169,200	1.0	169,200
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,440	172,800	1.0	172,800
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		342,000		342,000
年額支払賃料				342,000円 x 12ヶ月 = 4,104,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 240,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				4,104,000円 x 5.0% + 240,000円 x 5.0% = 217,200円				
以上計 + a+ - -				4,126,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				342,000円 x 95.0% x 1.00% = 3,249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%) 342,000円 x 95.0% x 0.2563 = 83,272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 + + +				4,213,321円 ( 12,540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	志免4C(賃) - 502	1,116 ( 1,116 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [101.0]	100 [98.0]	1,281	対象基準階の 月額実質賃料 1,472円/㎡
b	志免(賃)4 K - 901	1,582 ( 1,582 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [106.0]	100 [101.0]	1,523	月額支払賃料 ( 1,440円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	150,400 円	37,600,000 x	0.4 %
維持管理費	217,200 円	4,344,000 x	5.0 %
公租公課	土地 52,400 円	査定額	
	建物 263,200 円	37,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	758,400 円 (	2,257 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	37,600,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,380,080 円 ( 7,084 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,213,321 円	
総費用		758,400 円	
純収益 -		3,454,921 円	
建物等に帰属する純収益		2,380,080 円	
土地に帰属する純収益 -		1,074,841 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,049,045 円 ( 3,122 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	26,898,590 円 (	80,100 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	83,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 年 6 月 25 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	糟屋郡志免町王子 1 丁目 7 7 4 番 1 1 「王子 1 - 17 - 17」				地積 ( m <sup>2</sup> )	237	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	一般住宅のほか店舗等が見られる既成住宅地域	南西 7.5 m 町道	水道、下水	福岡空港 3.2 km	(その他) 高度地区 1 種最高 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 3.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 高度地区 1 種最高 20m	
地域要因の将来予測	当該地域は比較的利便性に優れた既存の住宅地域であり、利用状況は当面現状のままであるものと思料される。需要は堅調に推移しているが、福岡市内との比較における割安感は解消されつつある。							
(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	83,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	66,400 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	同一需要圏は、志免町、須恵町等に存する既存住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、福岡市内へ通勤する給与所得者、上記地域在住の一般所得者が中心である。需要の中心となる価格帯は取引規模によるが、坪 26 ~ 30 万円程度である。当市における平野部の住宅地需要は、福岡市内からの人口流入、低金利等を背景に高い状態が続いている。コロナ禍の影響は解消されているが、割安感が小さくなっており、地価上昇幅は昨年と比較して若干縮小している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺のアパート等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	志免(県) - 4	[104.4]	100	100	[100.0]	82,600	域 交通 要 環境 +18.0 行政 0.0 其他 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 継続 新規 前年標準価格 78,100 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	福岡市内との比較における割安感については概ね解消されつつあるが、低金利等の影響から住宅地の取引は依然として好調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	志免町内でも比較的利便性に優れる地域で、需要は高い状況が続いているが、割安感解消を背景に上昇幅はやや縮小している。		
変動率 年間 +6.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	志免4C - 602	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	西5.7 m町道 南3.5 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	志免4C - 601	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ台形	南6.1 m町道		1 低専 (40,60)		
c	志免4K - 614	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m町道		1 低専 (50,80)		
d	志免4C - 604	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ整形	東7.6 m町道		1 低専 (50,80)		
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	( ) 86,863	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	87,706	100 [100.0]	87,706	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	87,700	
b	( ) 68,624	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	73,176	100 [ 86.3]	84,793	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	84,800	
c	( ) 67,565	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	68,539	100 [ 85.6]	80,069	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	80,100	
d	( ) 64,810	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9]	70,562	100 [ 85.5]	82,529	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	82,500	
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 +0.50	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	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 -10.0	画地 -2.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.1	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： 83,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。								
(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)
	3,214,646	604,700	2,609,946	1,981,290	628,656	( 0.9760 ) 613,568	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	15,732,513 円 ( 66,400 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	100.00	L S 2 F		200.00		
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 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	237 ㎡	14.5 m x 16.3 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK程度を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段を想定。

(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 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,300	130,000	2.0	260,000	1.0	130,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,300	130,000	2.0	260,000	1.0	130,000
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		260,000				520,000 260,000
年額支払賃料						260,000 円 x 12ヶ月 =				3,120,000 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)						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)						敷金により十分担保されており計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,120,000 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =				165,600 円
以上計 + a+ - -										3,146,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						520,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				4,940 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 %) 260,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				63,306 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 + + +						3,214,646 円 ( 13,564 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	志免(賃)4 C - 301	1,352 ( 1,324 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,423	対象基準階の 月額実質賃料 1,330 円/㎡
b	志免(賃)4 C - 302	970 ( 950 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 80.0 ]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,213	月額支払賃料 ( 1,300 円/㎡)
c	志免(賃)4 C - 303	1,163 ( 1,163 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [100.0]	1,289	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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	165,600 円	3,312,000 x	5.0 %
公租公課	土地 32,200 円	査定額	
	建物 219,100 円	31,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	604,700 円 (	2,551 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	31,300,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,981,290 円 ( 8,360 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,214,646 円
総費用			604,700 円
純収益 -			2,609,946 円
建物等に帰属する純収益			1,981,290 円
土地に帰属する純収益 -			628,656 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			613,568 円 ( 2,589 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	15,732,513 円 (		66,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
志免(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 片江 宏典

鑑定評価額	59,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	115,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 1 5 外 「別府 1 - 2 1 - 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	520	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 2.5 : 1	店舗兼住宅 W 3	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	南東 8 m 県道	水道、下水	福岡空港 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 14 m、規模			500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 m 県道	交通施設	福岡空港駅 北東方 1.6 km 法令 近商 ( 90,200 ) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当面、大きな需給の変化も認められず現状利用を維持すると思料される。近年周辺において店舗等の出店が見受けられ繁華性は増している。コロナ禍における商業テナント等への影響は薄れており、客足も回復傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	121,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	89,900 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、志免町及び隣接市町に存する路線商業地域及び近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、地元自営業者等が中心である。当該地域は店舗兼共同住宅地の需要も見込まれ、コロナ禍の影響も薄れていることから上昇傾向は継続中であるが、福岡市内との比較における割安感が解消されつつあり、上昇幅はやや縮小傾向となっている。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 交通 補正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	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 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	89,000 円 / m <sup>2</sup>	[106.0]	100	100	[100.0]	114,000	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他
			100	[102.0]	[ 81.4 ]	100		内 街路 交通 補正 画地 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 106,000 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 +8.5 %	半年間 %	変動状況要因の	( 一般的 ) コロナ禍からの影響は概ね解消されており、マンション需要も認められる商業地域については需要が高い状況で推移している。 ( 地域 ) 地下鉄の長者原駅までの延伸計画もあり上昇傾向は継続しているが、割安感解消を背景に上昇幅は若干縮小している。 ( 個別的 ) 特に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	志免4C - 504	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	北西3 m町道		商業 (90,240)		
b	福岡博多4C - 1305	福岡市博多区		建付地	( )	ほぼ台形	南東22 m市道 南西7 m 角地		工業 (70,200)		
c	粕屋4K - 1309	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
d	須恵4CDH - 7	糟屋郡須恵町		建付地	( )	不整形	南西15 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 68,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,494	$\frac{100}{[ 61.0]}$	112,285	街路 交通・ 0.0	112,000	
b	( ) 144,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	149,327	$\frac{100}{[125.4]}$	119,081	接近 環境 0.0	119,000	
c	( ) 151,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,278	$\frac{100}{[123.5]}$	131,399	画地 行政 0.0	131,000	
d	( ) 74,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	83,534	$\frac{100}{[ 68.5]}$	121,947	その他 0.0	122,000	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -5.0	環境 -29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -4.0	環境 +31.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.65	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 -30.0	画地 -10.0	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： 121,000 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(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)
	14,354,150	2,847,520	11,506,630	9,590,400	1,916,230	( 0.9757 ) 1,869,666	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	46,741,650 円 ( 89,900 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	200.00	S 4 F		800.00		
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 %	520 ㎡	34.0 m x 14.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 4 階共同住宅を想定。			有効率 の理由	88.8 %	標準的な有効率を想定。

(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	200.00	85.0	170.00	2,200	374,000	5.0	1,870,000
							2.0	748,000
2 ~ 4	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,480	266,400	2.0	532,800
							1.0	266,400
~								
~								
~								
計		800.00	88.8	710.00		1,173,200		3,468,400 1,547,200
年額支払賃料				1,173,200 円 x 12ヶ月 = 14,078,400 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)				5,000 円/台 x 10 台 x 12ヶ月 + = 600,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金より十分担保されており計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				14,078,400 円 x 5.0 % + 600,000 円 x 5.0 % = 733,920 円				
以上計 + a+ - -				13,944,480 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,468,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,950 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 %) 1,547,200 円 x 95.0 % x 0.2563 = 376,720 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 + + +				14,354,150 円 ( 27,604 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	志免(賃)4 C - 304	2,069 ( 2,058 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,434	対象基準階の 月額実質賃料 2,303 円/㎡
b	志免(賃)4 C - 306	2,084 ( 2,079 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,105	月額支払賃料 ( 2,200 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	720,000 円	144,000,000 x	0.5 %
維持管理費	733,920 円	14,678,400 x	5.0 %
公租公課	土地 97,600 円	査定額	
	建物 1,008,000 円	144,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,847,520 円 (	5,476 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	144,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 x 40 % + 0.0642 x 30 % + 0.0902 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	9,590,400 円 ( 18,443 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,354,150 円	
総費用		2,847,520 円	
純収益 -		11,506,630 円	
建物等に帰属する純収益		9,590,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,916,230 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,869,666 円 ( 3,596 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	46,741,650 円 (	89,900 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	627,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	164,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 4 年1月 ]	125,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	糟屋郡志免町別府北 2 丁目 4 8 4 番 1 0 外 「別府北 2 - 5 - 1」				地積 ( m <sup>2</sup> )	3,821	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)	
	正方形 1 : 1	事務所 S 3	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 25 m 町道	水道、下水	福岡空港 1.2 km	(その他) 高度地区1種最高20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	沿道サービス施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 60 m、		規模	4,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	郊外型店舗等の進出が顕著な路線商業地域	街路	2.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅北東方 1.2 km 法令 準工 (60,200) 高度地区1種最高20m 規制	
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設用地				(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	168,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	138,000 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、志免町及びその周辺市町内の幹線街路沿い及びその周辺の商業地域。需要者は、チェーン展開や沿道サービス施設としての営業拠点取得目的の法人又は個人事業主、かかる需要者向けのデベロッパー等が中心である。幹線街路機能に依拠した土地利用形態が進展、商圏人口も増加基調にありテナント需要も堅調であるが、厳しい地域間競争も伺える。地価水準としては坪 5 3 ~ 5 7 万、コロナ禍の影響は殆ど見受けられず地価は上昇基調で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益価格は特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で想定要素を含むほか、土地残余法に拠ったため信頼度に劣る面は否めない。また、用地取得は先行性が見受けられ、これが収益価格との乖離となったものと判断した。従って、本件では当該地域の特性を反映し説得性に優る比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、更には、昨今の不動産市場、経済情勢等に特に留意して、本件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 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 [ ]	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 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 [ ]	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 152,000 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	コロナ禍の影響等は払拭され、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に前年の反動もあり不動産需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					路線商業地として熟成度を増しており、上記要因等とも相俟って、需要は堅調、地価も上昇基調で推移している。		
変動率		年間	+7.9 %	半年間	%	個別的要因に変動は無い。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	志免3C - 507	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	南8.8m町道 東4m 角地		準工 (70,200) 高度地区1種20m	
b	粕屋4K - 1309	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西11m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
c	粕屋4K - 1310	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西10m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
d	須恵4CDH - 7	糟屋郡須恵町		建付地	( )	不整形	南西15m県道		(都)1住居 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 135,739	100 [100.0]	[114.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	155,421	100 [ 89.4]	173,849	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	174,000
b	( ) 151,238	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	162,278	100 [ 96.0]	169,040	環境 0.0 画地 0.0	169,000
c	( ) 162,291	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	174,138	100 [ 96.0]	181,394	行政 0.0	181,000
d	( ) 74,658	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	83,534	100 [ 56.5]	147,848	その他 0.0	148,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -38.0		
			画地 -10.0	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： 168,000 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			既成市街地で適切な資料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)	
	51,240,340	9,741,250	41,499,090	19,913,400	21,585,690	( 0.9757 ) 21,061,158	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	526,528,950 円 ( 138,000 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	1,900.00	S 1 F		1,900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	3,821 ㎡	61.0 m x 62.0 m	前面道路：町道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	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 ~ 1	店舗	1,900.00	100.0	1,900.00	2,350	4,465,000	8.0	35,720,000	
~									
~									
~									
計		1,900.00	100.0	1,900.00		4,465,000		35,720,000	
年額支払賃料						4,465,000 円 x 12ヶ月 = 53,580,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						53,580,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 2,679,000 円			
以上計 + a+ - -						50,901,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						35,720,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 339,340 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 + + +						51,240,340 円 ( 13,410 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	志免3C(賃) - 505	3,002 ( 2,977 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [98.0]	100 [105.0]	3,104	対象基準階の 月額実質賃料 2,366 円/㎡
b	志免(賃)4 C - 304	2,069 ( 2,058 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [96.0]	100 [106.0]	2,259	月額支払賃料 ( 2,350 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	1,495,000 円	299,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,607,400 円	53,580,000 x	3.0 %
公租公課	土地 3,947,850 円	査定額	
	建物 2,093,000 円	299,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	299,000 円	299,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	299,000 円	299,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,741,250 円 (	2,549 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	299,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,900.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0666	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 30 % +
			設備部分 0.0902 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,913,400 円 ( 5,212 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			51,240,340 円
総費用			9,741,250 円
純収益 -			41,499,090 円
建物等に帰属する純収益			19,913,400 円
土地に帰属する純収益 -			21,585,690 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			21,061,158 円 ( 5,512 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	526,528,950 円 (		138,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みずほ不動産鑑定所
志免(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 井上 真輔

鑑定評価額	282,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	119,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(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	糟屋郡志免町別府北 3 丁目 6 6 7 番 2 外「別府北 3 - 3 - 1 0」			地積 ( m <sup>2</sup> )	2,366	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) 高度地区1種最高20m	
	台形 1 : 1.2	事務所兼倉庫 S 1	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南西11 m 県道	水道、下水	福岡空港1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 50 m、北 100 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 50 m、規模			2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	商業的色彩も窺える幹線街路沿いの流通業務地域	街路	1 1 m 県道	交通施設	福岡空港北東方1 km 法令 準工 (60,200) 規制 高度地区1種最高20m	
	地域要因の将来予測	福岡空港に近く幹線街路沿いという立地条件等から用途の多様性が認められる。都市圏内に在って安価な地価水準を示していたが割安感が現出、将来に対する期待感とも相俟って相応の価格水準が形成されるに至っている。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	125,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	93,900 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、志免町及びその周辺市町内で、主に流通業務施設適地を中心とした工業地域である。需要者の中心は、運輸・流通業等の営業拠点取得目的の法人、倉庫業及びかかる需要者向けのデベロッパー等が中心で、沿道サービス需要者も考えられる。物流施設需要はコロナ禍でも総じて旺盛であり、福岡空港に近い幹線街路沿いという立地条件は優位性・希少性が認められ、周辺では相応の価格水準での取引が顕在化、明確な地価上昇となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、市場参加者及び最有効使用が類似する地域の取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として説得力が高い。収益価格は、収益性の側面から市場価値を把握したもので、投資用不動産の取引において重視すべき価格であるが、想定要素が多いため規範性はやや劣る。以上から、近時の需給が逼迫した地域の地価動向を反映する標準価格を重視し、収益価格を関連付け上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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	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	対象標準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 101,000 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)	コロナ禍の影響等は払拭され、現下の金融情勢等や福岡都市圏の成長性等を背景に前年の反動もあり不動産需要は堅調に推移している。		
	変動率 年間 +17.8 % 半年間 %				(地域要因)	空港周辺の流通業務用地需要の増大を受けて割安感が依然として残っており、用途の多様性とも相俟って地価は上昇基調で推移。		
					(個別的要因)	隣接地から買収され一体となって利用されているが、価格に影響する個別的要因に変動は無い。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	志免3C - 508	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.1 m町道		準工 (60,200) 高度地区1種20m				
b	志免4C - 905	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.7 m町道		準工 (60,200) 高度地区1種20m				
c	福岡東4K - 1312	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南西9.3 m市道 北9.1 m 二方路		準工 (70,300) 流通業務地区				
d	福岡博多4C - 1302	福岡市博多区		更地	( )	長方形	北東12 m市道		準工 (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 103,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,560	$\frac{100}{[ 92.1]}$	128,730	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	129,000			
b	( ) 133,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,108	$\frac{100}{[ 92.2]}$	153,046	0.0 0.0 0.0	153,000			
c	( ) 141,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	158,191	$\frac{100}{[127.8]}$	123,780	0.0 0.0	124,000			
d	( ) 111,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,450	$\frac{100}{[113.3]}$	106,311	0.0 0.0	106,000			
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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.25	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 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 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			既成市街地で適切な資料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)
	21,310,020	4,649,300	16,660,720	7,324,800	9,335,920	( 0.9753 ) 9,105,323	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	222,081,049 円 ( 93,900 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 (㎡)		
事務所兼倉庫	1,200.00	L S 1 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 高度地区1種最高20m	60 %	200 %	200 %	2,366 ㎡	50.0 m x 56.0 m	前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用の状況及び標準画地の状況等から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	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 ~ 1	事務所兼倉庫	1,200.00	100.0	1,200.00	1,550	1,860,000	6.0	11,160,000
~								
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,860,000		11,160,000
年額支払賃料				1,860,000 円 x 12ヶ月 = 22,320,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				22,320,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 1,116,000 円				
以上計 + a+ - -				21,204,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,160,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 106,020 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 + + +				21,310,020 円 ( 9,007 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	志免3C(賃) - 506	2,206 ( 2,195 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[141.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,630	対象基準階の 月額実質賃料 1,558 円/㎡
b	志免(賃)4 C - 306	2,084 ( 2,079 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[144.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,492	月額支払賃料 ( 1,550 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	545,000 円	109,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,116,000 円	22,320,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,007,300 円	査定額	
	建物 763,000 円	109,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,649,300 円 (	1,965 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9753
(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	109,000,000 円	設計監理料率 88,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,324,800 円 ( 3,096 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,310,020 円	
総費用		4,649,300 円	
純収益 -		16,660,720 円	
建物等に帰属する純収益		7,324,800 円	
土地に帰属する純収益 -		9,335,920 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		9,105,323 円 ( 3,848 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	222,081,049 円 (	93,900 円 / m <sup>2</sup> )	