

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
久山(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	9,870,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	37,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [ 令和 5 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 5 年 7 月 3 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	糟屋郡久山町大字山田字石切 3 9 9 番 4 1 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	261	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	2 低専 (50,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	土井 4.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 110 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 16 m、奥行 約 16 m、規模		260 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通	土井駅北東方 4.5 km	法令 2 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	戸建住宅からなる高台の住宅地域で、格別の変動要因はない。近時、割安感等から久山町への土地需要は高まっており、周辺市町における住宅地の地価上昇傾向の波及等も相俟って、地価はやや上昇傾向にある。						
(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	標準価格	37,800 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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部を中心とし、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。その影響下にある近隣地域においても地価はやや上向きにあり、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1 0 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な高台の住宅地域である。標準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、標準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	粕屋(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[104.0]	37,800		
	44,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[124.2]	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 37,000 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>		変動状況 要因	( 一般的 ) 人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。	( 地域 ) 一般的要因を背景に、値頃感から需給は増加傾向にあり、地価はやや上向きにある。	( 個別的 ) 方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	久山5C - 853	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m町道 南東4m 準角地		「調区」 (70,200) 地区計画等					
b	久山5C - 854	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ台形	北東3m町道 南西3m 二方路		「調区」 (60,200) 地区計画等					
c	久山5C - 1153	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	南東3.6m町道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
d	久山5K - 203	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北西4.3m町道 南2m 二方路		「調区」 (50,80) 地区計画等					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 22,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,382	$\frac{100}{[84.5]}$	26,488	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	( ) 33,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,776	$\frac{100}{[91.3]}$	36,995		27,500 38,500				
c	( ) 38,394	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	41,209	$\frac{100}{[100.6]}$	40,963		42,600				
d	( ) 25,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	32,115	$\frac{100}{[90.0]}$	35,683		37,100				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[104.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	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	-12.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-4.0 -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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -19.2	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	+2.0 0.0	環境 その他	-9.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,800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			既成の住宅団地のため適用困難				
(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 第二種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
久山(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	糟屋郡久山町大字山田字大城戸 1 6 5 6 番				地積 (㎡)	544	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	2 低専 (60,80)		
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東6 m 町道	水道、下水	土井3.5 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 240 m、南 50 m、北 220 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 ㎡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	6 m 町道	交通施設	土井駅北東方3.5 km 法令 2 低専 (60,80) 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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 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	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部の住宅地域を中心に、篠栗町、粕屋町、新宮町の各一部も含む。需要者の中心は久山町及びその周辺市町の一次取得者である。久山町は他市町と比較して地価の割安感等が認知されてきており、町全体の土地需要は流通業務用地や住宅地を中心に総じて増加傾向にある。商業施設への接近性等が良好な近隣地域においても需要は堅調で、中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 2 0 0 0 万円前後と見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、農家住宅や一般住宅が存する住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	粕屋(県) - 4	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [107.8]	[100.0] 100	41,900		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 +16.0 -12.0 0.0 +10.0
(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 41,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。				
	- 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	一般的要因を背景に、比較的良好な利便性や値頃感から需給は増加傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。			
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				個別的要因		対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

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	久山5C - 853	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m町道 南東4m 準角地		「調区」(70,200)地区計画等			
b	久山5C - 854	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ台形	北東3m町道 南西3m 二方路		「調区」(60,200)地区計画等			
c	久山5C - 1153	糟屋郡久山町				更地	( )	ほぼ長方形	南東3.6m町道		「調区」(50,80)地区計画等			
d	久山5K - 203	糟屋郡久山町				更地	( )	不整形	北西4.3m町道 南2m 二方路		「調区」(50,80)地区計画等			
e	-						( )							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 22,939	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,382	100 [ 76.7 ]	29,181	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	29,200			
b	( ) 33,944	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	33,776	100 [ 82.9 ]	40,743	環境 画地	0.0 0.0	40,700			
c	( ) 38,394	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 94.1 ]	41,209	100 [ 90.6 ]	45,485	行政 その他	0.0 0.0	45,500			
d	( ) 25,591	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8 ]	32,115	100 [ 81.5 ]	39,405		0.0	39,400			
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 +0.08	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	-14.0 0.0	環境 その他	-9.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-4.0 -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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-11.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -19.2	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	0.0 0.0	環境 その他	-16.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,000 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				既成住宅地域のため適用困難						
(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	第二種低層住居専用地域に属し、自用の農家住宅を中心とする住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
久山(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	5,580,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	糟屋郡久山町大字山田字石切 3 9 3 番 7 1 外				地積 (m <sup>2</sup> )	279	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」(50,80)				
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	北西 7.6 m 町道	水道、下水	土井 5.8 km	(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 30 m、南 30 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 7.6 m 町道	交通 土井駅北東方 5.8 km	法令 規制	「調区」(50,80) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	農家住宅等が散在する郊外の住宅地域で、令和 2 年 3 月、公共下水道が整備され居住の快適性が向上した。地縁選好性が強く、需要は限定的であるが、周辺地域との地価バランス等により、地価はやや上向きにある。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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、町郊外部の住宅地域一円で、隣接する新宮町等の一部も含む。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁選好性を有する限定された層である。一般住宅も見られるが、旧来からの農家住宅が依然多い地域で、需要が限定的なため取引は低調であるが、周辺住宅地における地価の上昇傾向の波及等により地価はやや上向きにある。取引規模や取引価格にバラつきが見られ、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	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域である。需要が限定的で広範囲に事例を収集選択したが、比準価格は十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、市街化調整区域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性及び周辺住宅地の地価動向等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他			
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		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					
(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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他			
	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 其他			
	前年標準価格	19,900 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		19,900 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	変動状況	要因	人口は増加傾向にあり、物流関係や住宅地を中心に不動産市場は徐々に活性化してきている。			
	- 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	一般的要因を背景に、周辺住宅地における地価の上昇傾向の波及等により地価はやや上向きにある。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正							
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100					
	変動率	年間 +0.5 %	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	久山5C - 851	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ整形	北4 m町道		「調区」 (60,200)				
b	久山5C - 855	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.5 m町道 北西4 m 準角地		「調区」 (70,200) 地区計画等				
c	新宮5C - 260	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m道路		準工 (60,200)				
d	-				( )								
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 20,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	24,347	$\frac{100}{[118.2]}$	20,598	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	( ) 13,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	18,912	$\frac{100}{[97.0]}$	19,497		19,500			
c	( ) 32,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,970	$\frac{100}{[148.2]}$	22,922		22,900			
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$						
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 +0.04	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 +15.0	画地 -10.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	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 0.0	画地 +1.0	行政 -30.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	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 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,000 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			市街化調整区域内の既存住宅地のため適用困難				
(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 市街化調整区域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	17,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	糟屋郡久山町大字久原字木寄 3 0 9 2 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	544	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」(50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する農家住宅地域	北西 5 m 町道	水道、下水	門松 2.8 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 27 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門松駅 北方 2.8 km	法令規制	「調区」(50,80) 地区計画等	
(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	32,300 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	同一需給圏は、久山町一円の住宅地域。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。久山町はその大部分が市街化調整区域に指定され、原則として開発ができない地区が多いが、住宅地や流通業務地の開発は多数存在する。久山町内の不動産市場においては、取引価格が相場を上回るものも散見されるが、取引の中心価格帯は、土地のみであれば 1 5 0 0 ~ 2 0 0 0 万円程度が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準と規準とした価格を案案し、対象不動産の鑑定評価額を表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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	
	粕屋(県) - 4							
(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							
	32,000 円 / m <sup>2</sup>							
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 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							
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格							
	円 / m <sup>2</sup>							
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	半年間					
	+0.9 %							

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	久山5C - 851	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ整形	北4 m町道		「調区」(60,200)			
b	久山5C - 1153	糟屋郡久山町				更地	( )	ほぼ長方形	南東3.6 m町道		「調区」(50,80) 地区計画等			
c	久山5C - 854	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ台形	北東3 m町道 南西3 m 二方路		「調区」(60,200) 地区計画等			
d	久山5K - 203	糟屋郡久山町				更地	( )	不整形	北西4.3 m町道 南2 m 二方路		「調区」(50,80) 地区計画等			
e	久山5C - 1155	糟屋郡久山町				建付地	( )	ほぼ整形	南西9 m町道 南東2.5 m 角地		「調区」(60,80) 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	( ) 20,734	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 85.5]	24,347	100 [ 79.4]	30,664	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	30,700			
b	( ) 38,394	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 94.1]	41,209	100 [120.7]	34,142	環境 画地	0.0 0.0	34,100			
c	( ) 33,944	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	33,776	100 [100.9]	33,475	行政	0.0	33,500			
d	( ) 25,591	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [ 80.8]	32,115	100 [100.0]	32,115	その他	0.0	32,100			
e	( ) 57,360	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,704	100 [137.9]	41,845		[100.0] 100	41,800			
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 +0.04	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 -5.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-4.0 -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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 -19.2	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	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,300 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			適切な造成事例が存しないため							
(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) ( ) %	
	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		持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	29,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	65,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [ 令和 5 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 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字久原字空田 3 2 1 4 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	452	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)  (その他) 地区計画等		
	正方形 1:1	店舗 W 1	飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並び路線商業地域	西25 m 県道	水道、下水	門松2.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 130 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 22 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	飲食店舗、遊技場等のサービス店舗を主体として営業所等も混在する路線型の商業地域	街路	2 5 m 県道	交通施設	門松駅 北方2.3 km	法令「調区」(60,200) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並び路線商業地域であり、発展傾向で推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移している。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	56,200 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、久山町及び周辺市町の幹線道路沿いに構成された地域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者及び中小の事業法人であるが、大規模画地は全国規模の企業も需要者である。久山町はその全域が市街化調整区域であるため、背後住宅地の発展性に乏しく、商業地を取り巻く環境は厳しいが、商業利用が可能な平坦地及び流通系土地は希少性が高く高値での取引も散見されるが取引件数は極めて少なく、中心的な価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 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 54,000 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 +20.4 % 半年間 %		価格形成要因		変動状況	(一般的要因) 町の人口は増加傾向で推移しており、近年は生産年齢人口の増加に伴い、高齢化率は減少傾向である。 (地域要因) 空前の低金利を反映して、幹線沿いの事業用不動産の需要は高まっている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	篠栗5C - 1001	糟屋郡篠栗町		底地	( )	ほぼ長方形	南12 m県道		準工 (60,200)				
b	篠栗5C - 201	糟屋郡篠栗町		更地	( )	ほぼ整形	東16 m県道		1住居 (60,200)				
c	福岡東5C - 956	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南12 m市道		1中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等				
d	新宮5C - 257	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ台形	北東26 m県道 南東3 m 南西3 m 三方路		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	( 52,428 ) 87,380	<u>100</u> [100.0]	[107.7] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	99,061	<u>100</u> [141.6]	69,958	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	( ) 61,396	<u>100</u> [100.0]	[106.6] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	65,448	<u>100</u> [108.0]	60,600		70,000 60,600			
c	( ) 98,413	<u>100</u> [100.0]	[102.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	100,775	<u>100</u> [143.7]	70,129		70,100			
d	( ) 69,808	<u>100</u> [100.0]	[106.8] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	74,555	<u>100</u> [119.1]	62,599		62,600			
e	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		<u>100</u> [ ]			[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 +0.70	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 +35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,000 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			適切な造成事例が存しないため				
(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)
	2,722,244	494,000	2,228,244	1,081,080	1,147,164	( 0.9742 ) 1,117,567	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	25,399,250 円 ( 56,200 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	100.00	S	1 F	100.00		
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
「調区」地区計画等	60 %	200 %	200 %	452 ㎡	22.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し。

(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	100.00	100.0	100.00	2,380	238,000	4.0	952,000
~								
~								
~								
~								
計		100.00	100.0	100.00		238,000		952,000
年額支払賃料					238,000 円 x 12ヶ月 = 2,856,000 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)					敷金充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					2,856,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 142,800 円			
以上計 + a+ - -					2,713,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					952,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,044 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,722,244 円 ( 6,023 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	久山(賃)5 C - 1181	2,544 ( 2,531 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,649	対象基準階の 月額実質賃料 2,388 円/㎡
b	久山(賃)5 C - 1151	2,211 ( 2,200 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,375	月額支払賃料 ( 2,380 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	78,000 円	15,600,000 x	0.5 %
維持管理費	142,800 円	2,856,000 x	5.0 %
公租公課	土地	132,800 円	査定額
	建物	109,200 円	15,600,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	15,600 円	15,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,600 円	15,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	494,000 円 (	1,093 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <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)	30 %	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)	30 %	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	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	15,600,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m <sup>2</sup> x 100.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,081,080 円 ( 2,392 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,722,244 円	
総費用		494,000 円	
純収益 -		2,228,244 円	
建物等に帰属する純収益		1,081,080 円	
土地に帰属する純収益 -		1,147,164 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,117,567 円 ( 2,472 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	25,399,250 円 (	56,200 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
久山(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	576,000,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 21日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	糟屋郡久山町大字久原字原 2 9 6 4 番 4				地積 (㎡)	10,104	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 1.2:1	倉庫 S 2	大中規模の配送センター、倉庫、工場等が建ち並び工業地域	北10 m 町道、東側道	水道	門松2.2 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 160 m、北 200 m		標準的使用	大規模配送センター用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 100 m、奥行 約 100 m、		規模	10,000 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	大中規模の配送センター、倉庫、工場等が建ち並び工業地域	街路	10 m町道	交通施設	門松駅 北方2.2 km 法令 工専 (60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	大規模配送センター用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,000 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、大中規模の流通業務施設、工場等が存する工業地域であり、町内のほか隣接する福岡市東部及び糟屋郡の各町に及び、主たる需要者は、物流業や製造業を営む大中の事業法人等である。福岡都市圏では、一部の大型物流施設を中心に取引価格が高騰しており、規模の纏まった工業用地は希少性があることから、福岡市周辺部においても工業用地の需要は高まっており、これに伴って、地価も上昇傾向で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用目的の取引が多い工業地域であり、賃貸市場が成熟していないことから収益価格を求めることができなかった。一方、比準価格は、町内に限らず周辺市町村も含めた多数の取引事例を価格査定根拠としており、現実の取引市場の実態を反映した試算価格である。本件では、実証的な試算価格である比準価格を標準として、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえて、比準価格をもっ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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 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 円/㎡		価格変動形成要因の	変動状況	要因	町の人口は増加傾向で推移しており、近年は生産年齢人口の増加に伴い、高齢化率は減少傾向である。	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡						
変動率		年間 %	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	久山5K - 1110	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	南東13m県道 角地		「調区」 (70,200)		
b	福岡東5C - 655	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北35m県道		「調区」 (40,50)		
c	宇美5C - 1410	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	南西7.5m町道 北5m 角地		(都) (80,200)		
d	新宮5C - 1058	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	正方形	南西55m町道 北東5m 二方路		工業 (70,200) 地区計画等		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 51,516	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	53,031	100 [ 91.2 ]	58,148	街路 0.0 交通・接近 0.0	59,900	
b	( ) 82,922	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	88,229	100 [146.7]	60,142	環境 0.0	61,900	
c	( ) 41,478	100 [100.0]	[115.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	46,673	100 [ 85.7 ]	54,461	画地 +3.0	56,100	
d	( ) 36,432	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [ 80.0 ]	100 [102.0]	47,326	100 [ 86.7 ]	54,586	行政 0.0 その他 0.0	56,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.42	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 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +5.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.99	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 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -15.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,000 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				適切な造成事例が存しないため						
(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) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の流通業務施設、工場等が多い工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

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			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