

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	52,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	小郡市小坂井字仙寺牟田 2 0 7 番 1 7				地積 (㎡)	165	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 W 2	一般住宅のほかアパートも見られる既成住宅地域	西 5 m 市道	水道、下水	西鉄小郡460 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 20 m、南 80 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 10 m、奥行 約 15 m、		規模	150 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 西鉄小郡駅 南方460 m	法令 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、自用の戸建住宅を主として一部アパートも見られる既成住宅地域である。駅に近く交通利便性は良好であるが、特段の変動要因はなく、今後も概ね現状の街並みのまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	68,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	46,900 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。近隣地域は駅接近性に優れることから住宅地の需給は堅調であり、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は 50 ~ 60 坪で総額 1,000 ~ 1,300 万円程度、新築の戸建物件は 3,000 ~ 3,500 万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、標準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺基準地との広域的な検討を踏まえ、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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。			
	- 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 小郡 - 5 公示価格 65,300 円 / ㎡			(地域要因)	中規模戸建住宅を主とする既成住宅地域である。周辺ではミニ開発による分譲が活発であるが、売行きはやや鈍化傾向が見られる。			
	変動率 年間 +7.9 % 半年間 +4.1 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡6C - 9	小都市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m道路 西4 m 角地		1住居 (70,200)		
b	小郡6C - 10	小都市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		1住居 (60,200)		
c	小郡6CD H - 201	小都市		更地	( )	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
d	小郡6C - 1310	小都市		建付地	( )	不整形	北4 m市道		1住居 (60,160) 景観計画区域		
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	( ) 64,555	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	66,856	$\frac{100}{[100.0]}$	66,856	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	66,900	
b	( ) 67,456	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,682	$\frac{100}{[100.0]}$	69,682	画地 0.0 行政 0.0	69,700	
c	( ) 63,408	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,310	$\frac{100}{[ 93.1]}$	70,150	その他 0.0	70,200	
d	( ) 43,445	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	51,120	$\frac{100}{[ 84.6]}$	60,426	その他 0.0	60,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 68,000 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			既成市街地に存し、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)
	2,375,691	481,200	1,894,491	1,609,560	284,931	( 0.9770 ) 278,378	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	7,732,722 円 ( 46,900 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	75.00	L S 2 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
1 住居	60 %	200 %	200 %	165 ㎡	10.4 m x 16.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 3 8 ㎡ の 1 L D K、各階 2 戸			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 ~ 1	住宅	75.00	100.0	75.00	1,310	98,250	1.0	98,250
2 ~ 2	住宅	75.00	100.0	75.00	1,330	99,750	1.0	99,750
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		198,000		198,000
年額支払賃料				198,000 円 x 12ヶ月 = 2,376,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 + = 72,000 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 (%) )				2,376,000 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % = 122,400 円				
以上計 + a+ - -				2,325,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				198,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,881 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 %) 198,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 48,210 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 + + +				2,375,691 円 ( 14,398 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	小郡 6 C (賃) - 2	1,000 ( 959 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,195	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	筑紫野 6 C (賃) - 805	1,558 ( 1,525 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,484	月額支払賃料 ( 1,330 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	105,200 円	26,300,000 x	0.4 %
維持管理費	122,400 円	2,448,000 x	5.0 %
公租公課	土地 16,900 円	査定額	
	建物 184,100 円	26,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,300 円	26,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	481,200 円 (	2,916 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	26,300,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m <sup>2</sup> x 150.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,609,560 円 ( 9,755 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,375,691 円	
総費用		481,200 円	
純収益 -		1,894,491 円	
建物等に帰属する純収益		1,609,560 円	
土地に帰属する純収益 -		284,931 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		278,378 円 ( 1,687 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	7,732,722 円 (	46,900 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) - 2	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	21,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	68,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市大保字原口 1 2 3 4 番 6 9 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	312	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 中専 (60,200)			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	大保 360 m	( その他 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 100 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 17 m、奥行 約 17 m、			規模 300 m <sup>2</sup> 程度、			形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	昭和 4 3 年ごろに開発された住宅団地	街路	6 m 市道	交通施設	大保駅南西方 360 m	法令 1 中専 (60,200) 規制		
地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅団地。一部には建替えが見られる。また、不動産業者が 2 区画に分割して建売分譲するケースも見られる。駅接近性良好で、地価は上昇傾向。									
(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	68,500 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	同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩 5 分以内と駅接近性に優るほか、区画整然としており住環境も良好である。新築住宅価格は、土地 3 5 ~ 4 0 坪、建物 3 0 坪で、2 5 0 0 万円程度、土地 4 0 ~ 6 0 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で 3 0 0 0 万円程度。ボリュームゾーンは 2 5 0 0 ~ 2 6 0 0 万円。宅地分譲は 1 2 0 0 ~ 1 6 0 0 万円。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではないので、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は実質的に更地の取引で資料の信頼性高い事例を重視して試算した。また、三国が丘駅圏の大規模住宅団地の地価 ( 坪 2 5 万円前後 ) に対して、当地域はやや低い。以上より、広域的な地価バランスを踏まえて、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、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	対象基準地の規準価格 ( 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 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 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
	小郡(県) - 1	[ 107.9 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 99.9 ]	[ 100.0 ] / 100	68,000			0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0	-2.0 / +4.0 / -2.0 / 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 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	〔 一般的要因 〕 〔 地域要因 〕 〔 個別的要因 〕	R 6 / 6 に福岡小郡鳥栖南スマート IC が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。				
	- 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	%	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	小郡6C - 1	小都市		建付地	( )	不整形	南3.5 m市道		1 住居 (60,160)	
b	小郡6CDH - 210	小都市		建付地	( )	長方形	東4.5 m市道		1 中専 (60,180)	
c	小郡6K - 618	小都市		建付地	( )	袋地等	東3.5 m市道		1 中専 (60,160)	
d	小郡6K - 1319	小都市		建付地	( )	台形	南西4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60) 景観計画区域	
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	( ) 67,623	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	72,433	100 [103.7]	69,849	街路 0.0 交通・接近 0.0	69,800
b	( ) 58,220	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,665	100 [ 89.4]	67,858	環境 0.0	67,900
c	( ) 63,445	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	75,570	100 [104.5]	72,316	画地 0.0	72,300
d	( ) 61,179	100 [100.0]	[110.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	65,515	100 [ 94.1]	69,623	行政 0.0 その他 0.0	69,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +2.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.60	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			
c	正常	% / 月 +0.65	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 +10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	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： 68,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 3	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	67,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [ 令和 6年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 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	小郡市小郡字中尾 6 8 9 番 7 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	177	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 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既存の住宅地域	北 6 m 市道	水道、下水	西鉄小郡 950 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模			180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 西鉄小郡駅 北西方 950 m	法令	1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模戸建住宅が多い既成住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま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	標準価格 67,200 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。福岡市周辺や筑紫野市等の地価上昇が当圏域にも波及しており、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は 50 ~ 60 坪で総額 1,000 ~ 1,300 万円程度、新築の戸建物件は 3,000 ~ 3,500 万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、収益獲得を目的とした土地取得需要が乏しいため、収益価格は試算できなかった。標準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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 画地 正 行政 其他	
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	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	小郡(県) - 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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格		[107.9]	100	100	[100.0]	66,600	0.0 地 街路 -2.0	
	63,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[100.0]	[102.0]	100		域 交通 +2.0	
								要 環境 +2.0	
								因 行政 0.0	
								其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,200 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。		
	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)	中規模戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。		
	変動率	年間 +9.8 %	半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小郡6C-9	小都市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m道路 西4 m 角地		1 住居 (70,200)		
b	小郡6C-6	小都市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小郡6C-8	小都市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	小郡6CDH-210	小都市		建付地	( )	長方形	東4.5 m市道		1 中専 (60,180)		
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	( ) 64,555	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	66,856	$\frac{100}{[98.9]}$	67,600	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	67,600	
b	( ) 60,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	62,390	$\frac{100}{[95.0]}$	65,674	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	65,700	
c	( ) 56,285	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	63,260	$\frac{100}{[94.0]}$	67,298	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	67,300	
d	( ) 58,220	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,665	$\frac{100}{[90.3]}$	67,182	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	67,200	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.65	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0			
b	正常	% / 月 +0.65	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.60	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 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0			
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			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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		対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 4	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	8,290,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	62,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	小郡市小郡字下町 1 3 3 1 番 1 4 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	132	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既存の住宅地域	東 6 m 市道、北側道	水道、下水	西鉄小郡850 m	( その他 )  (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 40 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 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	西鉄小郡駅 西方850 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模戸建住宅を主としてアパート等も見られる閑静な住宅地域である。当地域の土地利用形態に影響を及ぼす特段の変動要因は認められず、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	62,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	43,600 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、小郡市のうち西鉄天神大牟田線沿線の戸建住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に居住する一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も一部見られる。近隣地域は西鉄小郡駅から徒歩圏内にあり、住宅地の需給は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は 4 0 ~ 5 0 坪で総額 8 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 , 0 0 0 万円前後と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する住宅地に係る取引事例より試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定要素が多数介在することに加え、近隣地域において自己利用目的の取引が中心であることから、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、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	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	小郡(県) - 1	[107.9]	100	100	[102.0]	62,500	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +2.0 0.0 要 環境 +11.0 0.0 因 行政 0.0 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 58,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状 形成 要因 の	一般的 要因	当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。			
	- 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>				変動率 年間 +7.9 % 半年間 %	地域 要因	中小規模の戸建住宅を主とする住宅地域として成熟しており、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小郡6C - 10	小郡市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		1 住居 (60,200)	
b	小郡6C - 5	小郡市		更地	( )	長方形	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
c	小郡6C - 7	小郡市		建付地	( )	正方形	北8 m市道		1 中専 (60,200)	
d	小郡6K - 617	小郡市		建付地	( )	長方形	東5 m私道		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	( ) 67,456	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,682	100 [110.0]	63,347	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	64,600
b	( ) 54,994	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	57,281	100 [ 95.0 ]	60,296	画地 +2.0 行政 0.0	61,500
c	( ) 52,852	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,287	100 [ 94.0 ]	59,880	その他 0.0	61,100
d	( ) 61,699	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [ 94.1 ]	70,682	100 [103.9]	68,029		69,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	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 +10.0		
			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 +0.65	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 -5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.65	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 -5.0		
			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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 -3.0	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： 62,800 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,153,472	441,880	1,711,592	1,499,400	212,192	( 0.9770 ) 207,312	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	5,758,667 円 ( 43,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
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	70%	200%	200%	132㎡	10.5 m x 13.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	面積 35㎡の1LDK、各階2戸			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 ~ 1	住宅	70.00	100.0	70.00	1,310	91,700	1.0	91,700	1.0	91,700
2 ~ 2	住宅	70.00	100.0	70.00	1,330	93,100	1.0	93,100	1.0	93,100
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		184,800				184,800
年額支払賃料						184,800 円 x 12ヶ月 = 2,217,600 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						共益費を授受する慣行が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 (%) )						2,217,600 円 x 5.0 % 円 x % = 110,880 円				
以上計 + a+ - -						2,106,720 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						184,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,756 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%) 184,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 44,996 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 + + +						2,153,472 円 ( 16,314 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	小郡6C(賃) - 2	1,000 ( 959 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,195	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	筑紫野6C(賃) - 805	1,558 ( 1,525 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,484	月額支払賃料 ( 1,330 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	98,000 円	24,500,000 x	0.4 %
維持管理費	110,880 円	2,217,600 x	5.0 %
公租公課	土地 12,500 円	査定額	
	建物 171,500 円	24,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	24,500 円	24,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,500 円	24,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	441,880 円 (	3,348 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	24,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,499,400 円 ( 11,359 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,153,472 円	
総費用		441,880 円	
純収益 -		1,711,592 円	
建物等に帰属する純収益		1,499,400 円	
土地に帰属する純収益 -		212,192 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		207,312 円 ( 1,571 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	5,758,667 円 (	43,600 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) - 5	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市美鈴が丘 4 丁目 5 番 9			地積 (㎡)	209	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)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	三国が丘 1.6 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 70 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	昭和 6 0 ~ 平成 6 年ごろに開発された大規模住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	三国が丘駅南西方 1.6 km 法令 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	熟成した大規模住宅団地。良好な住環境が維持されており、今後も現状を維持するものと予想する。地価は上限にあり、横ばい傾向。							
(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	標準価格	78,000 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	同一需給圏は市内北部の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は街区が区画整然としており、かつ植栽のある画地が多く、住環境良好である。当団地では新築住宅分譲が終わり、中古住宅の取引が 2 3 0 0 ~ 2 8 0 0 万円。隣接のあすみ団地では新築住宅分譲が 4 0 0 0 万円前後で、宅地分譲は 1 5 0 0 ~ 1 8 0 0 万円。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は上品等の大規模住宅団地。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではなく、取引事例比較法のみ適用した。標準価格は更地の取引で、かつ近隣地域と同一団地に所在する事例を重視して試算した。また、三国が丘駅圏の住宅エリアは市内人口の 4 0 % を占め、住宅地の地価水準も最も高い。以上より、広域的な地価バランスを踏まえ、市場の実態を反映する比率価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 地 街路 0.0	
	公示価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +30.0	
		100	[ ]	[ ]	100		補正	標準 環境 0.0 要 環境 +10.0	
							正	補正 画地 +2.0 因 行政 +2.0	
							行政	正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他	其他 0.0	
(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 0.0 地 街路 0.0	
	筑紫野(県) - 8						内訳	標準 交通 0.0 域 交通 +30.0	
	前年指定基準地の価格	[113.0]	100	100	[102.0]	77,500	補正	標準 環境 0.0 要 環境 +10.0	
	100,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[145.9]	100		正	補正 画地 +2.0 因 行政 +2.0	
							行政	正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他	其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 78,000 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	要因	一般的		R 6 / 6 に福童に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。
	- 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		のぞみが丘小学校区人口は R 3 / 7 ~ R 6 / 7 の 3 年間で 2 . 1 % と若干減少した。(市全体は 0 . 6 %)
	変動率	年間 0.0 %	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	小郡6C - 230	小郡市		建付地	( )	不整形	北西6 m市道 東6 m 角地		1低専 (50,60)				
b	小郡6C - 1201	小郡市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道 西6 m 角地		2低専 (60,80) 高さ10 m				
c	小郡6CDH - 202	小郡市		更地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)				
d	小郡6K - 622	小郡市		建付地	( )	正方形	北東6 m市道		1低専 (40,80)				
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	( ) 74,748	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	76,351	$\frac{100}{[99.8]}$	76,504	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	78,000			
b	( ) 82,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,026	$\frac{100}{[105.0]}$	79,072	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	80,700			
c	( ) 74,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,639	$\frac{100}{[96.0]}$	75,666	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	77,200			
d	( ) 76,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	75,411	$\frac{100}{[101.0]}$	74,664	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	76,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 [102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -5.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 +5.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +1.0	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： 78,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。					

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



(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	小郡6CDH - 213	小郡市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小郡6CDH - 206	小郡市		建付地	( )	長方形	東4 m市道 北4 m 角地		1 住居 (70,160)		
c	小郡6CDH - 207	小郡市		更地	( )	不整形	南東4 m市道 北4 m 二方路		1 中専 (70,160)		
d	小郡6C - 21	小郡市		建付地	( )	正方形	西12 m市道		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	( ) 59,245	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	58,334	100 [ 94.0]	62,057	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	62,100	
b	( ) 54,989	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	54,669	100 [ 90.2]	60,609	環境 0.0 画地 0.0	60,600	
c	( ) 47,497	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [ 85.9]	57,616	100 [ 94.7]	60,841	行政 0.0 その他 0.0	60,800	
d	( ) 51,216	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [ 90.0]	100 [101.0]	58,935	100 [ 97.8]	60,261	その他 0.0	60,300	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 -8.0	画地 -14.1	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 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +1.0	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： 61,000 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の存する近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、アパート等の建設を目的とする土地需要が乏しいと判断されるため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	小郡市福童字内畑 6 1 1 番 5			地積 (㎡)	404	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」(70,200)  (その他)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅のほか一般住宅も存する住宅地域	北4.5 m 市道	水道、下水	端間440 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 16 m、規模			400 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	都市計画法第 3 4 条第 1 号区域に指定されている。	街路	4 . 5 m市道	交通施設	端間駅 北西方440 m 法令「調区」(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。都市計画法第 3 4 条第 1 号区域に指定されており、戸建住宅建築目的の開発は可能であるが、今後も当面は概ね現状のまま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	30,800 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小郡市郊外、特に端間駅、味坂駅を最寄りとする住宅地域一帯である。主たる需要者は、小郡市及び周辺市町に地縁を有する個人であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は農家住宅を主とする市街化調整区域内の住宅地域であるが、駅からの接近性は良好であり、一定の戸建住宅地需要が認められる。取引件数が少なく、画地規模もまちまちであるため、市場の中心的な価格帯を把握することは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、戸建専用住宅以外の建築はできないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、小郡市郊外に存し対象基準地と類似する取引事例を収集し、試算したものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。したがって、比準価格を標準とし、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 当市の人口は概ね横這いで推移。福岡市や筑紫野市等からの転入も比較的多く、市北部の住宅団地を中心に住宅地需要は堅調である。 (地域要因) 農家住宅を主として一般住宅も見られる既存住宅地域であり、当地域の価格形成に影響を及ぼす特段の変動要因はない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小郡6C - 222	小都市		更地	( )	長方形	南3 m市道		「調区」 (70,200)				
b	小郡6C - 1303	小都市		建付地	( )	長方形	北西4.9 m市道		「調区」 (70,200) 景観計画区域				
c	小郡6CDH - 211	小都市		建付地	( )	正方形	北西6 m市道 南西6 m 角地		「調区」 (80,200)				
d	小郡6K - 631	小都市		建付地	( )	長方形	北4 m私道		1住居 (60,160)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 27,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,199	$\frac{100}{[ 91.2]}$	30,920	街路 交通・ 0.0	30,900			
b	( ) 27,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,931	$\frac{100}{[ 97.0]}$	29,826	接近 環境 0.0	29,800			
c	( ) 38,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,528	$\frac{100}{[121.1]}$	31,815	画地 行政 0.0	31,800			
d	( ) 44,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	50,735	$\frac{100}{[157.2]}$	32,274	その他 0.0	32,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</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 +0.50	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 -3.0	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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	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 +0.30	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 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.94	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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： 30,800 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			既成市街地に存し、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		対象基準地の存する近隣地域は、市街化調整区域内の旧集落であり、戸建専用住宅以外の建築を目的とする開発はできないため。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) - 8	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	68,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	小郡市大板井字野田 6 3 7 番 6 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	194	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)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が区画整然と建ち並び既成住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	大保 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 130 m、北 190 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	昭 4 8 年ごろに開発された大型住宅団地	街路	標準方位北 4 m 市道	交通施設	大保駅南東方 1.1 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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,000 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	同一需給圏は市内の西鉄沿線の住宅地域。需要の中心は、福岡・久留米方面に通勤するサラリーマン等の一次取得者。当地域は大保駅まで徒歩 1 4 分とやや遠いが、大原小学校に近く、住環境も良好である。新築住宅価格は、土地 3 5 ~ 4 0 坪、建物 3 0 坪で、2 5 0 0 万円程度、土地 4 0 ~ 6 0 坪、建物 3 0 ~ 3 5 坪で 3 0 0 0 万円程度。ボリュームゾーンは 2 5 0 0 ~ 2 6 0 0 万円。宅地分譲は 1 2 0 0 ~ 1 6 0 0 万円。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。収益性に基づいて地価が形成されるエリアではなく、取引事例比較法のみ適用した。比準価格は更地の取引で資料の信頼性高く、かつ近隣地域に近接する事例を重視して試算した。イオン小郡ショッピングセンターに近いので、住宅地開発が活発である。以上より、地域動向を踏まえて、市場の実態を反映する比準価格を採用し、さらに指定基準地との均衡にも留意し、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	小郡(県) - 1 前年指定基準地の価格 63,000 円 / m <sup>2</sup>	[107.9] 100	100 [100.0]	100 [100.1]	[100.0] 100	67,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0 +8.0 -10.0 +1.0 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 62,000 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>			価格変動形成要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート I C が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。 大原小学校区の人口は R 3 / 7 ~ R 6 / 7 の 3 年間で 0 . 2 % とほぼ横ばい。 特になし		
	変動率 年間 +9.7 % 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	小郡6C-1	小郡市		建付地	( )	不整形	南3.5 m市道		1住居 (60,160)	
b	小郡6C-10	小郡市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		1住居 (60,200)	
c	小郡6C-234	小郡市		更地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)	
d	小郡6C-1311	小郡市		建付地	( )	不整形	東4 m市道		1住居 (60,160) 景観計画区域	
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	( ) 67,623	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	72,433	100 [103.5]	69,984	街路 0.0 交通・接近 0.0	70,000
b	( ) 67,456	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,682	100 [106.7]	65,306	環境 0.0 画地 0.0	65,300
c	( ) 72,249	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	72,249	100 [107.2]	67,396	行政 0.0	67,400
d	( ) 67,889	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	76,179	100 [109.1]	69,825	その他 0.0	69,800
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	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 +9.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	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： 68,000 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		戸建住宅が連たんする住宅地域で、投資採算性に着目して取引されないと判断し、収益還元法を非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 九州支社
小郡(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 桐野 祐記

鑑定評価額	34,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	87,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) [令和 6 年1月]	64,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	小郡市小郡字折口 3 2 1 番 1 外			地積 (m <sup>2</sup> )	396	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)	
	台形 1.2 : 1	店舗 W 1	幹線道路沿いに低層店舗、沿道サービス施設等が建ち並ぶ商業地域	南東16 m 国道、北東側道	水道、下水	西鉄小郡530 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 18 m、規模			400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m 国道	交通施設	西鉄小郡駅 東方530 m 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	国道 5 0 0 号沿いに形成された駅に近い商業地域である。標準的な画地規模がやや小さいことから、大型店舗の進出等は見られず、今後も当面は現状の街並みのまま推移するものと予測する。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	69,600 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、小郡市及び周辺市町の駅前又は幹線道路沿いに形成された商業地域一帯と判定される。需要者としてはチェーン店舗を展開する法人、店舗付マンションの建設を目論む不動産業者等が想定される。近隣地域は小郡駅に近い国道 5 0 0 号沿いに位置し、店舗用地及び賃貸マンション素地の需要は高く、地価は上昇基調にある。取引件数が少なく、個々の取引について動機や画地規模は様々であり、中心的な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	比準価格は対象基準地と類似する商業地に係る取引事例により試算されたものである。試算の過程も適切であり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い試算価格である。一方、収益価格は試算の過程において想定上の条件が多数介在するため流動的な性格を有しており、その説得力は相対的に低いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺公基準地とのバランスにも留意の上、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 環境 正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 環境 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	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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 環境 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 78,000 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 +11.5 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 商業中心は七夕通り沿いに移行しているが、国道 5 0 0 号沿いや西鉄小郡駅周辺においても店舗、マンション用地の需要が認められる。</p> <p>(地域要因) 比較的自動車交通量の多い路線商業地域である。土地利用状況に特段の変動はないが、七夕通りを中心に开店需要は回復傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>	

(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	小郡6C - 233	小郡市		更地	( )	ほぼ整形	西17 m県道 東5.7 m 二方路		準工 (70,200)		
b	小郡6C - 1312	小郡市		建付地	( )	ほぼ台形	東18.1 m県道 南8.4 m 南西4.2 m 三方路		1住居 (70,200) 地区計画等 景観計画区域		
c	小郡6K - 630	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m国道 西5 m 角地		「調区」 (80,200)		
d	筑紫野6C - 804	筑紫野市		建付地	( )	不整形	南20 m県道 東4.3 m 角地		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 72,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.2]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$ [ / ]	$\frac{100}{[103.0]}$	72,662	$\frac{100}{[ 86.4]}$	84,100	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	( ) 74,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	76,281	$\frac{100}{[ 90.0]}$	84,757		86,600	
c	( ) 64,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$[115.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,361	$\frac{100}{[ 80.4]}$	90,001		87,300	
d	( ) 77,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.9]}$	84,026	$\frac{100}{[100.8]}$	83,359		92,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			85,900	
									<b>[103.0]</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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 -4.0	環境 +5.0	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： 87,500 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、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)
	4,216,176	886,800	3,329,376	2,255,920	1,073,456	( 0.9763 ) 1,048,015	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	27,579,342 円 ( 69,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	160.00	S	1 F	160.00		
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 %	396 ㎡	23.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ロードサイド型店舗を想定			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 ~ 1	店舗	160.00	100.0	160.00	2,300	368,000	6.0	2,208,000	
~									
~									
~									
計		160.00	100.0	160.00		368,000		2,208,000	
年額支払賃料				368,000 円 x 12ヶ月 =				4,416,000 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				一棟貸しのため計上しない。					
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 (%) )				4,416,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % =				220,800 円	
以上計 + a+ - -								4,195,200 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,208,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				20,976 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				4,216,176 円 ( 10,647 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	小郡6C(賃) - 201	1,482 ( 1,482 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,280	対象基準階の 月額実質賃料 2,312 円/㎡
b	小郡6K(賃) - 1001	1,357 ( 1,326 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,423	月額支払賃料 ( 2,300 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	173,000 円	34,600,000 x	0.5 %
維持管理費	220,800 円	4,416,000 x	5.0 %
公租公課	土地 181,600 円	査定額	
	建物 242,200 円	34,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	886,800 円 (	2,239 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	34,600,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,255,920 円 ( 5,697 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,216,176 円	
総費用		886,800 円	
純収益 -		3,329,376 円	
建物等に帰属する純収益		2,255,920 円	
土地に帰属する純収益 -		1,073,456 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,048,015 円 ( 2,647 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	27,579,342 円 (	69,600 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) 5 - 2	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	68,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	小郡市小郡字若山6 2 9 番 2 0 外				地積 (㎡)	971	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	店舗 S 1	スーパーや小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北西8.7 m 市道	水道、下水	大保1.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 35 m、			規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	片側 1 車線の幹線道路	街路	8.7 m 市道	交通施設	大保駅南西方1.1 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域内には食品スーパー（平成 7 年開業）、総合スーパー（平成 8 年開業）があり、一定の商圈を確保できている。空地はなく、今後も現状を維持するものと予想。市内商業地の地価は上昇傾向。							
(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	72,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	62,200 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	同一需給圏は市内の路線型商業地域を主とする。広域的に店舗展開する事業者は初期投資を抑えるために借地又は借家で出店することが多い。市内では平成 1 6 年に全面開通した七夕通りへの出店が多いが、当エリアも西鉄沿線の西側住宅エリアを商圈として既成の商業地域を形成している。日常的に集客できる核店舗がある点でも商業地として優位性を有している。取引価格帯は画地規模次第だが 1 億円以内。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用した。比準価格は更地の取引で、かつ地域格差が小さい事例を重視して試算した。収益価格は、低層店舗の一棟貸しを想定したが、建築費や利回り次第で価格が左右される。また、路線型店舗は想定建物の消化容積率が低くなることも、収益価格が低位に試算された要因である。以上より、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格も勘案して、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年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 64,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	R 6 / 6 に福岡に小郡鳥栖南スマート IC が開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。		
	- 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〕	近隣地域から離れているが、筑後小郡 IC の近くでコストコ小郡倉庫店が令和 6 年 1 1 月に開業予定。	
変動率		年間 +10.9 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		特になし	

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	小郡6C - 2	小郡市		貸家建付地	( )	不整形	南西6 m市道 西1.8 m 角地		1 中専 (52,141)		
b	小郡6C - 233	小郡市		更地	( )	ほぼ整形	西17 m県道 東5.7 m 二方路		準工 (70,200)		
c	小郡6C - 1312	小郡市		建付地	( )	ほぼ台形	東18.1 m県道 南8.4 m 南西4.2 m 三方路		1 住居 (70,200) 地区計画等 景観計画区域		
d	小郡6K - 630	小郡市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m国道 西5 m 角地		「調区」 (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 52,056	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	55,106	100 [76.0]	72,508	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	72,500	
b	( ) 72,521	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	72,662	100 [101.9]	71,307	環境 0.0 画地 0.0	71,300	
c	( ) 74,369	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	76,281	100 [104.0]	73,347	行政 0.0	73,300	
d	( ) 64,181	100 [100.0]	[115.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	72,361	100 [88.1]	82,135	その他 0.0	82,100	
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 +0.80	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 -20.0	画地 -1.0	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 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 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： 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)	
	7,293,888	1,456,700	5,837,188	3,488,200	2,348,988	( 0.9763 ) 2,293,317	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	60,350,447 円 ( 62,200 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	300.00	S 1 F		300.00		
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%	971㎡	28.4 m x 35.0 m	前面道路：市道 8.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			有効率の理由	100.0%	一棟貸しのため100%

(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	300.00	100.0	300.00	2,100	630,000	6.0	3,780,000	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		630,000		3,780,000	
年額支払賃料						630,000円 x 12ヶ月 = 7,560,000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						共益費は賃料に含まれる			
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ので計上しない。 0円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,560,000円 x 4.0% + 円 x % = 302,400円			
以上計 + a+ - -						7,257,600円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,780,000円 x 96.0% x 1.00% = 36,288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 + + +						7,293,888円 ( 7,512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	小郡6C(賃) - 201	1,482 ( 1,482 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,684	対象基準階の月額実質賃料 2,111円/㎡
b	小郡6C(賃) - 202	2,139 ( 2,118 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,139	月額支払賃料 ( 2,100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	267,500 円	53,500,000 x	0.5 %
維持管理費	302,400 円	7,560,000 x	4.0 %
公租公課	土地 405,300 円	査定額	
	建物 374,500 円	53,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	53,500 円	53,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,500 円	53,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,456,700 円 (	1,500 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	53,500,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,488,200 円 ( 3,592 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,293,888 円	
総費用		1,456,700 円	
純収益 -		5,837,188 円	
建物等に帰属する純収益		3,488,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,348,988 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,293,317 円 ( 2,362 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	60,350,447 円 (	62,200 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハッピーハウス株式会社
小郡(県) 9-1	福岡県	福岡第4	氏名	不動産鑑定士 高木 俊二

鑑定評価額	1,290,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	小郡市山隈字柳307番16外				地積(㎡)	30,813	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)					
	不整形1:1.5	倉庫S2	物流施設用地として開発中の土地が多いインターに近い地域	北西10m市道、四方路	水道	今隈800m	(その他)地区計画等(70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東180m、西280m、南100m、北400m		標準的使用	流通業務施設地							
	標準的画地の形状等	間口約100m、奥行約150m		規模	15,000㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	令和3年ごろに開発が完了した工業団地。	街路	10m市道	交通施設	今隈駅北西方800m 法令「調区」(60,200)地区計画等規制					
	地域要因の将来予測	続々と物流施設が完成し、物流団地としての熟成度を急速に高めている。建設未着手の土地は1区画のみ。土地需要は強く、地価は上昇傾向。										
(3)最有効使用の判定	流通業務施設地					(4)対象基準地の個別的要因	四方路形状 +3.0 -3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	37,700 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	同一需給圏は福岡県全域の物流系工業地域。当地域は民間企業により1期・2期に分けて開発され、工業団地が竣工して3年経過し、大規模物流施設が多数竣工済である。また一部の施設は令和4年にJ-REITへ売却されており、開示資料によるとNOI利回りは4.5%である。物流施設の賃貸需要の増加により募集賃料はマルチテナントの施設で坪3.5千円程度と高めの設定となっているようである。需要水準は土地で10~20億円程度。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小郡市内の工業適地の取引事例を重視して試算した。また、物流施設の賃貸を想定して、収益還元法を適用した。建築費や利回りの判断次第で価格が左右されるが、大規模物流施設適地の場合は有力な価格指標となる。なお、現状は物流用地は取得競争が激化しており、市場の実態を反映する比準価格がより重視される傾向にある。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	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 35,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	一般的な要因	R6/6に福童に小郡鳥栖南スマートICが開通した。特に市南部エリア及び物流関連の交通利便性が高まった。	地域要因	筑後小郡ICの近くでコストコ小郡倉庫店が令和6年11月に開業予定。	個別的要因	特になし	
	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
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
	変動率	年間 +20.0%	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	小郡6C - 25	小都市		更地	( )	ほぼ台形	西5 m市道		1住居 (60,200) 地区計画等				
b	小郡6K - 630	小都市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東11 m国道 西5 m 角地		「調区」 (80,200)				
c	筑後6C - 1113	筑後市		建付地	( )	ほぼ台形	東12 m県道		(都)工業 (60,200)				
d	志免6C - 604	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	南東4 m未舗装町道		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	( ) 36,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	39,218	$\frac{100}{[ 92.2]}$	42,536	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	42,500			
b	( ) 64,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,361	$\frac{100}{[143.0]}$	50,602	画地 -0.1 行政 0.0	50,600			
c	( ) 54,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,580	$\frac{100}{[132.8]}$	41,852	その他 0.0	41,800			
d	( ) 48,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,785	$\frac{100}{[123.0]}$	46,167	その他 0.0	46,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 99.9 ] 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 +0.65	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 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.35	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +15.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	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： 43,000 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)
	354,600,180	60,543,720	294,056,460	255,204,000	38,852,460	( 0.9573 ) 37,193,460	( 3.7 0.5 ) 3.2 %
	収益価格	1,162,295,625 円 ( 37,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
倉庫兼事務所	13,500.00	S 2 F		27,000.00		
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	70 %	200 %	200 %	30,813 ㎡	138.0 m x 200.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定。また、一棟貸しにつき、空室損失は計上しなかった。また、賃料強含みの点を利回りで考慮した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため 100 %

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,089	14,701,500	6.0	88,209,000
2 ~ 2	倉庫兼事務所	13,500.00	100.0	13,500.00	1,089	14,701,500	6.0	88,209,000
~								
~								
~								
計		27,000.00	100.0	27,000.00		29,403,000		176,418,000
年額支払賃料				29,403,000 円 x 12ヶ月 = 352,836,000 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				共益費は賃料に含まれる				
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ので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				円 x % + 円 x % = 0 円				
以上計 + a+ - -				352,836,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				176,418,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 1,764,180 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 + + +				354,600,180 円 ( 11,508 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	うきは6C(賃) - 1003	973 ( 933 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,058	対象基準階の月額実質賃料 1,094 円/㎡
b	筑紫野6K(賃) - 802	1,239 ( 1,235 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,304	月額支払賃料 ( 1,089 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	8,340,000 円	4,170,000,000 ×	0.2 %
維持管理費	7,056,720 円	352,836,000 ×	2.0 %
公租公課	土地 7,617,000 円	査定額	
	建物 29,190,000 円	4,170,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	4,170,000 円	4,170,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	4,170,000 円	4,170,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	60,543,720 円 (	1,965 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.5 %
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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9573
(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	4,170,000,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m <sup>2</sup> × 27,000.00 m <sup>2</sup> (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 0.0448 × 40 % +	仕上部分 0.0589 × 30 % +
			設備部分 0.0853 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	255,204,000 円 ( 8,282 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		354,600,180 円	
総費用		60,543,720 円	
純収益 -		294,056,460 円	
建物等に帰属する純収益		255,204,000 円	
土地に帰属する純収益 -		38,852,460 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		37,193,460 円 ( 1,207 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.2 %	
	1,162,295,625 円 (	37,700 円 / m <sup>2</sup> )	