

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	18,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	73,000 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 8 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	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼 3 4 6 番 6 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	256	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	( 都 ) 1 低専 (40,60)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西 4.5 m 町道	水道、ガス、下水	須恵 1.5 km	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 210 m、南 60 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 16 m、奥行 約 15.5 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4.5 m 町道	交通 須恵駅 東方 1.5 km	法令 ( 都 ) 1 低専 (40,60)			
	地域要因の将来予測	城山団地内の戸建住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇幅縮小傾向で推移。日銀による大規模金融緩和政策の柱であるマイナス金利政策の解除の決定等による住宅需要への今後の影響に要注視。							
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	73,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。堅調な住宅需要から、日銀のマイナス金利の解除決定後も、引き続き地価の上昇傾向が続いているが、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に対する地価への割安感がなくなり、上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,900万円前後、新築戸建てで、3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。従って、取引市場を反映した実証的な標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 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	宇美(県) - 3	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 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m <sup>2</sup>	[104.9]	100	100	[101.0]	72,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[ 75.5 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 72,300 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	標準地	標準地	
	代表標準地 標準地		標準地		標準地	標準地	標準地	標準地	
	公示価格		円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%					
	価格形成要因				( 一般的 )	人口微増、世帯数ほぼ横ばい傾向。日銀のマイナス金利の解除決定後も、町内中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移している。			
					( 地域 )	城山団地内の住宅地域。引き続き堅調な住宅需要だが、周辺町に対する地価への割安感がなくなり、地価の上昇幅は縮小傾向にある。			
					( 個別的 )	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	須恵6C - 3	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	東4.2 m町道		(都) 1低専(40,60)		
b	須恵6CD H - 2	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.6 m町道 北5.2 m 角地		(都) 1低専(50,60)		
c	須恵6CD H - 3	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	西6 m町道		(都) 1低専(40,60)		
d	須恵6CD H - 4	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北9.4 m町道 東6 m 角地		(都) 1低専(50,60)		
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	( ) 72,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,984	$\frac{100}{[104.0]}$	72,100	街路 0.0 交通・接近 0.0	72,800	
b	( ) 72,648	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,661	$\frac{100}{[98.8]}$	72,531	環境 0.0	73,300	
c	( ) 74,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	76,786	$\frac{100}{[106.7]}$	71,964	画地 +1.0	72,700	
d	( ) 81,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	79,017	$\frac{100}{[109.2]}$	72,360	行政 0.0	73,100	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [101.0] 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 +0.40	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 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 +7.1	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： 73,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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		当該近隣地域は第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟であり、かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。					

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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	14,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	75,000 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 8 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦 1 1 5 番 4 0 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	192	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	( 都 ) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 5.6 m 町道	水道、下水	須恵中央 1.1 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 . 6 m 町道	交通施設	須恵中央駅西方 1.1 km 法令 ( 都 ) 1 住居 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が多い既成住宅地域。今後も現状住環境維持と予測。地価は上昇幅縮小傾向で推移。日銀による大規模金融緩和と政策の柱であるマイナス金利政策の解除の決定等による住宅需要への今後の影響に要注視。							
(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	75,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。堅調な住宅需要から日銀のマイナス金利の解除決定後も引き続き地価の上昇傾向が続いているが、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に対する地価への割安感がなくなり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,400万円前後、新築戸建で、3,000~3,500万円程度。							
(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、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第 1 種住居地域の指定を受けた地域であるが、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準地討	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 環境 其他	
	宇美(県) - 3	[104.9]	100	100	[100.0]	74,000	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -27.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 71,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動要因の	変動状況	要因	人口微増、世帯数ほぼ横ばい傾向。日銀のマイナス金利の解除決定後も、町内中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移している。	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	- 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 / m <sup>2</sup>							[ 73.0 ]
変動率	年間	+5.6 %	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	須恵6C - 7	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西5.8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
b	須恵6C - 6	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	北西8.2 m町道 南西4.7 m 角地		(都) (70,200)	
c	須恵6K - 706	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ整形	北東6 m道路		(都) (60,200)	
d	須恵6C - 107	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	北西6 m町道		(都) (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	( ) 64,764	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	65,267	100 [ 87.0]	75,020	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	75,000
b	( ) 65,162	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	66,726	100 [ 88.9]	75,057	画地 0.0 行政 0.0	75,100
c	( ) 55,627	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	63,708	100 [ 85.5]	74,512	その他 0.0	74,500
d	( ) 60,754	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,880	100 [ 83.6]	75,215	その他 0.0	75,200
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 +0.47	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 -5.0 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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0		
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 :	75,000 円 / ㎡ ]	

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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	当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるが、中規模程度の戸建住宅が多い既成住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	小野不動産鑑定
須恵(県) - 3	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	15,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	75,000 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) [ 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 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦 1 9 7 9 番 4 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	201	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	( 都 ) ( 60,200 )	( その他 )
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	東 6 m 町道	水道、下水	酒殿 470 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 150 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 15 m、奥行 約 13.5 m、		規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 町道	交通 酒殿駅 北東方 470 m	法令 ( 都 ) ( 60,200 )	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。町の北西端に位置し、最寄り駅へは徒歩圏内で利便性等は良好なことから、需要は堅調、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 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、J R 香椎線沿線及びその周辺地域で須恵町及び周辺町等における住宅地域である。需要者の中心は、須恵町及び周辺町内に居住する第一次取得者等のほか当該地域に地縁を有する個人である。最寄り駅への接近性が良好であり、隣接町に程近いことから周辺地域からの土地需要の影響等もあり地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心価格帯は、土地のみで 1 千万円台半ば程度、新築戸建住宅で 3 千万円台後半程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどのため、収益性に馴染まないことから収益価格は試算しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[ ]	[ ]	100		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m <sup>2</sup>	[104.9]	100	100	[102.0]	74,400	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[100.0]	[ 74.1 ]	100		内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 70,000 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 +7.1 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		人口は 2 万 9 千人程度で概ね横ばい傾向、高齢化率は 2 7 % 台。土地取引件数も概ね横ばい傾向。低金利等を背景に住宅地需要は堅調。	
	地域要因		最寄り駅には徒歩圏内に存する住宅地域。町北西端に存することから隣接町からの影響もあり、需要は強まっている。		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	須恵6CDH - 4	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北9.4 m町道 東6 m 角地		(都) 1低専 (50,60)		
b	須恵6CDH - 1	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北東7.7 m町道 南東6 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	須恵6CDH - 3	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	西6 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
d	須恵6C - 107	糟屋郡須恵町		建付地	( )	長方形	北西6 m町道		(都) (60,200)		
e	須恵6C - 7	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西5.8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 81,687	<u>100</u> [100.0]	<u>[103.6]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [107.1]	79,017	<u>100</u> [108.6]	72,760	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	74,200	
b	( ) 72,946	<u>100</u> [100.0]	<u>[101.8]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	72,096	<u>100</u> [ 97.0]	74,326	画地 +2.0 行政 0.0	75,800	
c	( ) 74,571	<u>100</u> [100.0]	<u>[104.0]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [101.0]	76,786	<u>100</u> [102.4]	74,986	その他 0.0	76,500	
d	( ) 60,754	<u>100</u> [100.0]	<u>[103.5]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	62,880	<u>100</u> [ 87.4]	71,945	その他 0.0	73,400	
e	( ) 64,764	<u>100</u> [100.0]	<u>[103.8]</u> 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [103.0]	65,267	<u>100</u> [ 88.4]	73,831	[102.0] 100	75,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.40	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 +12.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.59	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 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.47	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 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。				
(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		戸建住宅が多い住宅地域内に存し、需要者は個人の住宅利用がほとんどのため、収益性に馴染まないことから収益還元法は、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	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	15,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	77,000 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 8 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 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字新原字野間 4 3 9 番 1 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	200	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	( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )	
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6 m 町道	水道、下水	新原 410 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 m 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	交通施設	新原駅北東方 410 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。堅調な住宅需要から日銀のマイナス金利の解除決定後も引き続き地価の上昇傾向が続いているが、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に対する地価への割安感がなくなり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,500万円前後、新築戸建て、3,000~3,500万円程度。							
(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、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は、第 1 種住居地域内に存するが、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 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 環境 其他	
	宇美(県) - 3 前年指定基準地の価格 51,500 円 / m <sup>2</sup>	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [ 73.0 ]	[102.0] 100	75,500	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 -27.0 行政 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 73,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	( 一般的 )	人口微増、世帯数ほぼ横ばい傾向。日銀のマイナス金利の解除決定後も、町内中心部郊外問わず住宅需要は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	区画整然とした住宅地域。引き続き堅調な住宅需要だが、周辺町に対する地価への割安感がなくなり、地価の上昇幅は縮小傾向にある。		
変動率 年間 +4.8 % 半年間 %				( 個別的 )	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	須恵6K - 408	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.5 m町道		(都) (60,200)		
b	須恵6C - 9	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西4 m私道		(都) 1住居 (60,160)		
c	須恵6C - 105	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	南4.7 m町道 東5.8 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
d	須恵6C D H - 1	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北東7.7 m町道 南東6 m 角地		(都) 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	( ) 70,930	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,604	100 [101.5]	75,472	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	77,000	
b	( ) 72,996	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,456	100 [ 98.6]	75,513	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	77,000	
c	( ) 76,205	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	75,909	100 [ 99.0]	76,676	街路 +2.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	78,200	
d	( ) 72,946	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	72,096	100 [ 96.9]	74,402	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	75,900	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.59	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 -5.0	画地 +3.0	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： 77,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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		当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるが、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域内に存し、自己利用目的の取引が主体であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	小野不動産鑑定
須恵(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	123,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	100,000 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) [令和 6年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田 1 0 7 0 番 2			地積 (m <sup>2</sup> )	1,228	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	(都) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 2	沿道型の商業施設が多い 路線商業地域	北東17.2 m 県道、三方路	水道、下水	須恵中央320 m	(その他) 地区計画等 (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 27 m、規模 1,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 17.2 m 県道	交通施設	須恵中央駅 南東方320 m	法令 (都) 近商 (80,200) 準防 地区計画等	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域であり、未利用地には商業店舗等の集積がなされていくものと予測する。周辺町の商業地や堅調な背後住宅地の影響等もあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 形状	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	72,400 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町及び周辺町における幹線・準幹線道路沿いを中心とした商業地域等である。需要者の中心は、飲食物販店舗や事務所等を目的とした事業者のほか不動産業者等である。車両交通量の多い幹線沿いの商業地域で、周辺町からの商業地における土地需要の広がりや堅調な背後住宅の状況等から、地価は上昇傾向で推移している。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なることから市場での需要の中心価格帯は把握できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、新規投資物件等の供給が少ない地域においては、適切な賃料等の把握が困難な場合も多く、また想定如何では価格が異なり不安定にならざるを得ない。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を関連づけ指定基準地との検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	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	宇美(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	100,000 円 / m <sup>2</sup>	[110.0]	100	100	[100.0]	99,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	100,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[102.0]	[108.9]	100		0.0 -2.0 -5.0 +17.0 0.0 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 91,000 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 +9.9 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		人口は 2 万 9 千人程度で概ね横ばい傾向、高齢化率は 2 7 % 台。土地取引件数も概ね横ばい傾向。低金利等を背景に商業地需要は好調。	
	地域要因		地域要因		個別的要因		幹線沿いの商業地域。町中心部に近く、周辺町からの需要の広がりもあり、地価は、上昇傾向で推移している。	
	個別的要因		個別的要因		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	須恵6C - 4	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ台形	南9 m県道 西6 m 北6 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)				
b	須恵6K - 710	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9 m町道 北西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
c	須恵6C - 702	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ整形	西21 m県道 北5 m 角地		(都) (70,200)				
d	宇美6C - 1404	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	西10.5 m町道		(都) 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	( ) 86,004	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,173	$\frac{100}{[ 77.8]}$	112,048	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	112,000			
b	( ) 82,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	87,017	$\frac{100}{[ 82.0]}$	106,118	画地 0.0 行政 0.0	106,000			
c	( ) 64,921	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,001	$\frac{100}{[ 70.0]}$	95,716	その他 0.0	95,700			
d	( ) 73,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,805	$\frac{100}{[ 80.2]}$	94,520	その他 0.0	94,500			
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	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 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -27.0	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 +0.59	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 102,000 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。				
(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)
	27,236,718	7,415,665	19,821,053	16,637,500	3,183,553	( 0.9774 ) 3,111,605	( 3.9 0.4 ) 3.5 %
	収益価格	88,903,000 円 ( 72,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	510.00	S	3 F	1,390.00		
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
(都)近商地区計画等準防	100 %	200 %	200 %	1,228 ㎡	49.0 m x 32.0 m	前面道路：県道 17.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～3階住宅(2LDK約52㎡、16戸)			有効率の理由	93.2 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	510.00	90.0	459.00	2,200	1,009,800	5.0	5,049,000
2～	住宅	440.00	95.0	418.00	1,320	551,760	1.0	551,760
							2.0	1,103,520
3～	住宅	440.00	95.0	418.00	1,320	551,760	1.0	551,760
							2.0	1,103,520
～								
～								
計		1,390.00	93.2	1,295.00		2,113,320		6,152,520 2,207,040
年額支払賃料				2,113,320 円 x 12ヶ月 = 25,359,840 円				
a共益費(管理費)				80 円/㎡ x 1295.00 ㎡ x 12ヶ月 = 1,243,200 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				周辺地域の共益費水準等を勘案して査定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 1,440,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等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 (%) )				26,603,040 円 x 5.0 % + 1,440,000 円 x 5.0 % = 1,402,152 円				
以上計 + a+ - -				26,640,888 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,152,520 円 x 95.0 % x 1.00 % = 58,449 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 %) 2,207,040 円 x 95.0 % x 0.2563 = 537,381 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 + + +				27,236,718 円 ( 22,180 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	須恵(賃)6 C - 101	1,161 ( 1,137 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,225	対象基準階の 月額実質賃料 1,377 円/㎡
b	志免6C(賃) - 503	1,472 ( 1,412 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,502	月額支払賃料 ( 1,320 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	1,375,000 円	275,000,000 x	0.5 %
維持管理費	3,365,165 円	28,043,040 x	12.0 %
公租公課	土地 200,500 円	査定額	
	建物 1,925,000 円	275,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	275,000 円	275,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	275,000 円	275,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,415,665 円 (	6,039 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 27.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9774
(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	275,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,390.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	16,637,500 円 ( 13,548 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		27,236,718 円	
総費用		7,415,665 円	
純収益 -		19,821,053 円	
建物等に帰属する純収益		16,637,500 円	
土地に帰属する純収益 -		3,183,553 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,111,605 円 ( 2,534 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	88,903,000 円 (	72,400 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	189,000,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 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 8 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 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			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	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本 1 8 9 番 1 外				地積 (㎡)	2,045	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	(都) (60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗 L S 1	大規模店舗、低層店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	西18 m 県道、北西側道	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 250 m、北 30 m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 57 m、			規模	2,000 ㎡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	1 8 m 県道	交通施設	須恵駅南西方1.1 km 法令 (都) (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(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	92,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,600 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、須恵町を中心に隣接糟屋郡の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者の中心は、沿道サービス施設を展開する法人、営業所建設を目的とする法人等である。近年同一幹線道路沿いで商業集積度が増して来ており、成熟度が高く、周辺市町からの集客も見込めるようになり、背後人口の増加もあり、着実に新規出店が続いている。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線・準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格だが、収益価格算定の過程で想定要素を含むこと、また、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があることから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	宇美(県) 5 - 1	[110.0]	100	100	[103.0]	92,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	100,000 円/㎡	100	[102.0]	[120.5]	100	0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	変動状況	要因	日銀のマイナス金利の解除決定後も、町内商業地の地価は上昇幅拡大で推移。今後の日銀の金融政策による金利の動向等に要注視。		
	継続 新規 前年標準価格 80,500 円/㎡							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		
変動率		年間 +14.9 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵 6 K - 710	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9 m町道 北西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
b	須恵 6 C - 4	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ台形	南9 m県道 西6 m 北6 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
c	須恵 6 C - 702	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ整形	西21 m県道 北5 m 角地		(都) (70,200)		
d	宇美 6 C - 1404	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	西10.5 m町道		(都) 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	( ) 82,378	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	87,017	100 [ 96.0]	90,643	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	93,400	
b	( ) 86,004	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	87,173	100 [ 98.0]	88,952	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	91,600	
c	( ) 64,921	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	67,001	100 [ 75.0]	89,335	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	92,000	
d	( ) 73,242	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,805	100 [ 84.3]	89,923	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	92,600	
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				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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.59	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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)	
	13,386,600	2,759,270	10,627,330	5,684,580	4,942,750	( 0.9770 ) 4,829,067	( 4.0 0.4 ) 3.6 %	
	収益価格	134,140,750 円 ( 65,600 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	500.00	S 1 F		500.00		
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
(都)	70 %	200 %	200 %	2,045 ㎡	39.7 m x 51.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階建て店舗の一棟貸しを想定。			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)
							6.0	6,660,000		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,220	1,110,000				
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,110,000				6,660,000
年額支払賃料					1,110,000 円 x 12ヶ月 = 13,320,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等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 (%) )					円 x % + 円 x % = 0 円					
以上計 + a+ - -					13,320,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,660,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 66,600 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 + + +					13,386,600 円 ( 6,546 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	須恵(賃)6 C - 1	2,203 ( 2,200 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,271	対象基準階の月額実質賃料 2,231 円/㎡
b	志免5 C(賃) - 503	2,262 ( 2,126 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,262	月額支払賃料 ( 2,220 円/㎡)
c	志免6 C(賃) - 502	2,117 ( 2,107 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,228	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	445,500 円	89,100,000 x	0.5 %
維持管理費	399,600 円	13,320,000 x	3.0 %
公租公課	土地 1,112,270 円	査定額	
	建物 623,700 円	89,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	89,100 円	89,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,100 円	89,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,759,270 円 (	1,349 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(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 )	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	0.9770
(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	89,100,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,684,580 円 ( 2,780 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,386,600 円	
総費用		2,759,270 円	
純収益 -		10,627,330 円	
建物等に帰属する純収益		5,684,580 円	
土地に帰属する純収益 -		4,942,750 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,829,067 円 ( 2,361 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.6 %	
	134,140,750 円 (	65,600 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
須恵(県) 9-1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	666,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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6月25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	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1				地積(㎡)	10,410	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	(都)工専(60,200)					
	台形1:1.5	工場	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	東7m町道	水道、下水	新原1.5km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東300m、西230m、南200m、北50m		標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等	間口約80m、奥行約130m		規模	10,000㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	地域内の一部に土砂災害警戒区域の指定がある。	街路	7m町道	交通施設	新原駅 東方1.5km 法令(都)工専(60,200)規制					
	地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫等が混在する工業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。物流施設用地等を中心に工業地の需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	工場地				(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	64,000 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、須恵町を含む福岡都市圏及びその周辺市町等の広範囲において物流施設、工場、倉庫等が存する工業地域である。需要者の中心は、製造業や物流施設、倉庫等を運営する法人事業者等である。eコマース市場の拡大傾向等により物流施設用地、倉庫用地等に対する需要は強く、高速道路に比較的近い糟屋郡エリアにおいて特に顕著となっている。取引価格は、規模、用途等によりばらつきがあり、需要の中心価格帯は把握できない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から工業地等の取引事例を広範囲に収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引が殆どで、収益性よりも生産性、交通施設への接近性等に着目して取引を行うことから、収益価格については、試算しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺基準地等の工業地のバランス検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	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
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	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	[ ]						
		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 52,000 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		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動率 年間 +23.1% 半年間 %		価格形成要因の状況 (一般的要因) 人口は2万9千人程度で概ね横ばい傾向、高齢化率は27%台。土地取引件数も概ね横ばい傾向。低金利等を背景に工業地需要は好調。 (地域要因) 交通施設への接近性が比較的良好な内陸型の工業団地。物流施設等への需要は旺盛であり、地価は、上昇傾向が続いている。 (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	大野城 6 C - 1105	大野城市		建付地	( )	長方形	南西10 m市道		準工 (60,200)		
b	志免 6 C - 603	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	不整形	北東10 m町道 南西7.3 m 二方路		準工 (60,200)		
c	那珂川 6 C - 406	那珂川市		更地	( )	ほぼ整形	南西6.5 m私道		都計外		
d	久留米 6 C - 649	久留米市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東9 m市道		工業 (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	( ) 100,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,151	$\frac{100}{[155.0]}$	71,065	街路 0.0 交通・接近 0.0	71,100	
b	( ) 79,801	$\frac{100}{[100.0]}$	[114.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	100,432	$\frac{100}{[145.9]}$	68,836	環境 0.0 画地 0.0	68,800	
c	( ) 29,854	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	33,171	$\frac{100}{[63.7]}$	52,074	行政 0.0	52,100	
d	( ) 46,061	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,009	$\frac{100}{[76.3]}$	64,232	その他 0.0	64,200	
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 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +8.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +15.0	環境 +22.0	画地 -9.1	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -33.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 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			既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。				
(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 中規模工場等が混在する工業地域内に存し、自己使用目的の取引が殆どで、収益性よりも生産性、交通施設への接近性等に着目して取引を行うことから、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

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) 9 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	595,000,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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 8 日	(6)路線価	[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	倍率種別	1.5 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	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外				地積(㎡)	6,610	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	(都) 準工(60,200)	
	ほぼ整形1:3.5	事務所兼倉庫 S 2	県道沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する地域	東20 m 県道、三方路	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 150 m、北 230 m			標準的使用	物流関連施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 42 m、奥行 約 145 m、			規模	6,000 ㎡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	2 0 m 県道	交通施設	須恵駅北東方1.1 km 法令 (都) 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	物流関連施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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	同一需給圏は須恵町及び糟屋郡等の工業地域一円である。需要者の中心は物流関連施設建設目的の法人等である。福岡 I C へと続く筑紫野古賀線沿いや周辺背後地等において、配送網の拡大や長距離運送中間拠点に対する需要等から、物流業界の物流業務地に対する需要は引き続き旺盛な傾向にある。取引規模や利用目的等より取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(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、実際の不動産市場で成立された工業地の取引事例を中心に試算されており規範性は高い。一方、自己使用の店舗、倉庫、事務所等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	須恵(県) 9 - 1 前年指定基準地の価格 52,000 円/㎡	[123.1] 100	100 [100.0]	100 [ 72.1]	[100.0] 100	88,800	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 其他 0.0 0.0 -20.0 -2.0 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 日銀のマイナス金利の解除決定後も町内工場地の地価は高い上昇幅で推移。今後の企業投資意欲・景況感・日銀の金融政策等に要注視。			
	- 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 +21.6 %	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	須恵 6 K - 711	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ台形	東26 m 県道		(都) 工業 (60,200)		
b	志免 6 C - 603	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	不整形	北東10 m 町道 南西7.3 m 二方路		準工 (60,200)		
c	宇美 6 C - 1411	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	東12 m 県道 西4 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
d	宇美 6 C D H - 1	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	北東25 m 県道 南東10 m 角地		1 住居 (70,200) 2種15m		
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	( ) 83,556	100 [100.0]	[108.8] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	95,694	100 [107.0]	89,434	街路 0.0 交通・接近 0.0	89,400	
b	( ) 79,801	100 [100.0]	[114.4] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9 ]	100,432	100 [110.9]	90,561	環境 0.0	90,600	
c	( ) 108,856	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	110,457	100 [121.6]	90,836	画地 0.0	90,800	
d	( ) 72,696	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	75,237	100 [ 83.8 ]	89,782	行政 0.0 その他 0.0	89,800	
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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.59	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 +28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 +3.0	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： 90,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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	当該近隣地域は、自己利用目的の事務所、店舗、倉庫等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難であり、かつ、価格についても市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。							

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