令和 6 年 7 月 25 日提出 新宮(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額30,000,000 円1 ㎡当たりの価格107,000 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 24日	(6)路	[令和 6年1月]	円/㎡
				線	路線価又は倍率	1.2 倍
┃(2)実地調査日	令和 6年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

— Ē			**~=															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			町新宮東 - 8 - 2	〔2丁目4(5〕	09番	1 0					1	也積 ㎡)	(280	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	状	接面道	直路の	状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施設 の状況	役との	1 侃 (40	· (60)	
	長方形 I:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅だ 画整然とした		iit.	 达西6 m J道			水道、 ガス、 下水	新宮	雪中乡	₹1.2 km		(7	の他)	
(2)	範囲	東 140	0 m、西	50 m、	南 50	m、北	է 2	20 m	標準	的使用	用 戸建	住宅	地					
近 隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	2	20 m、	規	模		280	m²程	度、	形状!	長方沢	形	
地域	地域的特性	特記 特記 事項	詩記すべき	き事項はな	:61.	街上	基準方 6 m町			交通 施設	i ∫ J R∄		中央馬	沢南方	法令 規制	(40	氏専 ,60)	
	地域要因の将 来予測				地域で、3 昇傾向で1					多する	と予測	する	. চ	見好な住場	環境か	ら不見	動産需要	は堅調
	有効使用の判定	戸建住									対象基準 の個別 因	準地 的要	方位	<u></u>				0.0
	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法	比準価			107,		<u>ዛ / ㎡</u> ዓ / ㎡	_								
	<i>~</i>	原価法	心本	積算価				•	コノIII 円/㎡									
		開発法			<u>'''</u> による価格	 i]/㎡									
(6)市	場の特性	たる需要新宮町に	要者は、 さ、人口 ^は	福岡市内I 増加は鈍(宮町を中心 こ通勤する と傾向が見 収引される	サラリ られる	ーマン が、化	ン等の! 住宅需!	最終需 要は依	要者: 弦と	が中心。 して堅訓	福岡 間で、]市σ 居住)ベッドタ È環境が良	フウンと マウンと マウンと	:して :隣地	大きく発し域の不動	展した
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	取引がまた。よう	主流で、l って本件l	収益性より においてl	住の快 市場に	<u>:適性</u> :おける	が追求る需給	される 動向を	と思え	料される した実証	らこと E的な	:から :価格	5並ぶ住宅 5、収益価 8と判断さ 平価額を上	格にこれると	Oいて C準値	は試算し ・ ・ ・ は は き し は し は し に り し り り り り り り り り り り り り り り り り	なかっ し、指	
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正		域要 の比	個別 要因 比較	の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100)]	100]				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正		域要の比	個別 要因比較	の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 +5.0 -7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円	` . .	100	100 [102.0]	100		100.0	0]	10	07,000		補 正 そ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標(り 削牛信牛1側恰		,	0 円 / ㎡	価 変	要	 般的 \ 因 <i>^</i>	1.1					吨化	している。 いている。		で、 高	勝化率は	県全体
基準構準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地!	寺と同一地 -	形状现	(地要		取	川は安	定的に	こ行われ	ており)、1	れないが、 価格は引き	き続き」	_昇 l	ている。	
の等前か	公示価格 変動率 年間	+8.6	% 半年	円/㎡	型 因 % の													

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道		E要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	新宮 6 C		室郡新宮町				建付 地	(ほに 方形		北6 丽町道	道		1 低専 (50,100) 地区計画等
b	- 250 新宮6C	_	屋郡新宮町				建付 地	((ほぼ) 方邪		南西4.1	m町道		1 低専 (50,80)
С	- 255 新宮 6 C	+	屋郡新宮町				建付地	(ほに) 方刑	ぎ長 ジ	東6 ㎜道	<u></u>		1 低専 (50,80)
d	- 25 ⁴ 新宮 6 C	_	屋郡新宮町				更地	(ほ(i) 形	ぎ整	南5 m町道	道		1 住居 (60,200)
e	- 25 ⁻ 新宮 6 K	糟原	室郡新宮町				建付 地	(長7	5形	北7 m町近	<u></u>		1 低専 (40,60)
NO	- 906 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 北較		 住定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	(115,) 849	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		118,166	<u>100</u>			116,99	街路 6 _{交通} ・	0.0	117,000
b	(95,) 807	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		99,376	<u>100</u>	<u>) </u>		104,60	接近 環境	0.0	105,000
С	(81,) 384	100 [100.0]	[108.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		87,895	100 [92	<u>0 </u>		95,53	8 行政	0.0	95,500
d	93,) 596	100 [100.0]	[106.2] 100	100	<u>100</u> [100.0]		99,399) . 8]		108,27			108,000
e						100 [100.0]		111,006	100 [104			106,63	4	[100.0]	107,000
NO	ア事情イの内容変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の「	为訳		
a)/月 0.67	街路 画地		 交通・接 		- 環境 			街路 行政			交通・接近 その他	+1.0 環 0.0	境 0.0
b	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- !		+1.0 環	^境 -4.0
		0.83	曲地 -		 行政 		\ -		0.0	 行政			 その他	0.0	
С)/月 0.80	街路 画地		交通・接 行政		- 環境 - - - その			街路 行政		i	交通・接近 その他	+2.0 環	境 -8.0
d	正常 %	/月	街路		交通・接				0.0	街路				+1.0 環	^境 -10.0
	+	0.77		0.0	 行政		└ ├その			 行政			 その他	0.0	
е)/月 0.50	街路		交通・接		· 環境			街路 		i		+1.0 ¦環	境
	*	5.50	画地	0.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	

												371 H (2	> (<)	. 0.0 0	
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地に存	享し、 .	土地の再調	遺産の	原価の把握が困	難であるた	こめ 。		
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原信	西法の適用が可	可能な場合	の価格								
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	グ地番							
素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)							の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修	Œ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)	
			100 []	100						<u>100</u> []	<u>[</u>)		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)						費用の補修 の価格 (円 / ㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価 (円/㎡)	
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	[100			
7	热成度修正]]	/ 100		積算価格 円/㎡								
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月平	月率変動率 付 帯		標準化補正			月率変動率	
			% / 月	事費				% / 月						% / 月	
地址	地域要因の比較 街路						・接近		環境		行政		その	D他	

(3)	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										
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12-7 110 17	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	ID → /≖+⁄2							%						
	収益価格		円 (円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存する り、賃貸市場が未成	地域は、居住の快適† 熟であることから、	生が重視される第一種低 X益還元法は適用しな <i>が</i>	≾層住居専用地域に指 がった。	定された戸建住	注宅地域	i であ						

(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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

令和 6年 7月 25日提出 新宮(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額15,300,000 円1 ㎡当たりの価格98,000 円/㎡

1 基本的事項

↓(1)価格時点	令和 6 年 7月 24日	(6)	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日 令和 6年 6月 22日 (5)価格の種類	正常価格	路線	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	12.13 IM 14	価	倍率種別	

	鎧ル評ଆ領の沃ル	-V/															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			宮町夜臼 2 3 - 1 3	丁目302 」	2番6					地 (m	積	(156	法	令上の規	制等
地	形状	敷均 況	也の利用の	現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施記)状況	3との	1 低 (50)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			美一般住宅だ 然とした住宅		南西4.町道	4 m		水道、 ガス、 下水	福工	大前	770 m		(·の他)	
(2)	範囲	東 1	50 m、西	100 m	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	用 戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 14	m、 奥行	ラ 約 ´	l1.5 m	、規	模		160 r	rì程原	芰、	形状	長方牙	彤	
地域	地域的特性	特記事項	特記すべ	き事項はな	: l 1 ₀	街 基準 4.	方位北 4 m町		交通施設	i J R礼 北東フ 770 m	庁	:前駅		法令 規制	(50		
	地域要因の将 来予測				地域で、3 !価は今後=						する。	。鉄	道駅への	D利便怕	生等(の面から	も不動
(3) 5	最有効使用の判定	戸建位	主宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	方位					+2.0
` ′	監定評価の手法 D適用		■例比較法			9	8,000	円/m	្រែ	ы							
U	ノ適用	収益遺		収益価			/	円/m	_								
		原価法	-	積算価	格 による価格		/	円/m									
(6)	市場の特性	同一課 内に通 増加は	需給圏の範 通勤するサ は鈍化傾向	囲を新宮町 ラリーマン	げを中心に ン等の最終 るものの、か で取引され	古賀市か 需要者が「 住宅需要	ら福岡で お心でで は依然で	市東区1 ある。福 として <u></u>	 L部の原 量岡市の Z調でで	のベット あり、釤	[×] タウ ŧ道駅	ンと 等へ	して大き の利便性	く発展 とが高い	員した 1近隣	新宮町に 地域の不	t、人口 動産は
ì	式算価格の調整・ 食証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ある。 件では	収益性よ t、不動産	りも主に 市場におり	主居専用地 居住の快適 ける需給動! と総額との	性が追求 向を反映	される。 した実記	と思料さ 正的な値	れるが	ため、U 判断され	双益価 いる比	格に準価	ついては 格を重視	試算し	なが	\った。よ 準地とσ	って本
(8) 公規 示準		標	準地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	į.	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	F	9 / m²	[]	100	100	<u>[</u>]			¥ I	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	4= co ± //e \	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	丰	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	0.0 +2.0 +5.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価 ,500 F	_	[108.9] 100	100 [102.0]	100	[102	<u> </u>	g	97,100	1 -	E	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	00 円/㎡ 2等と同一地	価 変格 動形 状	/地 垣	国) 各 成) 對	:比較し 地域要医	,て大幅]の特段	晶に低い。 最の変動	状態がは認め	i化し が続い oられ	っている。 いている。 いないが、	一方で 一方で 駅徒歩	≅圏σ	か住宅地で			
準価 地格 の新か	O等 公示価格 円 / ㎡ 因						5 / 耳	双引の意	思決定	三行動に	あたっ	って、		需要者力	が着目	.いる。 すると考 られない	

(1)	比準価格	8算定内	引訳												
NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形		面道路	の主意	要交通施 D状況	法令上の規 制等
а	新宮60	258	室郡新宮町	•			建付地	(,	ほぼり 方形	長 北6	m町道			1 低専 (50,100) 地区計画等
b	新宮60		屋郡新宮町	•			建付地	(,	ほぼり 方形	長 南西	ī4.1 m⊞	叮道		1 低専 (50,80)
c	- 2 新宮60	255 糟	屋郡新宮町				建付地	(,	ほぼり	長 東6	m町道			1 低専 (50,80)
d	- 2	254 糟/	屋郡新宮町				更地			ほぼ	整 南5	m町道			1 住居 (60,200)
e	- 2	251	—————————————————————————————————————				貸家	(ほぼも	■ 南5	 m市道			1 低専
C		659	叫印宋区				建付地	(Ž	方形	x π ³				(50,80)
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較	推定榜格(円/		個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(11) 5,849	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		118,166		2.2]	10	5,317	街路 交通・	0.0	107,00
b c	9:) 5,807	100 [100.0]	[105.8] 100 [108.0]	100 [100.0]	100 [102.0]		99,376	100 [105	5.0]	9	4,644	接近環境	0.0	96,50
d	(1,384	[100.0] 	100	[100.0]	[100.0] 		87,895	100	3.0]	8	5,335	画地 行政	+2.0 0.0	87,00
e	(3,596) 4,030	[100.0] <u>100</u> [100.0]	100 [104.6] 100	100 [100.0]	100		99,399	100 [90)	9	07,450 06,694	その他	0.0 [102.0] 100	99,40
NO	ア事情の内容			補正の内記	Я	ı					要因の比		iR		
а	正常	%/月 +0.67			· 交通・接 行政		環境 - 環境 			街路 行政		.0 交	通・接近 の他	0.0 ^環 	^境 +10.
b	正常	% / 月 +0.83			 交通・接 	挺 0.0	- ↓環境 · └		0.0	街路 	0	.0 交	 通・接近 	0.0 環	^{遺境} +5. -------
c	正常	%/月	四地		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		.0 交	の他 通・接近	0.0	環境 +1.
d	正常	+0.80			└ ¦行政 - 交通・接		 		0.0	 行政 街路		.0 そ	の他 通・接近	-1.0 境	
J		+0.77		0.0	 行政	0.0	\ \ \ その	-		 行政	+2	.0 7	 の他 	0.0	^{沙兒} 0.
e	正常	%/月 +0.66			 交通・接 		環境 - 環境 - その			街路 · 行政		.0 交	通・接近 の他	0.0 環 	^境 -10.
 	上準価格:	決定の3	 理由		1		1					- 1			98,000 円 / m

													3711	(>1~)	-	_	0.00
(2))積算価格算	章定内	訳														
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	拝し、 :	土地の再訓	ままり はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう かいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしょう はいしゅう はいしゅう はいしゅう しゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はいしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	原価の把	握が困	難である	ため。			
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
i,	素地の取得	価格	事情補	ì正	時点修正	の価権	・ の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円 / n	o ² \	標準化	比補正	時点何	修正		を正後の	事費の補 D価格 円/㎡)
	(円/	m²)					([] /)		([] / []	')						([37111)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	10]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	≝で	地域要 較	要因の比) 個別的 比較	的要因(カ 耳	事調達原	京価
	(円/	m²)				II IX	(円/m²)	120	(円/n	า๋)	T^		LOTA			(F	g / m²)
			100 []	100				(%)	100 []	<u>I</u>				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			F	9 / m²		•		
内	訳						,										
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	菲正				月率逐	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	↓ 域要因の比	· 較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政			その他	p 	

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存するり、賃貸市場が未成	が地域は、居住の快適 対熱であることから、 ^し	生が重視される第一種(収益還元法は適用しなが	氏層住居専用地域に指 がった。	定された戸建住宅地域	或であ

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

新宮(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額 17,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 72,600 円/m²

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 23日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	この注画の	女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋	郡新宮町]大字湊	字前新開 2	212番	I				地 (㎡	積	(245	Ì	5令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利況	利用の現	別況	口の土地の和	引用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		:交通施記 状況	みとの		注居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 L S 2		一般信 か農地 地域	i宅、アパー b等もみられ		南西4. 町道	.9 m		 水道、 下水	西鉄	新宮	830 m		(₹	その他)	
															(60	,196)	
(2)	範囲	東 50 n	n、西	200 m、	南 100 r	n、北	50 m	標準	的使用	低層	住宅均	也					
近隣一	標準的画地の形料	大等	間口約	14	m、 奥行	約	18 m	、規模	塻		250 n	ri 程度	芰、 :	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記 特記	2すべき	事項はな	l 1 ₀	街 4.	9 m町	道	交通 施設	西鉄第	折宮駅	西	方830 m	法令規制	(60	主居),196)	
	地域要因の将		至土 泪カ	てオス什	宅地域であ		TI (= ±>)	ハナから		<u>;</u> + 2, 6	th t	.н./	1十 1 見 1 1		1	まままの	44 田 11手
	来予測				現状にて推						16, 1	·WIW	は上升ル	月回にの) ව	。地域の	利用机
(3)最	有効使用の判定	低層住宅:	地						(対象基準 の個別的 因	集地 ; 内要	ない					
\ , , -	定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価権	格	73	3,600	円/m²	_	싀							
၂ ၈	適用	収益還元法	去	収益価額	格	55	5,900	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡									
		開発法			こよる価格		/	円/㎡									
(6)市	場の特性	域となる。	想定さ	れる需要	いとする既存 要者は、福降 り、福岡市の F円~20	団市へ诵難	かする+	ナラリー	マン等	が考え	5h	る。	住宅需要	は低金	:利十	6住宅ロ-	-ン減税
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	っては、 価額の決定	∇益価格 定にあた	も求めら っては、	也域は、居住 られたが、7 に準価格を 町格とも均復	市場性を原 を重視し、	を映する 収益値	る比準価 価格を比	格が訪 較考量	発力σ 遣して、	高い 鑑定	価格 評価:	と判断さ	れる。	した	こがって、	鑑定評
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	基価格	内 沟 訳 们	ŧ	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/1	m² [100	100	100	[100]			祖	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9)	指定基準地番			時点		地域要		別的	対象基	進地	村		の他 <u></u> 街路	0.0	地	 街路	0.0
指か 定ら	福岡東(県)	_	- 18	修正	補正	因の比較	二 要	因の較	の比準	≛価格│	内準	ŧ.	交通 環境	0.0	域要	交通環境	+6.0 +36.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[1	08.9]	100	100	[100	0.0]			補口		画地	+2.0	因	行政	-2.0
学快 地討	95	,500 円/r	m —	100	[102.0]	[141.3]	100		72	2,200	1		行政 の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年			65,500	円/㎡	価 変	一般的要因	+	■■ □ ■岡市の/ 多している		タウン	として	住宅	需要を中	中心に不	動產	全市場は緊	経調に推
象標(基準本 基準価語	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表			形状成況	地 域要 医		-般住宅の 国に特段の					れる既存	字の住宅	地均	域であり、	地域要
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	+10.8 %	、 坐在理	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別的 要 医		詩段の変動	動要因	は見ら	hない	١.					
יט נים	文到于 十间	110.0 %	, T-+18	U	,0 0)												

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	きをおびに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o)	画地 形状	接面道 状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	新宮6C		屋郡新宮町				建付地	((ま) 形	ぎ整	南4 m町	道				1 住居 60,160)
b	- 95 新宮 6 C		屋郡新宮町				更地			131	ぎ整	北4 丽町	·····································				1 住居
	- 95		± H-971				~"	() 形	<u>~</u>	西4 m	_				70,160)
С	新宮 6 C		屋郡新宮町				建付 地	(ほI)方語	ぎ長 形	南西4.1	m町道	Į.			1 低専 50,80)
d	- 25 新宮 6 C	糟	屋郡新宮町				建付地	(ほ() 形	<u></u> ぼ台	北西4 mB	町道				1 低専 40,60)
e	- 25	52															
	-							()							
NO	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較		推定標準係 (円/㎡)		個別的 比較	り要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(55	, 926	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]		63,880	100	<u>0</u> 3.0]		72,59		路	(0.0	72,600
b	()	100.03	[104.2]	100.03	100		00,000	_100			72,00		Σ通・ 接近	(0.0	72,000
_	88	,242	[100.0]	100	[/]			89,270	+	0.0]		81,15	~	環境	C	0.0	81,200
С	95	, 807	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		99,376	100	1.9]		75,34	12	画地		0.0	75,300
d	()	100	[105.4]	100	100		74 000	100			- 4.44				0.0	74.000
e	(,554	100.0]	100	100.0]	[100.0]		71,202	100	3.0] 0		74,16	9 1	その他	[100.	0.0 01	74,200
	`	ĺ	[]	100		[]			[]					100		
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常(% / 月	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	-12.0
		+0.70	 画地		 ¦行政		 て の			 行政		0.0			0.0	<u>_</u>	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		┆環境			 街路				接近		環境	+10.0
		+0.60			 ¦行政		└ ├その			 行政		0.0			0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		交通・接		¦ ¦環境		0.0	街路					+2.0	環境	+32.0
		+0.83			 行政		\ -			 行政		-2.0 2.0			0.0		
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		0.0				環境	0.0
		+0.77			 行政		- そ の			 行政		، 0.0 اِ 2.0-				L	-2.0
<u> </u>		% / 日	街路	0.0	文通・接				0.0	街路			交通・		0.0	環境	
_		,v , /3	EJ III 画地		│	. 	⁻ ペポ その						文地 その他			ペギプゼ 	
			四九四		Х¶Г L		1	ie.		行政		1	ב שוני	5			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算(価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,236,069	861,300	3,374,769	2,870,280	504,489	(0.9770) 492,886	(4.0 0.4)
	収益価格	13,691,278	円 (55	5,900 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						

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

	用	········途		建築同	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(m²))
				~~~			1 C	2 F			~//				
共同住宅 	D 生 1 ケケ					130.00	L S	∠ f					2	60.00	
公法上の規  用途地域等	記刊寺	基準建滿	5家笙	指定容和	<b></b> 音	基準容積率等	地積		問口	 ]・奥行		前面道路、	幅員笙		
力处地场专		<b>空</b> 干廷的	አ <del>ሞ σ</del>	1日に台1	貝牛	<u> </u>	・巴イ貝		IBIL	」,英1]		前面道路:		4.9	
l 住居			60 %		200 %	196 %		245 m²	14	.0 m×	17.5 m	特定道路ま			n
想定建物の	)概要	2 L D I	K ( 6	5 m²程度	) x 4			有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	₹のため			
3)-3 総収益	5算出内	引訳													=
階層	用道	È	床面	積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃	にり月額 料	F	翻支払賃	<b></b>	a保証金等(月数	) a保証	金等 (	円
阳信				(m²)	(%)	(m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月数	效) b権利	金等 (	円
	居宅			130.00	100.0	130.00		1,350		175	,500	2.0	)	351,0	00
1 ~ 1												2.0	)	351,0	 )()(
2 ~ 2	居宅			130.00	100.0	130.00		1,350		175	,500	۷.۱			
~											ļ				
~															
~															
計				260.00	100.0	260.00				351	,000			702,0	00
年額支払賃	⊥ 重料							351,	000 l	円 x 12	 ケ月	=	4,	212,000	—
a共益費(管	(理費						円/	m² x		m²x	12ケ月	] =		0	円
b共益費(智															
その他の収	•					5	,000 円/	台 x		4 台×12	ケ月+		=	240,000	
貸倒れ損失	-		領 )			4.2	212,000	—————————————————————————————————————		5.0	%			0	
空室等によ + a)x s			x 空	室率B(	(%))		240,000				% =			222,600	円
以上計	+ a+												4,	229,400	円
保証金等の	)運用記	益(空室損失	失考慮很	<b></b>		702,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		6,669	円
権利金等の	)運用記	益及び償却	]額(空3	室損失考	慮後)	償却给	∓数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(	%) =		0	円
その他の収え	入に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =		0	円
総収益	+	+ +					4,23	36,069 円		(		17,290	円/㎡)		
(3)-4 1 m² ≝	1たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	L	( )内は支持	<b>公賃料</b>								
90 事例番	号	事例の実質賃料	4	事情社正	甫 時; 正	点修 標準化 補正	建物 差修正		或要 北較	基準的格差修正	皆	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階の賃	重米
新宮 6 C ) -	三(賃 951		,361	100 [100.0	[100 ] 100	_	100 [ 95.0			100 [100.0	_	1,339	対象基準隔 月額実質		m'
新宮 6 C ) -		1,	,333	100 [100.0						100 [100.0	_	1,449	月額支払		
С		, , ,	, /	100	<u>[</u>	100	100		) ]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実	額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		187,600 F	<del>"</del>		46,900	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		222,600 F	9		4,452	,000 ×	5.0	%	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	29,000 F	7	査定額					
公租公課	建物	328,300 F	7		46,900	,000 ×	50.0 %	14.00	/ 1000
損害保険料		46,900 F	7		46,900	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		46,900 F	7		46,900	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	<del>"</del>						
総費用									
~		861,300 F	<del>၂</del> (	(		3,516 ₽	引/㎡) (	経費率	20.3 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.0 %	5	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	ò	n a:躯体 <i>0</i>	D経済的耐用	月年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	5	n♭: 仕上0	D経済的耐用	月年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格 )	20 %	5	n c:設備 <i>0</i>	D経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	≣	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	(	).9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		46,900,000 円		475	· 000 III /	2	200 002	設計監理	
二利连梯/党温·安		0.0610			5,000 円/m 区体部分	1X	260.00 ms	: (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0612		0.0476 ×	40 % +	0.0615 x	40 % +	0.0877 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,870,280 円 11,715 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>								
総収益								4,236,069	円
総費用								861,300	円
								3,374,769	円
建物等に帰属する純収益								2,870,280	円
土地に帰属する純収益 -								504,489	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益		+					492,886	円
×				(				2,012	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	ò						
		13,691,278 円	3	(				55,900	円/㎡

令和 6 年 7 月 25 日提出 新宮(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額5,040,000 円1 ㎡当たりの価格24,000 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 24日	(6)	[令和 6年1月]	円/m²
	ATR 0.7 0.00	7 (5)/### 015##	T#/#15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 22	∃  (5)価格の種類 	│正常価格 ───────	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評価	i				

		の年田の女日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糟屋郡新宮	官町大字立	花口字左原	屋2292	2番59			地積 (㎡)	(	210	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	みとの	1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2				 北西4.7 m 町道	1	水道	福工大	ໜົ່5.9 km		(その他) 地区計画等 (60,188)
(2)	 範囲	東 0m、西	70 m、	南 20	m、北	20 m	標準的使	用戸建	住宅地			, ,
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行		17 m、	規模		 200 ㎡程	度、	形状(	まぼ長方形
) 地 域	地域的特性	特記・地区計画がある。	( 佐屋地区	)の指定	街 4.	7 m町道	交通施言	通   J R 社		駅南東方	法令規制	1 住居 (60,188) 地区計画等
	地域要因の将 来予測	県道バイパス <i>0</i> 感があるため、							れる。m	丁の中心部	『の住	宅地と比較した割安
(3)最	そ有効使用の判定	戸建住宅地					(4	り対象基準 の個別的 因	^{集地} なし 的要	1		
` '	証評価の手法 )適用	取引事例比較法収益還元法	比準価権収益価権		24	,	/ m² / m²	Д				
		原価法	積算価格	————— 各		/ 円	/ m²					
		開発法	開発法Ⅰ	こよる価格	<del></del>	/ 円	/ m²					
(6)市	場の特性	地元居住者のほ	か福岡市内 、人口増加	nに通勤す ロは鈍化傾	るサラリ <mark>-</mark> 向が見られ	−マン等の れるが、住	最終需要 宅需要は	者も含ま 依然とし	れる。ネ レて堅調っ	副岡市のベ で、住宅地	ッドタ に対す	也縁的選好性を有する アウンとして大きく発 「る需要は、利便性が 「主流である。
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 対の決定の理由	性よりも主に居	住の快適性 市場におけ	‡が追求され する需給動	れると思料 向を反映し	料されるこ した実証的	とから、 な価格と	収益価格:判断され	Sについて iる比準(	こは試算し	なかっ	だとなっている。収益 った。よって本件にお 単価と総額との関連の
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 建価格 子㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	100	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比	港準地 之準価格 ]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/㎡	100	100	100	[ ]	-		補 正 <i>:</i>	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の ・2 基準地が共	22,20 通地点(代表標準地	)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状		は 、 県道	咬して大!	幅に低いるの供用開	状態が続 始により	いている。 、利便性σ	)向上、	ご、高齢化率は県全体 土地利用の進展が認
準地の前が	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	が 成 要 因 の	要因	可入 取引(	の意思決	定行動に	あたって		要者だ	が着目すると考えられ とはみられない。
, רו המ	又劉平   牛囘	〒0.1 70 十年	ᄪ	رن ا ن								

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) - 4 宅地-2

NO	取引		 所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	, 2.		地	接面道	直路の	主要交通	施	法令上の規
	例番	号	」等 			点	型		( m²)	の形	<b>ジ状</b> 	状況		設の状況		制等
а			屋郡久山町				更地	(		ほほ ) 形	f台	東7 m町 南西18 角地			- 1	「調区」 (60,200) 也区計画等
b	- 8	351 - ₌	屋郡久山町				更地			長方	- II/2	北西8 m	町道			「調区」
~		352					2-6	(		)	3712	Apple	.,			(50,200) 地区計画等
С	古賀6日		賀市				建付地	(		ほほ ) 方形		南東5.5 南西5.5				準都計 (70,200)
	- 3	313										角地				
d	古賀6(		賀市				建付 地	(		長方)	形	南東4 m	市道		- 1	準都計 (60,200) 持別用途地区
e	- 3	354													_	
	_							(		)						
NO		 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較		性定標準( (円/㎡)		固別的要因( 北較	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 3	) 0,303	100 [100.0]	[105.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 91.8]		34,825				25,8	街: 54 六:	路 通・	0.0	25,900
b	(	)	100	[105.5]	_100	100		<u> </u>	_100	0			接	丘	0.0	· · ·
С	(	6,971 )	[100.0] 	100 [105.0]	_100	[ 97.0] _100		29,334	100			24,0	05 環 頭 :		0.0	24,000
d	2.	2,681	100.0]	100	100.0]	100.1		22,446	100			23,1	88 行i	政 (	0.0	23,200
	2	6,198	[100.0]	100	[100.0]			27,377	[112			24,4	00 そ	の他	0.0	24,400
e	(	)	100 [ ]	100	<u>100</u>	[ ]			<u>100</u>	<u></u>				[ <b>100</b> . 100	.0.]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化			,, ,					 拔要因	  の比較の	内訳			
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・技	<del></del>	環境	+21.0
		+0.50	画地	-8.2	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・技	<del></del>	環境	+13.0
		+0.50	画地	-3.0	 ¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	:	0.0	街路		+1.0	交通・技	<del>接近</del> +2.0	環境	-6.0
		+0.50	画地	+6.1	 ¦行政 '	0.0	\ <del>て</del> の	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月		0.0	交通・接	5近 0.0	環境	:	0.0	街路		-1.0	交通・技	<del>接近</del> +10.0	環境	+3.0
		+0.50	画地	0.0	 ¦行政	0.0	しての	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
е		% / 月	街路		交通・接	 接近	環境	:		街路		 	交通・技	 妾近	環境	
			画地		 ¦行政 '		その	他		 行政		l   	その他		. L	
— オŀ	・ 進価枚													 ī格:	2	<b>4,000</b> 円 / ㎡

| 才比準価格決定の理由 [ 比準価格: **24,000** 円/㎡]

													机山	(木)	-	4	七地-3
(2)積	算価格算	定内	訳														
(2)-1	原個	話法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	の住宅地	であり	、再調達原	京価	等の把握が	が困難で	であるた	め			
(2)-2	2 造瓦	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
造品	<b>龙事例番</b>	号			-		所在及	び地番									
素均	地の取得	価格	事情補	ìŒ	時点修正	の価権		造	成工事費		標準化	補正	時点化	修正	i (t	冬正後(	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡) ————		(円/n	n )						(	円/㎡)
			<u>100</u> [	]	100						100 [	]	-	] 00			
付款	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	をで	地域要 較	因の比	個別的 比較	的要因	の ‡	<b>再調達</b>	原価
	(円/m²)						の間間 (円/㎡)	PA	(円/n	n²)	¥X		LU#X			(	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>[</u>	00			
熟历	<b>龙度修正</b>		[	]	/ 100			積算化	<b></b> 面格			F.	] / m²				
内訳							·										
素事地内	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	^函 変動率	付帯	標準化補	证				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域引	要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	・接近		環境		í	行政			その他	<u>t</u>	
(a) UT	1 1 /T 1 h A	<u>ـــــ بــــ</u>	<b>∸</b> □														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存するら、収益還元法は適		■建住宅を中心とする値	主宅地域であり、賃貸	市場が未成熟である。	ことか

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 6年 7月 25日提出 新宮(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額12,400,000 円1 ㎡当たりの価格17,300 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 23日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)天地明旦口	マ和 0 年 0万 20日			価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 }	鑑定評価額の決定	が注田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟	屋郡新宮	町大字立	<b>Z花口字屋</b>	敷12	3 9 霍	¥.				地 (m	è積 ἆ)	(	714	法令上の規制等
地地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の	状	接面道	路の料		供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	役との	「調区」 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			主宅を主と 官地域	する郊タ	外南町	東4 m 道			水道	福工	大前	ໜຼີ3.9 km		(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 4	0 m、西	0 m、	南 100	m、北	t 120	0 m	標準	的使用	用 農家	住宅	地			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 20	)m、 奥	行約	3	5 m.	規札	塻		700 1	n²程	度、	形状!	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 :=	上砂災害警	<b>養戒区域の</b>	指定あり	街 4	4 m町;	道		交通施設	3.9 k	福工大 (m	前馬	沢南東方		「調区」 (60,200) 地区計画等 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測				)農家住宅 はやや上昇				或であ	<b>5る</b> 。	住宅需	要は	限定	€的である		の、新宮町の不動産
(3) 最	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	農家住	宅地								対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1		
` '	鑑定評価の手法 D適用		列比較法 - ユ	比準価			17,3		/ m²	4	<u> </u>					
V.	<b>,</b>	収益還	<b>元</b> 法	収益価 積算価			/		/ m² / m²	-						
		開発法			<u>作</u> による価桁	<u></u>	/		/ m²	+						
(6)市	万場の特性	する範	あり、主た は自用の住	:る同一 :宅を求	める個	固人であ	るが	、郊夕	小の農家	家集落	でぁ	うるため近	[隣地垣	域における住宅地の存 域周辺に地縁等を有す は困難である。		
育	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	成熟なが	ため収益( した取引	西格は断だ	念した。そ	のため	、本件	‡評価は	、比	準価材	各のみで	である	が、	当該価格	は現実	であり、賃貸市場が未 ミの不動産市場におい 各に基づき、上記のと
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正		域要の比	個別的 要因の 比較	勺 D	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	 漂 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² .	100	100	100	]	100	<u>l</u>				補 王 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地 因(	域要の比	個別的 要因( 比較		の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内	漂 隼 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			≰ / m²	100	100	100	]	100	<u>l</u>				補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 年標準価格等	- 1対象基準地 総続 新格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地 (である場合の検対	価格形成要因	要地要個	域)因为	移し 郊外 も現	ている の農3 状に7	る。 家集落 て推移	地域で	あり、 くもの	で住 ⁵ 地 Dと	宅需要を「	寺段の変	  下動産市場は堅調に推    受動は見られず、今後			
前か		+2.4	% 半年	間	 % の	\ 要	因人									

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) - 5 宅地-2

10	取引 例番	3	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道题 状況	路の 主設	要交通施 の状況		法令上の規 制等
a	新宮 6 K	( 糟	屋郡新宮町				建付 地	(		(不)	整形	北4 m町道西3 m	Ì			調区」 60,200)
		07														
b	久山60	三   特  52	屋郡久山町				更地	(		長 <u>:</u> )	方形	北西8 ㎜	道		( !	調区」 50,200) 2区計画等
c	福岡東6	_	岡市東区				更地	(		(ほ) 形	 <b>ぎ整</b>	南東4 m市	i道			調区」 40,50)
		54														
d	福岡東6		岡市東区				更地	(		ほI    形	ぎ台	北東8 m市	ī道   			調区」 40,50)
 e	- 3	59														
e	-							(		)						
10	取引(円	──┴ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 北較		⊥ 推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	(	7,816	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		29,358	100 [170			17 250	街路	0.	0	17,300
b	(	,010	100.03	[105.5]	100.03	100		29,330	100			17,259	⁹ 交通・ 接近	0.	0	17,300
	26	6,971	[100.0]	100	[ / ]	[ 97.0]		29,334	[167	7.9]		17,47	環境	0.	0	17,500
С	(	) 6,079	100 [ 60.0]	[107.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 49.0 ]		22.290	100	) 3.4]		14,072	画地	0.	0	14,100
d	(	)	100	[100.6]	100	100			_100			,	行政	0.	0	,
	49	9,865	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		50,164	[178			28,087	7 その他	0.0	_	28,100
е	(	,	100 [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			100 [	<u>)                                    </u>				[ <b>100.0</b> 100	ַ	
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化									の比較の内	]訳			
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	+5.0	環境	+35.0
		+0.60	画地	+1 O	├	0.0	しての	-	0.0	 行政		+20.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	<b>掛路</b>		<u> </u>  交通・接		-   環境 			街路			を通・接近		 環境	+36.0
		+0.50	)      画地		 ¦行政		_     その			 行政		+20.0		0.0		
	売急ぎ	% / E	1 街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	を通・接近		温倍	
-	70,6, €	+0.71			i		<del>ス</del> の			55  行政				L		+20.0 
7	<b>工</b> 带	0/ / =			行政     充海 - 接		!		0.0			+20.0		0.0	<u>=</u> +±	
u	正常	% / F	∄ 街路 ) ·		交通・接		· 環境 			街路			<ul><li>を通・接近</li><li></li></ul>	i	农児 	+35.0 
			凹地		¦行政		\ <del>-</del> その		0.0	行政		+20.0		0.0		
е		% / 月	<b>街路</b>		交通・接	近 	· 環境			街路 			で通・接近 	<u>[</u>	環境 	
			画地		行政		¦その	他		行政		-	その他			

														371 H	( >   < )	`	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能なり	場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
111	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	1(	]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(	の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				П	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
7	熟成度修正		]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	į	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入類 後の純	期間修正	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は農家住宅	地であり、賃貸市場が	が未成熟なため収益還テ	元法の適用を断念した。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 新宮(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額397,000,000 円1 ㎡当たりの価格155,000 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 23日	(6)	[令和 6年1月]	円/m²
(2)党业领本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ C \ / (\tau + \tau \)	工学体4	路線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-077 <del>-</del> EILI	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			雪町中央馬 1 - 6 -	R前1丁目 3」	6番3					地和 ( m²)		,559 )	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	を な交通施設 近の状況	ひとの	1 住居 (60,200)
	正方形	共同住 ³ R C 1	_		電マンションが建ち並 画整理済みの住宅地南西17 m水道、 町道、 三方路ガス、 下水			ガス、	新宮中	中央400 m		(その他) 地区計画等 (70,200)		
(2)		東	0 m、西	200 m		m、北	50 m	<b>捶淮</b>	的使用	一三届	上 共同住	字抽		(10,200)
近		標準的画地の形状等 間口 約 50 m、									スロロエ 500 ㎡		11/14 7	エナル
隣			1			行 約 ├#- <b>└</b> #-	50 m			<del>, ,</del>				正方形 「4.6.日
地域	地域的特性	事項	付記 9 へる	き事項はな	ι, ι _ο	街 17	m即退		交通 施設	¦新呂Ч ! ! !	P <del>火</del> 駅	東方400 m	規制	1 住居 (60,200) 地区計画等
	地域要因の将 来予測	来予測 ており、今後も地価は上昇傾						れるマンション地域である。土地[ て推移していくものと思われる。				事業により	)良好	な住環境が形成され
(3) 5	侵有効使用の判定	高層共	同住宅均	t					(	対象基準 の個別的 因	集地 内要	方路		+5.0
( ,	監定評価の手法	取引事	格	16	5,000	円/㎡	_	<u> </u>						
0	)適用	格		/	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_					
		開発法			による価格	•	3,000	円/㎡						
(6) ਜ	5場の特性	ション	適地の存 。マンシ	する範囲。 ョン用地I	と判断した は少なく町	。想定され	れる需要 て殆ど耳	要者は、 双引は見	福岡都	『市圏に いもの	:おいて )の、分	マンション	′開発を ≀ン市均	古賀市においてマン を行うデベロッパー等 場は低金利等を反映し る。
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	適用した 開発法	た。比準 による価	価格は同 [.] 格はデベ	-需給圏に ロッパー等	おいて生た	起したる 資採算性	下動産取 生の見地	!引に基 !から検	基づく価 食討した	i格であ :価格で	り、実証的 あるため比	]な試算 2準価格	巻を想定した開発法を 算価格と判断される。 各に比べ保守的な結果 うり決定した。
(8) 公規 示準		標準	<b>圭地</b>	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	対象基 の規準 (円/	<b>≢価格</b>	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 100	)			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / ㎡	100	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共			)() 円/㎡ 等と同一地	価変格動	j	国」種	ましてい.	る。			主宅需要を中		下動産市場は堅調に推
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振港地番号	標準地	* * IM T-76	-	が 形 状 成 況 要	」、要 图	g J Æ					あり、周辺暦 )、地価は上		役も充実している。発 句にある。
の等前か	等 公示価格 円/㎡ 因					要思		持段の変!	動要因	は見られ	hない。			
	77.   友勤卒   午间 +13.7 %   十千间					-1								

宅地-2 新宮(県) - 6

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交 設の状況	 通施 兄	法令上の規 制等
a	福岡東6		岡市東区				貸家 建付 地	(		不整)	 隆形	南東9.3 北10.3 m 二方路				準工 (70,200)
b	- 25 福岡東 6	C 福	岡市東区				建付地	(		不整)	 隆形	北東40 m 南西3 m	国道			準工 (60,200)
c	- 76 福岡東 6	_	岡市東区				更地	(		不整)	 隆形	南東32 n	国道			1住居 (64,200)
d	- 75 古賀 6 C	古貧	賀市				更地	(		ほほ )方形	手 手 手 ジ	東7.5 mī 北6 m 北西4 m 三方路	<b>市道</b>			準工 (70,200)
e	- 36							(		)						
10	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		└ 惟定標準値 (円/㎡)		國別的要因 比較	団の	査定価格 (円/㎡)
a b	( 154	, 834	100 [100.0]	[116.5]	100 [100.0]	100 [ 99.8]		180,743	100 [114	4.9]		157,30	街路 )5 交通 接边	<b>重・</b>	0.0	165,000
	156	, 336	[ 80.0]	100	[100.0]	[ 98.0]		208,182	[132	2.6]		157,00	00 環均	竟	0.0	165,000
c -	303	,115	100 [100.0]	[110.4] 100	[ / ]			371,821		7.7]		179,01	8 行正		+5.0 0.0	188,000
d 	82	,587	100 [100.0]	100	[ / ]	-		84,711		1.2]		138,41		D他	0.0	145,000
e N0	( ア事情 へ の内容 3		ウ標準化	ユニニゴ 100 補正の内記		[ ]			[	]	<b>艾要</b> 因	の比較の	为訳	10	<u>5.0</u> ] 00	
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0 ¦環均	·····································
	-	+1.10	  画地 	-0.2	└ ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.	0	
b		6/月 ŀ1.11	街路  画地		  交通・接                   		- 環境  - その			街路  行政		i	交通・接  その他	<del>送近</del> -7.  0.	L	
<u></u>	正常 9	6/月			交通・接		環境		0.0	街路		-		·····································		
	-	+1.04	 画地	-10.0	└ ¦行政 '	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	+30.		
d		6/月 +0.70			交通・接		環境		0.0	街路		i		<del>送近</del> -5.	0 ¦環 ^坑	30.0
			凹地	+5.0	行政 		その		0.0	行政		1	その他	0.		 *
e	9	6/月	街路		交通・接	žΨ	環境			街路		1	交通・接	近	環均	見

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	五法が	適用でき	ない	場合その理由	1	既成	市街地のが	こめ								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用か	でで で で で で で で で で で で で で で で で で で で	な場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号				-		所在及?	び地番								
117	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	E	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	<b>修正</b>	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[</u>	1						<u>10</u>	<u>)</u>		]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修]	E		費用の補修 の価格		効宅地化率  :した価格	≝で	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(	の 4	<b>事調達原価</b>
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	]				(	%)	<u>10</u>	00	<u> </u>	]		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100				積算(	価格				円 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月翌	^函 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<b>各</b>		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正		還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)					
	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	分譲マンションが想	定されることから開発	<b>Ě法適用のため。</b>					

(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 閉	開発法を適用する場合(	の理由 分譲マンショ	ン用地が最有効使	用であるため	
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	(%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
1,821,620,823	1,480,963,31	7 13	450,000	5,118.00	260,000	5,458.10
開発法による価格	340,657,5	06円(	133,000 円 / ㎡)			

(4)-2 開発計画										
,										
土地	八井海山(		1.5		200 2					
総面積	公共潰地 ( a~	cの合語			00 m²	#4		=1=1		
2,559 m²	a 道路	00 m²	b 公園 0.00㎡	c その他	00 m²	旁》		面積( - )		
	0.0	JUTTI	0.00111	0.0	JUIII		2,55	59.00 m²		
総面積に対する割合	( 0.0	0( )	( 0.00()	( 0.0	. 0 ( )		( 100			
( 100.0%)	( 0.0	%)	( 0.0%)	( 0.0	)%)		( 100	1.0%)		
建物										
建築面積	延床面積		字積率算入床面積	容積率不算入床			-	建物構造·戸数	文·標準住戶	
371.00 m²		0 m	5,118.00 m²	340.1			18.00 m ^r	- KCISE		
敷地有効面積に対する割						正床面積に対す		,	,	
( 14.5%)	( 213.3	%)	( 200.0%)	( 13.3	3%)	( 93	3.77%)	75㎡ 3 L	DΚ	
公法上の規制										
用途地域等	基準建蔽率等		指定容積率	基準容積率等		間口・奥行	Ī	前面道路、幅員	.等	
1 住居		0.4				間口 m	前面道	路:町道	17.0 m	
地区計画等	70	%	200 %	200	) %	奥行 m	特定道法	路までの距離:	m	
(4)-3 収支計画										
収入	a 販売単価		住宅	450,000	円 / m	r ⁱ 店舗等			円 / m²	
	b 販売単価の算	定根拠								
	販売総額	/_ <del>-</del>	販売単価			床面積		販売総額		
		住宅	450,00	0円/m²x 円/m²x		5,118.00 m ² =		2,303,10		
		店舗等		円/m x			<u> </u>	2,303,10	0円	
			建筑丁東甾価	(単価)	設計監			2,303,10	0,000 🖯	
ХШ	a 建築工事費 (	単価)						007.00	D III 4 :2	
	ト2字統丁事典/出/R	いの質字担		0 円 / ㎡ x (1 費等を参考として査		3%) =	=	267,800	D 円 / ㎡	
	D建采工争具(半世	1)07异华依		:貝守を参与として目		·····································		建築工事費	( 4公安百 )	
	建築工事費(総	額)	007.000	) III 4 ²		5,458.10 m ² = 1,461,679,1				
	。明双各也会		267,800	)円/㎡ ×		5,458.10 m =	=	1,461,67	9,180円 0円	
	a 開発負担金 b開発負担金の算	定根坳							0 🖂	
	の形元兵に並び昇	- 121212			√売管∃		 販売管理§			
	販売管理費					10 %	_		~ 0,000 円	
			2,303,	100,000   Jx		10 70 -	<u>-</u>	1,691,98		
			40.04					1,001,00	0,100   3	
(4)-4 投下資本収益率	⊒ ±6n		13 %	+ 1 - A 711-25 - 1812X 71118	1-t /-	7 PA 4 1 A + 4 - 4	ヤホレー	* 🗅		
投下資本収益率の算定権	<b>艮拠</b>		開発事業者の借	入金利率・開発利潤	半・元	3険負担金率を	<b>考慮して</b> 1	<b>雀</b> 花		
(4)-5 開発スケジューノ	V									
項目	価格時点からの期	間	項目	価格時点からの期	間	項目		価格時点から	の期間	
準備期間			負担金			販売管理費(1	,		5ケ月	
建築工事(1期目)	65		収入(1期目)			販売管理費(2			15 ケ月	
建築工事(2期目)	15.5		収入(2期目)	24 5		販売管理費(3	期目)		25 ケ月	
建築工事(3期目)	24 5	月   販売	収入(3期目)	30 5	月					
(4)-6 収支の複利現価										
項目		金額	販売総額比			割引期間(月			× )	
収入 販売総額(1		7,279,000			9218	(8ヶ月		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	59,782 円	
販売総額(2		5,511,000		<u> </u>	7831	( 24 ケ月			81,664 円	
販売総額(3	期) 23	0,310,000	)円 ( 10%)	× 0.7	7367	(30ケ月	) =		59,377 円	
収入合計 支出 建築工事費(	1 #8\ 50	1 671 67		0.4	-	- ( c+=	) =		20,823 円	
支出 建築工事費(建築工事費(		4,671,672 4,671,672			9407 8583	<u>(</u> 6ヶ月 (15ヶ月			00,642 円 23,696 円	
建築工事賃(		2,335,836		<u> </u>	7831	( 150月 ( 24ケ月			23,696 円 28,193 円	
開発負担金	_ <del>733)</del>		0円 ( 0%)		0000	<u>( 247月</u> ( 0ケ月	_	220,92	<u>20,193 []</u> 0 円	
販売管理費(	1期) 6	9,093,000			9504	<u>( 5ヶ月</u> ( 5ヶ月		65.66	55,987 円	
販売管理費(		5,155,000			8583	( 15 ケ月			37,537 円	
販売管理費(	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	6,062,000		<u> </u>	7752	( 25 ケ月			07,262 円	
支出合計						-			63,317 円	
		収入の現	見価の総和	支出の現	見価の	 総和		開発法による	 価格	
(4)-7 開発法による価村	各		20,823 円 -	1,480,9					57,506 円	
									00 円 / ㎡	

令和 6年 7月 25日提出 新宮(県) 5-1 宅地-1

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

 鑑定評価額
 16,200,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 114,000 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 24日	(6) 路	[令和 6年1月]	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				ローリエグン	

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糟屋郡新宮 「美咲 2 -			2 1番6				地和 ( m² )		142	法令	∲上の規	制等
地	形状	敷地の利用の設況	現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	色路の 物	大況 供給 処理施 設状況	i 接ù	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80,2 準防	200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 W 2		舗兼住宅等 近隣商業地	1 1-0	 南東5 m 町道		水道、 ガス、 下水	福工ス	大前170 m		( <del>2</del> 0	,	
(2)	———————— 範囲	東 30 m、西	0 m、	南 20 1	m、北	50 m	標準的	的使用 低層	」 唇店舗共	同住宅地			· ·	
近	標準的画地の形物	大等 間口	約 10	m、 奥行	5 約	15 m、	規模		150 m²	程度、	形状(	まぼ長	方形	
隣     地   域	地域的特性	特記」特記すべき	き事項はな	l 1 ₀	街 - 5 m 路 -	町道		交通 - J R:	福工大館	前駅北方170	0 法令 規制	_近商 -[(90,2 - 準防	200)	
	地域要因の将 来予測	JR福工大前駅 周辺の地価上昇										サや限	定され	るが、
. ,	有効使用の判定	低層店舗共同住						(4)対象基 の個別 因		111				
' '	に 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注	取引事例比較法	比準価村			-,	9 / m²							
0.	, <u>12</u> / Ti	収益還元法	収益価枠	**	8	, ,	9 / m²							
		原価法 開発法	積算価格	^各 こよる価格			9/m² 9/m²	1						
(6) <del> </del>	 ī場の特性	新宮町を含む福						 −帯を同一雪	 ■絵圏α	) 節囲と押:	据 主た	- ろ雫頭	医老け	世場の
(0)11	72007151工	事業者、不動産ン等の開発も見格は、規模、業	業者等が中 られる。駅	心。画地類 で動圏におり	規模や街路 ハて土地[	格条件の 区画整理	<b>面から</b> 事業が行	業種がやや阝 行われており	<b>艮定され</b> り、背後	1るエリア 6人口増加	であるか も見込ま	バ、周i	辺では、	?ンショ┃
育	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	収益価格は、低 意思決定の指標 的な価格である ランス、単価と	とはなって と思料する	いないこ	ともあり( 本件では、	低位に試算 比準価	算され <i>が</i> 各を重ね	た。一方、b 視し、収益(	と準価格 西格を参	は、現実	の不動産	<b>を市場を</b>	を反映し 定基準サ	♪た実証 ┃
(8) 公規· 示準:		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のし	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	標 内 準 化	交通			街路 交通 環境	
価と	公示価格		[ ]	100	100	[	1		補	–		因	行政	
格しをた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			正	行政 その他		+	の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号 5 - 2	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		のし	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	標 内 部 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+6.0 -7.0 -10.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[118.4]	100	100	[100.0	0]	112 000	補正		+3.0		行政 - の他	+12.0
地討	98,	,000 円/㎡	100	[103.0]	[ 99.4]	100		113,000		その他	0.0			
(10) 対年 象標	カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	101,00	0 円 / ㎡	価変い格動	一般的 要 因			人口増加は近 て大幅に低い				ご、高齢	き化率に	県全体
基準準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地が	形状成況	(地 域要 医			商業地である 背後人口増加			て土地区	区画整理	里事業か	行われ
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+12.9 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的			思決定行動に 件等の個別的						
, נו היו	又到平   十回	F12.3 70 +4	·I리	/0 0)										

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	。 の	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東6		岡市東区				貸家 建付 地	(		(ま) 方引	ぎ長 形	東12 m回	国道			2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	- 65 古賀 6 K		賀市				更地	(	,	(ま) 形	ぎ整	北東23	m市道			1 低専 (40,60)
<u></u>	- 11 古賀 6 C		 賀市				建付			(E)	 <b>ぎ</b> 整	西15 mi	5道			1 低専
-			A.I.				地	(	,	)   形	O.IE	北4.7 m	_			(50,80)
d	- 17 篠栗 6 K		 屋郡篠栗町				更地	(	,	ほI N 形	ぎ整	北5.5 m 南3 m	町道			商業 (100,330)
	- 20	)8						(		,		二方路				
e								(	,	)						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m )	地域	 或要 北較		性定標準( (円/㎡)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	( 177,	, 368	100 [100.0]	[108.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		191,912	<u>100</u>			131,2	街道 67 交ì	甬•	0.0	131,000
b	( 99,	) , 264	100 [100.0]	[108.8] 100	100	100 [100.0]		107,999	<u>100</u>			112,1	接i	丘	0.0	112,000
c	( 102,	, 300	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		105,108		).2]		116,5	三 28 行道		0.0	117,000
d 	( 84,	,900	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [ / ]	100 [102.0]		87,813		1.4]		104,0		の他	0.0	104,000
e 10	ア事情っ	/ 日茲	<u> 1</u>	ユニューゴ 100 補正の内記		[ ]			100 [	]		 ]の比較の	内包	[ <b>100</b> 100		
NO .	の内容の			(制圧の内部	· ·					T-161	<b>以女</b> 区	1071C#X 07	)(ECA			
a			街路  画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政			交通・持  その他	<del>送近</del> -1.0	_ i	+38.0 
b			街路		文通・接		環境		0.0	街路				0.0 <del>g近</del> -1.0		-6.0
		+0.80	凹地		 ¦行政 -		その		0.0	 行政			その他			
C		%/月 +0.80	街路     画地		交通・接     行政		環境  その			街路  行政		i	交通・排  その他	<del>送近</del> -2.0		-7.0
d	正常 9	%/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路				0.0 <del>g近</del> -2.0		<del>-</del> -21.0
	-	+0.50	画地	+2.0	 ¦行政 -	0.0	¦その	 他 	0.0	 行政		+8.0	その他	0.0	_	
e	9	% / 月	街路 		_   交通・接 	近 	- 環境 - - - - - - - -			街路 			交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- □ 環境 - □	
	               		画地		¦行政 <u>'</u>		その	1U		行政		İ	その他  〔比準価			<b>16,000</b> 円 / ㎡

(2)積算	算価格算	定内	訳														
(2)-1	原促	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	を し、	土地の再調	建	原価の把	児握が困	難である	ため。		
(2)-2	造成	<b></b>	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	場合(	の価格									
造成	事例番	号			-			所在及び	が地番								
素地	の取得		事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点値	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						10 [	]	L10	]		
付帯費用標準化補正時点修正					付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ₹した価格	ヹで	地域:	要因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価		
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)		]	L10	]		
熟成	度修正		[	]	/ 100				積算·	価格			F	円 / m²			
内訳																	
素 事位 内容	情の 容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要	因の比	較 ——		街路	3		交通・	·接近		環境			行政			1	

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,232,109	891,040	3,341,069	2,881,250	459,819	( 0.9534 ) 438,391	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	11,536,605	円 (8	1,200 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						

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)-2 九	想定建	物の状	 況									新宮(県) 	J - 1		地-4
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・阝	階層		延床面	 ī積		(1	m²)
店舗兼井	共同住	宅				75.00	S	3 F	:					225.00	
公法」	上の規	制等				I									
用途地均	域等		基準建蔽率等	指定容	<b>債率</b>	基準容積率等	地積		間口・	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防			90 (	6	200 %	200 %		142 m²	10.9	m× 12.	9 m	前面道路:			5.0 m
	****	407 ===			o Blik Ivi		7 Phr 0 —	<del></del>		. o o/   r	·^+ <del>**</del> +	特定道路ま			m wr i
想正知	建物の	)慨安	1階店舗(1)と想定した	区画)、 :。	2階以_	上共同住宅(各	6階2尸	有効率 の理由	90	0.0 % 店た		は同住宅とし	ノては標準	声的と利	断し
(3)-3 糸	総収益	算出内	 ]訳												
7tt F	7	用途	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃料	にり月額	月客	頂支払賃料	a	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
階層				( m²)	<del>4*</del> (%)	( m²)	1	14		(円	) bi	 権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
				, ,		, ,				•		5.0	0	630	0,000
1 ~	1	店舗		75.00	80.0	60.00	1	2,100		126,00	0				
		<b>企</b>		75.00	OF O	74 05		1 600		110 70	0	1.0	0	119	9,700
2 ~	2	住宅		75.00	95.0	71.25		1,680		119,70	0	1.0	119	700	
		住宅		75.00	95.0	71.25		1,680		119,70	0	1.0	119	700	
3 ~	3					2		.,,,,,		,		1.0		119	700
~															
~														000	2 400
計				225.00	90.0	202.50				365,40	0				9,400
	 支払賃	**1						365	400 円	× 12ケ	 3 =			4,384,80	9,400 no 四
	透過						円/	m² x	400 []	m²x 12		=		7,007,00	0円
	•		 の算出根拠			共益費等を別			はないが						- 13
その作	他の収	八(駐	車場使用料等)					台 x		台× 12ケ			=		0 円
貸倒れ	れ損失	(算出	根拠、金額)			敷金により担	保されて	ているため	計上し	しない					0 円
			相当額			4,	384,800	円×		5.0 %					
( + a	a)x 空	室率 A	(%) + ( x :	空室率 B(	(%))	+		円×		%	=			219,24	40 円
以上記		+ a+												4,165,56	
			(空室損失考慮		= /// \		,400 円 ×		.0 % ×			0 % =		8,25	59 円
惟利鼠	正寺の	連用金	弦及び償却額(空	至損失考	<b></b>		年数( ,400 円 ×		年) .0 % ×	運用利回		1.00 %) 2563 =		58,29	90 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×	:	% ×	(		% =			0 円
総収記			+ +				•	32,109 円		(		29,804	円/㎡)		
<u>`</u>			月額支払賃料			( )内は支			**	++ >#- File				I. ++ N+ 80-	- <i>(</i> - 10)
NO 事	事例番·	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	辅   時,  正 	点修 標準化 補正	; 建物 差修正	格 地地	或要 比較 木	基準階名差修正		E実質賃料 /㎡)	基準地	也基準階(	) 資料
a 新宮 )	宝 6 C -	(賃 251	3,050 ( 3,025	100	[100 ] 100		100 [100.			100 [100.0]		2,542	対象基準月額実	■階の 質賃料 2,109 F	円/㎡
b 福岡 賃)	到東 6 ) -	C (	2,324	100	[100 ] 100		100 [100.			100 [ 99.0 ]		2,395	月額支(	払賃料 2,100「	
c 古賀 )	賀6C -		1,515	100	[100		100	100		100 [ 99.0 ]		1,889	基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	·····································		拿	算出根拠		
修繕費		230,500 円		46,100,000	× 0.5	%	
維持管理費		219,240 円		4,384,800	× 5.0	%	
() TP () +m	土地	26,400 円	査定額				
公租公課	建物	322,700 円		46,100,000	× 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		46,100 円		46,100,000	x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		46,100 円		46,100,000	x 0.10	%	
その他費用		0 円					
総費用							
~		891,040 円	(	6,2	75 円/㎡)	(経費率	21.1 %
(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	等価格)	40 %	n a: 躯体の約	怪済的耐用年数			40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の約	怪済的耐用年数			25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c : 設備の約	经済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期	間を考慮した修	<b>多正率</b>	С	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出 根 拠		
建物等の初期投資額		46,100,000 円	100 (	000 円 / ㎡x	225 00 m	設計監理 x (100%+	
元利逓増償還率		0.0625	躯体	本部分 40 % + 0.06	仕上部分	+ 0.0889 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,881,250 円					
×	(	20,290 円/m²)					
(3)-8 土地に帰属する純収益 							
総収益						4,232,109	円
総費用						891,040	
純収益 -						3,341,069	円
建物等に帰属する純収益						2,881,250	円
土地に帰属する純収益 -						459,819	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					438,391	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	(			3,087	円 / ㎡
(-) C-S-IVIII IM IH	νωνυτή 'V	11,536,605 円	(			81.200	円/m²
		,000,000 13	(			0.,200	] /

令和 6 年 7 月 25 日提出 新宮(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額 76,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 148,000 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 23日		[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------		/ F ) /亜+2 の 毛米市	工学/年12	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)1叫恰の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	定の埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡新宮町		1丁目8	2 7番4					地 (mi	積 (	517 )	注	き令上の規	見制等
地	形状	敷地の初況	利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		,200)	
	長方形 2:1	店舗 S 1			小売店舗等 道沿いのB		南東32 国道、 南西側			 水道、 下水	福工	大前2 km		•	その他) 0,200)	
(2)		東 100 r	 n、西	50 m、	声 200	m、北	200 m	╁亜治	■●●	1 作層	」 店舗 ⁵	·Hı		(100	0,200)	
近	 標準的画地の形	1 ***	間口約	•		…、 <u>儿</u> 亍 約	16 m		-ロリヌ <i>r</i> !模			·╚ ㎡程度、	形状	■ 六1	II/	
隣	地域的特性	T	でできま			街 3 2		\	交通			東方2 km		_		
地 域	26-26 110 IT	事項	7 à . /C ∃	F-1519/9/	/ ¹o	路	. 川当足		施設	1444	くけい過い	, 宋/J2 Kiii	規制		,200)	
	地域要因の将 来予測	近隣地域 業集積は				商業地域					心と ⁻	する沿道サ	ービス	施設:	が建ち並	ぶ。商
(3) 揖	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層店舗	地							対象基準の個別的	準地 的要	———— 角地				+2.0
( )	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格	<b>当</b>	15	0,000	円/m	ì	因						
σ.	)適用	収益還元済	去	収益価格	<b>Š</b>	12	8,000	円/m	ì							
		原価法		積算価格	当		/	円/m	ì							
		開発法		開発法に	よる価格	i	/	円/m	l l							
行(6)	5場の特性	おいて商業成され、ア	業地及び 商業繁華	住商混在 性は高く	地を含む	類似地域 や小売店、	等が存す 。 また <b>事</b>	「る範囲 事業所も	iを同- is含め	-需給圏 福広い需	と判 要が	屋郡に加え 定した。近 見込まれる	隣地域に	国道	3号線》	いに形
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	め、ややタ	見範性に あり、現	欠ける価 実の市場	i格となっ 性を反映	た。一方、 した価格。	、比準値 としてキ	西格は何 見範性に	断格牽i は高い。	連性の高 したか	い類	いては、試 似地域にお 、鑑定評価	いて生走	己した	:取引事例	別に基づ
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也  標準地		時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[	]	100	100	[	]			补	輔 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円/:	n 1	00	[ ]	[ ]	100	)			-	その他			C 07   E	
(9) 指か 定ら	指定基準地積	番号 5		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内当	草 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-6.0 +10.0 -26.0
基の 準検	前年指定基準			18.4]	100	100	[102	.0]	1/	16,000	i I		+3.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
地討	98	8,000 円/	m 1	00	[103.0]	[ 78.8]	100	)		10,000		その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。	•	135,000		価 変 格 動	1		岡市の りてい		・タウン	として	住宅需要を	中心に不	下動産	産市場は雪	<b>坚調に推</b>
基準 準価 地格	・ 2 基準地が である場合の検 計 代表標準地	共通地点(代表 討 標準地	候华地寺(	⊂问—地点 -	形 状成 況	世						5り、通行量 記にて推移				
の等前か	公示価格	明 +9.6 %	半年間	円/㎡	女   因 % の	(個別的 要 因		<b>段の変</b>	動要因	は見ら	れない	l _o				
,,,,,,,,,	文劃十   十1	_, .0.0 //	/	•												

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) 5 - 2 宅地-2

V0	取引事 例番号	<u>;</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福岡東 6		岡市東区				貸家 建付 地	(		ほl )方テ	 ぼ長 形	東12 m国	道			(	2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
_	- 6:	_					7-11-/-1			-	-π/	-1▶-7MT`	·*				 1 低専
b	新宮 6 K	7年	屋郡新宮町				建付 地	(		)	<b>庁形</b>	北7 ㎜					1 1広 <del>写</del> (40,60)
c	古賀 6 C	_	賀市				更地	(		不到	 整形	南東10 r 北西5.5 南西5.5 三方路	m				1 住居 (70,200)
d	福津 6 C	_	津市				建付地	(		長7 )	 方形	西13 m国南2.9 m	道			- (	(都)1住居 (70,200) 高度地区最高12m
e	-							(		)							
NO	取引(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		⊥ 推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	<b>为要因</b> σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 177	, 368	100 [100.0]	[108.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		191,912	10	0 6.9]		151,23		路	C	0.0	154,000
b	(	, 300	100.03	[105.5]	100.03	100.03		191,912	_10			101,20	^	E通・ E近	C	0.0	154,000
	105	,219	[100.0]	100	[100.0]	-		111,006	[ 79	9.4]		139,80	06 環	境	C	0.0	143,000
С	107	,342	100 [100.0]	[106.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 97.9]		116,662	10 [ 76	0 6.6]		152,30		1地	+2	2.0	155,000
d	(	)	100	[103.2]	100	100		,	_10			.02,00	<u> </u>	政	C	0.0	
	87	,580	[100.0]	100	[100.0]			90,383	+ -	1.5]		146,96	64 <del>7</del>	の他		0.0	150,000
e	(	)	100 [ ]	100	<u>100</u>	[ ]			10 [	0]					[ <b>102</b> .	0]	
NO.	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化			<u> </u>			1			の比較の	 内訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 _{0.0}	┆環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近,	+10.0	環境	+10.0
		+0.63	 画地	0.0	` ¦行政		`   <del>そ</del> の			 行政		-3.0	 その他	 ]	+15.0	<u>-</u>	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		┆環境			街路		-8.0				環境	-15.0
		+0.50			   行政		   <del>そ</del> の			 行政		-6.0 -6.0					-15.0
С	正常	% / 日	街路		文通・接		- - - 環境		0.0	街路		-6.0				環境	
-		+0.80			     行政		<del>そ</del> の			一 一 行政		-6.0 -3.0				L	-20.0
<u>ــ</u>	正告 1	)/ / P			!		1		0.0						0.0	. I無+幸	
u		% / 月 +0.40	街路 		_   交通・接 		· 環境 - - 			街路		-6.0				· 烬児   	-25.0
			凹地		行政		その		0.0	行政 		-3.0			-10.0	·	
e		% / 月	街路		交通・接	近 	· 環境 			街路			交通・			· 環境 - 	
			画地		├行政		¦その	他		行政		1	その他	!			

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	<b>艾宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	<b>》</b> 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の	) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,517,600	1,026,800	4,490,800	1,778,220	2,712,580	( 0.9757) 2,646,664	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	66,166,600	円 ( 128	8,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途	建築面	積	( m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗					150.00	S	1 F	•					150.00	
公法上の規	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		
丘商 隼防		100 %	2	200 %	200 %		517 m²	31.	.0 m× 1	17.0 m	前面道路:			2.0 m
想定建物の	の概要	一棟貸店舗を	想定				有効率 の理由	10	00.0 %	一棟賃	貸のため			
3)-3 総収記	 大田 登 益													
階層	用道			——— 有効 ^軽	有効面積	1㎡当 支払賃料	が 作り月額 料	月	]額支払賃	<b>[</b> 米斗	a保証金等(月数	数) a保i	正金等	(円
			( m²) (	%)	(m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月数	数) b権和	自金等	(円
1 ~ 1	店舗		150.00	100.0	150.00		3,200		480	,000	10.0	0	4,800	),000 
~														
~														
~													4,800	 0,000
計			150.00	100.0	150.00				480	,000				
年額支払賃								000 F	円 × 12			5	,760,00	00 円
a共益費(管		- 66 J. ID II.				円/	m² x		m²x	12ケ月	] =			0 円
		の算出根拠 車場使用料等)				<b></b>	台 x		台x 12	ケ日士		=		0 円
		半场使用科等 <i>)</i> 				D/	<u>п х</u>		□ X 12	7 AT				0円
空室等に	-				5,	760,000	 円 x		5.0	%				01.
		(%) + ( × 空	室率B(	%))	+	•	円×			% =			288,00	00 円
以上計	+ a+											5	,472,00	00 円
保証金等の	の運用益	益(空室損失考慮	後)		4,800,	000 円 ×	95	.0 %	x	1.	00 % =		45,60	00 円
権利金等の	の運用益	益及び償却額(空	室損失考慮	後)	償却	手数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(	%) =			0 円
その他の収	 入に係る		(空室損失考	 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		円×		%			% =			0 円
総収益	+	+ +				5,51	17,600 円		(		10,672	円/㎡)		
(3)-4 1 m² à	当たりσ	)月額支払賃料の	)算出根拠		( )内は支									
10 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時,正	点修 標準化 補正			或要 比較	基準階格差修正	耆 E (	至実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	 の賃料
a 古賀 6 ( ) -	C (賃 351	2,503 ( 2,490 )	100 [100.0]	<u>[100</u>	-	100 [ 90.0			100 [100.0	_	3,351	対象基準月額実施	階の 質賃料 3,227 i	—— 円/m
o 新宮 6 ( )	C (賃 953	2,990	100 [100.0]	<u>[100</u>		<u>100</u> [100.	0] 100		100 [100.0	_ ]	3,147	月額支	弘賃料 3,200「	円/m
С		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	_100		] _100	_100	100	)	_100	_		基準階	1 F	В

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		133,500	円	26,700,000 x 0.5	%	
維持管理費		288,000	円	5,760,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	365,000	円	查定額		
公租公課	建物	186,900	円	26,700,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		26,700	円	26,700,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		26,700	円	26,700,000 x 0.10	%	
その他費用		0 1	円			
総費用						
~		1,026,800	円	( 1,986 円/㎡)	(経費率	18.6 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.4 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9757
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,700,000 円			設計監理	
				173,000 円 / ㎡× 150.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0666		0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % -	0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×		1,778,220 円 3,439 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,				
総収益					5,517,600	円
総費用					1,026,800	円
純収益 -					4,490,800	円
建物等に帰属する純収益					1,778,220	円
土地に帰属する純収益 -					2,712,580	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,646,664	
×				(	5,119	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	6			
		66,166,600 円	9	(	128,000	円/m²

令和 6年 7月 25日提出 新宮(県) 9-1 宅地-1

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

鑑定評価額209,000,000 円1 ㎡当たりの価格61,200 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	24日	(6)	[令和 6年1月]	P	円 / ㎡
(2)実地記	·····································	<b>☆</b> 1⊓		<u>с</u> П		(こ)価格の話器	工学/再tg			路線	路線価又は倍率	1	.4 倍
(2) 夫地	洞且口	令和	ο +	он.	22 🗆	(5)価格の種類	正常価格			価	倍率種別		
(3)鑑定	評価の条件	更地と	しての	)鑑定詞	平価								

(1) 基	所在及び地番並び	がに 神神 屋									1	I	
	「住居表示」等	1 1 1 1 1		宮町上府北4丁目1561番16外 - 1-30」							地積 3 (m²) (		法令上の規制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	別	四の土地の	利用の状	接面道距	各の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	工専 (60,200)
	長方形 :1.5	工場、倉I 所 S 2	重兼事務 車兼事務	中規格	莫工場、倉庫 美地域		 南西14.7 町道	m	水道、 ガス、 下水	新宮中央	<del>人</del> 850 m		(その他)
(2) 近	範囲		m、西	70 m、				標準的使		・倉庫均		T	
隣	標準的画地の形物		間口然			_一 約	70 m、	規模	3,	000 ㎡程		_	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特記 特記	記すべき	事項はな	:l 1 ₀	街-14路路	. 7 m町道	i 交通 施ii	850 m	新宮中央! 1	駅北東方	法令 規制	工専 (60,200)
	地域要因の将 来予測				i業務地に 移するも(			して堅証	周であり	、交通フ	アクセス等	の面で	で優る工業地の地価
(3)最	有効使用の判定	工場・倉	庫地					(4	)対象基準 の個別的 因	準地 的要	. 1		
. ,	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価		6	1,200 円	/ m²					
(/)	適用 	収益還元	法	収益価			/ 円	/ m²					
		原価法		積算価	•••			/ m²					
		開発法			による価格			/ m²					
(6)市均	場の特性	造業者、 の変化に	物流の拠 伴う物流	点を求め 需要の抗	かる法人事 広大が顕著	業者、不 で、大都で	助産投資家	等が中心 流施設適	になると 地は人気	:考えられ iが高く、	1る。電子 地価は引	商取引き続き	5主たる需要者は、製  の拡大等、生活様式 を上昇傾向で推移して いにくい。
検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	性が取引 動向を反	の指標の 映した実	中心とな	よっていな! 西格である	いため、し と判断され	又益価格に	ついては 格を重視	試算しなし、さら	かった。 に、同-	本件では -需給圏内	、不動 におけ	5場が未成熟で、収益 加産市場における需給 ける工業地の取引動向 いた。
(8) 公規価 示準格	1	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		) の規	基準地 準価格 /㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m ²	100	100	100	[ ]	-		補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 比 要因の 比較	)の比	基準地 準価格 /㎡)		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [	100	100	100	[ ]	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の	制 中標準価格 )   2 基準地が共				価 変 格 動	101. 1-	」」と比輔	咬して大!	幅に低い:	 年は鈍化 状態が続	している。 いている。		で、高齢化率は県全体
基準検 準価討 地格	₹ である場合の検討	標準地		-	形状成況要	一要   因	₃」 要がる	さらに高	まってい	る。			D高い近隣地域では需
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+20.0 9	6 半年間	円/㎡ 引	     因   の	要因	取引のる画は	D意思決定 也条件等( 	ェ行動に の個別的 	あたって 要因につ 	、主たる需 いては、特 	言要者だ 計に変化	が着目すると考えられ どはみられない。

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 ( m²) の形状 状況 設の状況 糟屋郡新宮町 建付 南4 m町道 а 新宮60 長方形 地 (60,200)957 東25 m県道 準工 b 新宮60 糟屋郡新宮町 更地 不整形 (60,200)西8.5 m 二方路 958 志免60 更地 南東4 m未舗装町道 準工 C 糟屋郡志免町 長方形 (60,200)604 北東10 m町道 準工 貸家 不整形 d 志免60 糟屋郡志免町 建付 (60,200)南西7.3 m ( ) 地 二方路 603 е ( ) NO 取引価格 事情補 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [114.4] 100 100 100 街路 0.0 а 100 [100.0] [100.0] 37,143 [100.0] 42,492 [70.4] 60,358 60,400 交通・ 0.0 b [112.6] 100 100 100 接近 100 100 19,517 [100.0] [ / ] [ 40.0] 54,940 [88.6] 62,009 62,000 環境 0.0 c 100 [116.0] 100 100 100 画地 0.0 48,953 [100.0] 100 ] [100.0] 56,785 [101.6] 55,891 55,900 [ / 行政 0.0 [114.4] d 100 100 100 100 79,801 [100.0] [100.0] [ 90.9] 100,432 [139.7] その他 0.0 100 71,891 71,900 100 100 100 100 e [100.0] [ ] 100 ] ] 100 NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 %/月衛路 а 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -5.0 -5.0 -22.0+1.60 画地 その他 その他 ¦行政 行政 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月衛路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +6.0 -5.0 -12.0+1.80 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -60.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -5.0 +8.0 -1.0 +1.60 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 -2.0 +8.0 +32.0 +1.60 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -9.1 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 その他 行政 行政

〔比準価格:

61,200 円 / ㎡ )

才比準価格決定の理由

												371 I	(> -)	•	•	0-6-0
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に存	[し、:	土地の再訓	周達	原価の排	巴握が困	難である	ため。			
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	能な場合の	の価格										
造成事例都	号			-		所在及び	が地番									
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	n ^² )	標準	化補正	時点	修正	í (f	多正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
		<u>100</u>		100						<u>10</u>	]	-	]			
付帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯質	費用の補修	有	効宅地化率	どで	地域 較	要因の比	個別的	的要因の	の 🏻	再調達原	京価
(円/	′ m² )				上後(	の価格 (円/㎡)	际	:した価格 (円 / m	n²)	₽X		比較			( F	円/m²)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>L</u>	]			
熟成度修正	Ē	[	]	/ 100			積算(	西格			P	g / m²				
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率?	变動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因のと	比較		街路	1	交通	・接近		環境		•	行政			その他	<u>t</u>	
(3) 収益価格	質定内	包														

(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					
<b>*</b>	総収益	総費用	純収益		建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入!	期間修正 収益	還元	元利回り
直接	(円)	(円)		(円)	(円)	(円)	12.50 11.0	(円)		(r-g)
法							(	)	(	)
	収益価格		円 (		円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由									
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地を含む近 算しなかった。	隣地域は自用	見の工場を	を主体とする地域であり	)、賃貸市場が未成熟	であるため	)、収益価格	路は試	

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	(円)	(円/㎡)	( m² )	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 新宮(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額57,200,000 円1 ㎡当たりの価格44,000 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 23日	(6)路	[令和 6年1月]	円/㎡
				線	路線価又は倍率	1.4 倍
┃(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田(	り安百											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 糟原	屋郡新宮	町大字立	花口字日灯	尭4091	番 1				州 (m	b積 ㎡) (	1,299	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> . 況	利用の現	別況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	- 要な交通 近の状況		準工 (60,200)
-	台形 1.2:1	事務所兼 L S 1	倉庫	中小規 が混在 業地垣	見模の工場、 Eする県道沿 成	倉庫等 沿いの工	東10 r 県道、 南側道			水道	福工		m	(その他) 地区計画等 (70,200)
(2)	 範囲	東 50	m、西	50 m.	<b>声</b> 150	m、北	150 m	<b>大</b> 西消	■的使用	T 車移	66番	 倉庫地		(70,200)
近	 標準的画地の形	1	間口が			····、心 · · · ·	32 m		-ロリ <u>マ</u> /			<u>信単地</u> ㎡程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記 特				街 10			交通	i ¦福工z ¦km		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	法令	「準工 「(60,200) 」地区計画等
	U LANTE - 16	事項				路			施設				規制	<u> </u>
	地域要因の将 来予測				成される <u>.</u> いても地位					の工業	地に	ついては	物流用地	を中心に需要は増大
(3)揖	最有効使用の判定		東倉庫地		V. C 0-61	<u>щ «У Т ) Г</u>	7 34 6		(4)	対象基準 の個別的 因	隼地 内要	角地		+1.0
. ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	格	4	4,000	円/m	Î	Д				
O.	)適用	収益還元	法	収益価権			/	円/m						
		原価法		積算価格	-		/	円/m						
		開発法	<b>=</b> W <b>=</b> 4		こよる価格		/	円/m		UL 1-12 74		Mr.1 1	+0 1	
(6) ⊓	万場の特性	場及び倉、かかる	庫等をオ	さめる法/ 後も継続	しが主とな [。] 売するもの	る。近年、	. 福岡都	都市圏の	)物流	用地は物	流需	要の拡大が	から地価は	1る需要者は自用の工 は大きく上昇しており がみられることから中
<b>`</b> 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	は価格 性は高い	連性の高	い類似均 で、針	地域におい	て生起し	た取引	事例に基	<b>Ჰづく</b> ⁼	ものであ	51)、	現実の市場	易性を反明	みとなった。比準価格 快した価格として規範 各の均衡性も考慮し、
(8) 公規 示準		想 標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ſ	1			1.	補 画地		因 行政
格し をた		円	′m²  -	100	[ ]	[ ]	100				1	正 行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 街路 準 交通 化 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 /	′ ㎡ [	100	100	100	[ 100	]				補 画地 正 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が判			リアノ㎡	価 変格 動		国人箱	多してい	る。			て住宅需要:		下動産市場は堅調に推
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	- 1100 - 1 - 10 -	-,-, -6	形状成況要	要图		[ Cへの	アクセ	スも良	好なこ	ことから地		Nに位置し、高速道路 頂向にある。
の等前か	公示価格	+20.5	% 半年	円 / m²  引	 因 の	世界	- 1	詩段の変	動要因	は見ら	れない	l _o		

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) 9 - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号	1 7	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の形	地状	接面道! 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	新宮 6 C	糟	屋郡新宮町				更地	(	,	不整		東25 m県 西8.5 m	道			準工 (60,200)
	- 9	58									-   -	二方路				
b	新宮 6 C	糟	屋郡新宮町				建付地	(	,	長方	形 i	南4 m町道	直			準工 (60,200)
		57									_		-1-14			<b></b>
С	粕屋 6 C		屋郡粕屋町				更地	(	;	ほぼ う 方形	長  :	北西12 m	巾追			準工 (60,300)
d	- 135 古賀 6 C		 賀市				建付			台形		北10.3 m	市道			 準都計
u			対け				地	(	,	)	ļi	元10.3 m 南東3.6 m 二方路				午旬旬 (60,200)
e	- 116	04									_					
	_							(	,	)						
NO	取引(円)	m格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要比較		定標準価 円/㎡)		国別的要因( 比較	カ	査定価格 (円/㎡)
а	(	,517	100 [100.0]	[112.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 40.0]		54,940	100 [127			43,19	街路		0.0	43,600
b	(	,317	100.03	[114.4]	100	100		54,940	100	_		43, 19.	2  交通 接近		0.0	43,000
	37	,143	[100.0]	100	[100.0]	-		42,492	[ 97			43,80	6 環境	竟	0.0	44,200
С	( 70	,371	100 [100.0]	[110.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		77,690	100			54,32	□ □ 団 9 □		1.0	54,900
d	(	)	_100	[103.3]	100	_100			_100				一 行政		0.0	
e	(	,583 \	100.0]	100	100	100		32,500	100			41,24	4 その	D他 <u>[<b>101</b></u>	0.0	41,700
		,		100		[ ]			]	]				100	.0.	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я				]	工地域	要因0	の比較の内	小訳			
а	正常	% / 月	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	+20.0
		+1.80	画地	-60.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b>野路</b>		-3.0	交通・接	近 0.0	環境	0.0
		+1.60	画地	0.0	   行政		その			 行政			 その他			
c	正常	% / 月	街路		├ ├交通・接		<del> </del>  環境			<b>街路</b>				<del>近</del> +10.0	環境	; +30.0
		+1.04	 画地		 ¦行政		   <del>て</del> の			 行政		L	 その他		<u> </u>	
d	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				·····································		
		+0.83			    行政		   <del>そ</del> の			 行政		i.	その他			
e		% / 月	街路	-2.0	交通・接		環境		0.0	<b></b>		-	交通・接		環境	<u> </u>
_		/3			;	<b>~~</b> 	⁻ ペ元     その					父週・f     その他			- L	, 
			四地		1 J ĽX 		ーーの	吧	1	行政			こり他			

												371 I	(214)		-	00 -
(2)積算価格算定内訳																
(2)-1 原価法が	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		時点修正		素地の補修正後 の価格 (円/㎡)		· 道	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点的	時点修正		正後σ	費の補 )価格 ]/㎡)
	100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	<u>[</u>				
付帯費用	標準化補正		時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		植	有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		比 個別的比較	的要因(	カ 耳	調達原	i価
(円/㎡)				-	(円/㎡)		PA	(円/㎡)		**		LUTX	LUTA		(円/㎡)	
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	]			
熟成度修正	[	]	/ 100		積算価格							円/㎡				
内訳						·										
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変	₹動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							%/月
地域要因の比較 街路					交通・接近			環境			行政			その他		

(3)	(3)収益価格算定内訳												
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
接法	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						( )	( )						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
収益還元法が適用 できない場合その 理由		近隣地域は自用の倉	庫工場等を主とする均	地域であり、賃貸市場か	「未成熟なため収益還」	元法の適用を断念し	<i>t</i> ⊂.						

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