

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)路線価	[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	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町新宮東2丁目409番10「新宮東2－8－25」				②地積 (㎡)	280 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)					
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6 m 町道	水道、 ガス、 下水	新宮中央1.2 km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m		②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、		規模		280 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北6m町道		交通 J R新宮中央駅南方1.2 km		法令 1 低専 (40,60)			
			事項		路		施設		規制			
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。良好な住環境から不動産需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。										
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 107,000 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		同一需給圏の範囲を、新宮町を中心に古賀市から福岡市東区北部にかけての戸建住宅地域と把握する。市場における主たる需要者は、福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるが、住宅需要は依然として堅調で、居住環境が良好な近隣地域の不動産は高い競争力を持つ。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で3000万円前後が主流となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地が存する近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用目的での取引が主流で、収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	-2.0 +5.0 -7.0 0.0 0.0
	福岡東(県) - 18											
	前年指定基準地の価格 95,500 円／㎡		[108.9] 100		100 [102.0]	100 [95.7]	[100.0] 100	107,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 98,500 円／㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 地域要因の特段の変動は認められないが、良好な住環境から周辺での取引は安定的に行われており、価格は引き続き上昇している。						
	②変動率 年間 +8.6 % 半年間 %					〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。						

3 試算価格算定内訳

新宮(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	新宮 6 C	糟屋郡新宮町			建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1 低専 (50,100) 地区計画等
	- 258									
b	新宮 6 C	糟屋郡新宮町			建付地	()	ほぼ長方形	南西4.1 m町道		1 低専 (50,80)
	- 255									
c	新宮 6 C	糟屋郡新宮町			建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		1 低専 (50,80)
	- 254									
d	新宮 6 C	糟屋郡新宮町			更地	()	ほぼ整形	南5 m町道		1 住居 (60,200)
	- 251									
e	新宮 6 K	糟屋郡新宮町			建付地	()	長方形	北7 m町道		1 低専 (40,60)
	- 906									
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 115,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,166	$\frac{100}{[101.0]}$	116,996	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	117,000
b	() 95,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	99,376	$\frac{100}{[95.0]}$	104,606		105,000
c	() 81,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,895	$\frac{100}{[92.0]}$	95,538		95,500
d	() 93,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,399	$\frac{100}{[91.8]}$	108,278		108,000
e	() 105,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,006	$\frac{100}{[104.1]}$	106,634	$\frac{[100.0]}{100}$	107,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.67	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
d	正常	%/月 +0.77	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 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 107,000 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、土地の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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	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1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月24日	(6)路線価	[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	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町夜臼2丁目302番6「夜臼2-3-13」				②地積(㎡)	156	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(50,80)			
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福工大前770 m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 11.5 m、規模		160 ㎡程度、形状		長方形			
	④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 4.4m町道	交通施設	J R福工大前駅 北東方 770 m	法令規制	1 低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。鉄道駅への利便性等の面からも不動産需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。								
(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 98,000 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	同一需給圏の範囲を新宮町を中心に古賀市から福岡市東区北部の戸建住宅地域をと把握する。主たる需要者は、福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるものの、住宅需要は依然として堅調であり、鉄道駅等への利便性が高い近隣地域の不動産は高い競争力を持つ。市場で取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で1500万円前後が主流となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、自用目的での取引が主流である。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されるため、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	福岡東(県) - 18								0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 95,500 円/㎡		[108.9] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	100	97,100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,900 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因) 地域要因の特段の変動は認められないが、駅徒歩圏の住宅地で取引は安定的に行われており、価格は引き続き上昇を示している。					
	公示価格 円/㎡				(個別的要因) 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。					
	②変動率	年間 +11.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

新宮(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	新宮 6 C - 258	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1 低専 (50,100) 地区計画等	
b	新宮 6 C - 255	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.1 m町道		1 低専 (50,80)	
c	新宮 6 C - 254	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m町道		1 低専 (50,80)	
d	新宮 6 C - 251	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南5 m町道		1 住居 (60,200)	
e	福岡東 6 C - 659	福岡市東区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 115,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,166	$\frac{100}{[112.2]}$	105,317	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	107,000
b	() 95,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	99,376	$\frac{100}{[105.0]}$	94,644		96,500
c	() 81,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,895	$\frac{100}{[103.0]}$	85,335		87,000
d	() 93,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,399	$\frac{100}{[102.0]}$	97,450		99,400
e	() 84,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,895	$\frac{100}{[90.9]}$	96,694	$\frac{[102.0]}{100}$	98,600
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 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	%/月 +0.77	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 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.66	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 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,000 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、土地の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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。				

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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／㎡
-------	--------------	----------	------------

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)路線価	[令和6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和6年6月26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町大字湊字前新開2 1 2 番 1				②地積 (㎡)	245 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1：1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域	南西4.9 m 町道	水道、 下水	西鉄新宮830 m		(その他) (60,196)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m		②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4. 9 m町道		交通施設 西鉄新宮駅 西方830 m	法令規制 1 住居 (60,196)			
	⑤地域要因の将来予測		アパート等も混在する住宅地域であり、周辺において住宅開発もみられ、地価は上昇傾向にある。地域の利用状況に変動はなく、今後も現状にて推移していくものと思料される。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 73,600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 55,900 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は新宮町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に上昇傾向にあり、福岡市のベッドタウンとして今後も堅調に推移していくものと思われる。中心となる価格帯は土地で15,000千円～20,000千円程度となる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする。そのため、本件評価あたっては、収益価格も求められたが、市場性を反映する比準価格が説得力の高い価格と判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	福岡東(県) - 18 前年指定基準地の価格 95,500 円/㎡		[108.9] 100	100 [102.0]	100 [141.3]	[100.0] 100	72,200		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +6.0 要 環境 +36.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。					
	①- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 一般住宅のほかアパート等もみられる既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率 年間 +10.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕 特段の変動要因は見られない。					

3 試算価格算定内訳

新宮(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	新宮 6 C - 955	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	南4 m町道		1 住居 (60,160)	
b	新宮 6 C - 954	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	北4 m町道 西4 m 角地		1 住居 (70,160)	
c	新宮 6 C - 255	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.1 m町道		1 低専 (50,80)	
d	新宮 6 C - 252	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m町道		1 低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 55,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	63,880	$\frac{100}{[88.0]}$	72,591	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	72,600
b	() 88,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,270	$\frac{100}{[110.0]}$	81,155		81,200
c	() 95,807	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	99,376	$\frac{100}{[131.9]}$	75,342		75,300
d	() 67,554	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,202	$\frac{100}{[96.0]}$	74,169		74,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 -10.0	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 -12.0		
b	正常	%/月 +0.60	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 +10.0		
c	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +32.0		
d	正常	%/月 +0.77	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 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,236,069	861,300	3,374,769	2,870,280	504,489	(0.9770) 492,886	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	13,691,278 円 (55,900 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
共同住宅		130.00		L S 2 F		260.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	196 %	245 ㎡	14.0 m× 17.5 m	前面道路：町道 4.9 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要	2 L D K (6 5 ㎡程度) × 4			⑦有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	130.00	100.0	130.00	1,350	175,500	2.0	351,000		
2 ~ 2	居宅	130.00	100.0	130.00	1,350	175,500	2.0	351,000		
~										
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		351,000		702,000		
⑨月額支払賃料					351,000 円 × 12ヶ月 = 4,212,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					4,212,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 222,600 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,229,400 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					702,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,669 円					
⑯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 × % × = 0 円					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					4,236,069 円 (17,290 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	新宮 6 C (賃) 951	1,361 (1,305)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,339	対象基準階の 月額実質賃料 1,352 円/㎡
b	新宮 6 C (賃) 952	1,333 (1,305)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,449	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	
①修繕費	187,600 円	46,900,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	222,600 円	4,452,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	29,000 円	査定額	
	建物	328,300 円	46,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	46,900 円	46,900,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,900 円	46,900,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	861,300 円 (3,516 円／㎡) (経費率 20.3 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r : 基本利率	4.0 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %	
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 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	
①建物等の初期投資額	46,900,000 円	設計監理料率 175,000 円／㎡× 260.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 40 % + 0.0877 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,870,280 円 (11,715 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	4,236,069 円			
②総費用	861,300 円			
③純収益 ①－②	3,374,769 円			
④建物等に帰属する純収益	2,870,280 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	504,489 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	492,886 円 (2,012 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
13,691,278 円 (		55,900 円／㎡)		

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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町大字立花口字左屋 2 2 9 2 番 5 9					②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1：1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西4.7 m 町道	水道	福工大前5.9 km		(その他) 地区計画等 (60,188)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性		特記事項 地区計画 (佐屋地区) の指定がある。		街路 4. 7 m町道		交通施設 J R福工大前駅南東方 5.9 km		法令規制 1 住居 (60,188) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		県道バイパスの開通により周辺では業務系の土地需要の増加が期待される。町の中心部の住宅地と比較した割安感があるため、地価水準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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 24,000 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		同一需給圏の範囲を、新宮町及び隣接市町の郊外の戸建住宅地域一帯と把握。主たる需要者は、地縁の選好性を有する地元居住者のほか福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者も含まれる。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるが、住宅需要は依然として堅調で、住宅地に対する需要は、利便性が劣る郊外部にも波及が見られる。取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で5 0 0 万円程度が主流である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されるところから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、単価と総額との関連の検討等を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,200 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。					
	①－2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 県道バイパスの供用開始により、利便性の向上、土地利用の進展が認められる。周辺では工業団地の整備も進む。					
	②変動率 年間 +8.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。					

3 試算価格算定内訳

新宮(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	久山6C - 851	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ台形	東7 m町道 南西18 m 角地		「調区」 (60,200) 地区計画等	
b	久山6C - 852	糟屋郡久山町		更地	()	長方形	北西8 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等	
c	古賀6K - 313	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西5.5 m 角地		準都計 (70,200)	
d	古賀6C - 354	古賀市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		準都計 (60,200) 特別用途地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	34,825	$\frac{100}{[134.7]}$	25,854	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,900
b	() 26,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,334	$\frac{100}{[122.2]}$	24,005		24,000
c	() 22,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	22,446	$\frac{100}{[96.8]}$	23,188		23,200
d	() 26,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,377	$\frac{100}{[112.2]}$	24,400		24,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +21.0		
b	正常	%/月 +0.50	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +6.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,000 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				既成の住宅地であり、再調達原価等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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。				

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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 m ² 当たりの価格	17,300 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

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) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番					②地積 (㎡)	714 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200) (その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域				
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		農家住宅を主とする郊外の住宅地域		南東4 m 町道		水道	福工大前3.9 km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m					②標準の使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		土砂災害警戒区域の指定あり		街路		4m町道		交通施設	J R福工大前駅南東方 3.9 km	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は新宮町郊外の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。住宅需要は限定的であるものの、新宮町の不動産市場の動向を受け地価はやや上昇傾向にある。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地							(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 17,300 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	近隣地域は農家住宅地であり、主たる同一需給圏は、糟屋郡及び福岡市内において市街化調整区域における住宅地の存する範囲である。需要者は自用の住宅を求める個人であるが、郊外の農家集落であるため近隣地域周辺に地縁等を有するものに限定される傾向がある。取引件数が少なく市場も限定的なことから中心的な価格の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は現実の不動産市場において生じた取引事例に基づく価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,900 円/㎡			③ 価 変 動 形 状 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。								
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	郊外の農家集落地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。								
					〔個別的要因〕	特段の変動要因は見られない。								
	②変動率	年間	+2.4 %		半年間	%								

3 試算価格算定内訳

新宮(県)

— 5

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	新宮6K - 907	糟屋郡新宮町			建付地	()	不整形	北4 m町道 西3 m 準角地		「調区」 (60,200)
b	久山6C - 852	糟屋郡久山町			更地	()	長方形	北西8 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等
c	福岡東6C - 1054	福岡市東区			更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		「調区」 (40,50)
d	福岡東6C - 359	福岡市東区			更地	()	ほぼ台形	北東8 m市道		「調区」 (40,50)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,358	$\frac{100}{[170.1]}$	17,259	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,300
b	() 26,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,334	$\frac{100}{[167.9]}$	17,471		17,500
c	() 6,079	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[49.0]}$	22,290	$\frac{100}{[158.4]}$	14,072		14,100
d	() 49,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,164	$\frac{100}{[178.6]}$	28,087		28,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +20.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 +0.50	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 +5.0 行政 +20.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +36.0		
c	売急ぎ	%/月 +0.71	街路 0.0 画地 -51.0	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 +20.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	%/月 +0.10	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 +20.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
新宮(県)ー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)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町中央駅前1丁目6番3「中央駅前1－6－3」				②地積 (㎡)	2,559 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	正方形	共同住宅 R C 15	高層マンションが建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域	南西17 m 町道、三方路	水道、ガス、下水	新宮中央400 m	(その他) 地区計画等 (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 50 m、規模 2,500 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 7 m町道	交通施設	新宮中央駅 東方400 m	法令規制 1 住居 (60,200) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は新宮中央駅前に形成されるマンション地域である。土地区画整理事業により良好な住環境が形成されており、今後も地価は上昇傾向にて推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 165,000 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 133,000 円/㎡							
(6) 市場の特性	近隣地域は新宮中央駅前のマンション地域であり、主たる同一需給圏を糟屋郡及び隣接する東区、古賀市においてマンション適地の存する範囲と判断した。想定される需要者は、福岡都市圏においてマンション開発を行うデベロッパー等となる。マンション用地は少なく町内において殆ど取引は見られないものの、分譲マンション市場は低金利等を反映し好調である。事例数が少なく入札等により高値の取引も見られ、中心的な価格の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価手法の適用にあたっては、マンション地域であるため、取引事例比較法と共にマンション開発を想定した開発法を適用した。比準価格は同一需給圏において生じた不動産取引に基づく価格であり、実証的な試算価格と判断される。開発法による価格はデベロッパー等による投資採算性の見地から検討した価格であるため比準価格に比べ保守的な結果となった。本件においては比準価格を中心に開発法による価格を勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 134,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因) 駅徒歩圏のマンション地域であり、周辺商業施設も充実している。発展的に推移している地域であり、地価は上昇傾向にある。				
	公示価格 円/㎡				(個別的要因) 特段の変動要因は見られない。				
	②変動率	年間 +15.7 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

新宮(県) - 6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福岡東6 C - 253	福岡市東区		貸家 建付地	()	不整形	南東9.3 m市道 北10.3 m 二方路		準工 (70,200)	
b	福岡東6 C - 764	福岡市東区		建付地	()	不整形	北東40 m国道 南西3 m 二方路		準工 (60,200)	
c	福岡東6 C - 757	福岡市東区		更地	()	不整形	南東32 m国道		1 住居 (64,200)	
d	古賀6 C - 367	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	東7.5 m市道 北6 m 北西4 m 三方路		準工 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 154,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	180,743	$\frac{100}{[114.9]}$	157,305	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	165,000
b	() 156,336	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	208,182	$\frac{100}{[132.6]}$	157,000		165,000
c	() 303,115	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	371,821	$\frac{100}{[207.7]}$	179,018		188,000
d	() 82,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	84,711	$\frac{100}{[61.2]}$	138,417		145,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
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 画地 -0.2	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 -7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	その他	%/月 +1.11	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +32.0		
c	正常	%/月 +1.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 +30.0	環境 +37.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 165,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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法適用のため。						

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 分譲マンション用地が最有効使用であるため			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
1,821,620,823	1,480,963,317	13	450,000	5,118.00	260,000	5,458.10
⑧開発法による価格	340,657,506 円 (133,000 円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(4)-2 開発計画										
土地										
①総面積	②公共潰地（②a～②cの合計）			0.00㎡		③敷地有効面積(①－②)				
	②a道路		②b公園	②cその他						
2,559㎡	0.00㎡		0.00㎡		0.00㎡		2,559.00㎡			
総面積に対する割合										
(100.0 %)	(0.0 %)		(0.0 %)		(0.0 %)		(100.0 %)			
建物										
①建築面積	②延床面積		③容積率算入床面積	④容積率不算入床面積	⑤分譲可能床面積		⑥建物構造・戸数 標準住戸 R C 15 F (65戸) 75㎡ 3 L D K			
371.00 ㎡	5,458.10㎡		5,118.00㎡	340.10㎡		5,118.00㎡				
敷地有効面積に対する割合					延床面積に対する有効率					
(14.5 %)	(213.3 %)		(200.0 %)		(13.3 %)		(93.77 %)			
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		前面道路、幅員等	
1 住居 地区計画等	70 %		200 %		200 %		間口 奥行	m m	前面道路：町道 特定道路までの距離：17.0 m m	
(4)-3 収支計画										
収入	①a販売単価		住宅	450,000 円／㎡		店舗等	円／㎡			
	①b販売単価の算定根拠									
	②販売総額		販売単価		分譲可能床面積		販売総額			
			住宅	450,000 円／㎡ ×		5,118.00 ㎡ =		2,303,100,000 円		
			店舗等	円／㎡ ×		㎡ =		0 円		
				合 計		2,303,100,000 円				
支出	③a建築工事費（単価）		建築工事単価（単価）		設計監理料					
			260,000 円／㎡ ×		(1+ 3 %)		= 267,800 円／㎡			
	③b建築工事費(単価)の算定根拠		類似建物の建築費等を参考として査定							
	④建築工事費（総額）				延床面積		建築工事費（総額）			
			267,800 円／㎡ ×		5,458.10 ㎡ =		1,461,679,180 円			
	⑤a開発負担金		0 円							
⑤b開発負担金の算定根拠										
⑥販売管理費		販売総額		販売管理費比率		販売管理費				
		2,303,100,000 円×		10 % =		230,310,000 円				
支出合計 ④+⑤+⑥			1,691,989,180 円							
(4)-4 投下資本収益率			13 %							
投下資本収益率の算定根拠			開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール										
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	6ヶ月		開発負担金	0ヶ月		販売管理費(1期目)	5ヶ月			
建築工事(1期目)	6ヶ月		販売収入(1期目)	8ヶ月		販売管理費(2期目)	15ヶ月			
建築工事(2期目)	15ヶ月		販売収入(2期目)	24ヶ月		販売管理費(3期目)	25ヶ月			
建築工事(3期目)	24ヶ月		販売収入(3期目)	30ヶ月						
(4)-6 収支の複利現価										
項目	①金額		②販売総額比	③複利現価率		④割引期間（月）	⑤複利現価（①×③）			
収入	販売総額(1期)		207,279,000 円 (9 %)	× 0.9218		(8ヶ月)	= 191,069,782 円			
	販売総額(2期)		1,865,511,000 円 (81 %)	× 0.7831		(24ヶ月)	= 1,460,881,664 円			
	販売総額(3期)		230,310,000 円 (10 %)	× 0.7367		(30ヶ月)	= 169,669,377 円			
収入合計		—	—	—		—	1,821,620,823 円			
支出	建築工事費(1期)		584,671,672 円 (40 %)	× 0.9407		(6ヶ月)	= 550,000,642 円			
	建築工事費(2期)		584,671,672 円 (40 %)	× 0.8583		(15ヶ月)	= 501,823,696 円			
	建築工事費(3期)		292,335,836 円 (20 %)	× 0.7831		(24ヶ月)	= 228,928,193 円			
	開発負担金		0 円 (0 %)	× 1.0000		(0ヶ月)	= 0 円			
	販売管理費(1期)		69,093,000 円 (30 %)	× 0.9504		(5ヶ月)	= 65,665,987 円			
	販売管理費(2期)		115,155,000 円 (50 %)	× 0.8583		(15ヶ月)	= 98,837,537 円			
	販売管理費(3期)		46,062,000 円 (20 %)	× 0.7752		(25ヶ月)	= 35,707,262 円			
支出合計		—	—	—		—	1,480,963,317 円			
(4)-7 開発法による価格		収入の現価の総和		支出の現価の総和		開発法による価格				
		1,821,620,823 円		—		1,480,963,317 円		= 340,657,506 円		
								133,000 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) 路線価	[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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町美咲2丁目1621番6「美咲2-10-8」				②地積 (㎡)	142 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)		
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 W 2	低層店舗兼住宅等が多い 駅前の近隣商業地域	南東5 m 町道	水道、 ガス、 下水	福工大前170 m	(90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 0m、南 20m、北 50m		②標準的使用	低層店舗共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 15m、規模		150㎡程度、形状		ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m町道	交通施設	J R福工大前駅北方170 m	法令規制	近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	J R福工大前駅近くの飲食店舗等が多い商店街である。街路条件や画地規模の面から業種がやや限定されるが、周辺の地価上昇を受け、近隣地域についても地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	低層店舗共同住宅地			(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	116,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	81,200 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6)市場の特性	新宮町を含む福岡都市圏東部の小売店舗を中心とした商業地一帯を同一需給圏の範囲と把握。主たる需要者は、地場の事業者、不動産業者等が中心。画地規模や街路条件の面から業種がやや限定されるエリアであるが、周辺ではマンション等の開発も見られる。駅勢圏において土地区画整理事業が行われており、背後人口増加も見込まれる。取引される価格は、規模、業種、用途等によってばらつきがあり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	収益価格は、低層の店舗等が主体の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり低位に試算された。一方、比準価格は、現実の不動産市場を反映した実証的な価格であると思料する。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに、指定基準地とのバランス、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	--

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的要 因の比 較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(9) 指定 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+6.0
	古賀(県)	5 - 2						準	交通	0.0	域	交通	-7.0
								化	環境	0.0	要	環境	-10.0
	前年指定基準地の価格	[118.4]	100	100	[100.0]	113,000		補	画地	+3.0	因	行政	+12.0
	98,000 円/㎡	100	[103.0]	[99.4]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0					

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 101,000 円/㎡			③ 価 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。		
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡						(地 域 要 因)	駅近くの商業地であるが、駅勢圏において土地区画整理事業が行われており、背後人口増加も見込まれる。
	②変動率	年間	+12.9 %				半年間	%

3 試算価格算定内訳

新宮(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東 6 C - 651	福岡市東区			貸家 建付 地	()	ほぼ長 方形	東12 m国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	古賀 6 K - 111	古賀市			更地	()	ほぼ整 形	北東23 m市道		1 低専 (40,60)
c	古賀 6 C - 173	古賀市			建付 地	()	ほぼ整 形	西15 m市道 北4.7 m 角地		1 低専 (50,80)
d	篠栗 6 K - 208	糟屋郡篠栗町			更地	()	ほぼ整 形	北5.5 m町道 南3 m 二方路		商業 (100,330)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 177,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,912	$\frac{100}{[146.2]}$	131,267	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	131,000
b	() 99,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,999	$\frac{100}{[96.3]}$	112,148		112,000
c	() 102,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,108	$\frac{100}{[90.2]}$	116,528		117,000
d	() 84,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	87,813	$\frac{100}{[84.4]}$	104,044		104,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.63	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 +0.80	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 +15.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +2.0	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 +8.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -21.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 116,000 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、土地の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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,232,109	891,040	3,341,069	2,881,250	459,819	(0.9534) 438,391	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	11,536,605 円 (81,200 円/㎡)					
	⑨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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅		75.00		S 3 F		225.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	142 ㎡	10.9 m× 12.9 m	前面道路： 町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	1 階店舗（1 区画）、2 階以上共同住宅（各階 2 戸）と想定した。			⑦有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	75.00	80.0	60.00	2,100	126,000	5.0	630,000
2 ~ 2	住宅	75.00	95.0	71.25	1,680	119,700	1.0	119,700
							1.0	119,700
3 ~ 3	住宅	75.00	95.0	71.25	1,680	119,700	1.0	119,700
							1.0	119,700
~								
~								
計		225.00	90.0	202.50		365,400		869,400
								239,400
⑨月額支払賃料				365,400 円 × 12ヶ月 = 4,384,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				4,384,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 219,240 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				4,165,560 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				869,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,259 円				
⑯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 %) 239,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 58,290 円				
⑰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				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				4,232,109 円 (29,804 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	新宮 6 C (賃) — 251	3,050 (3,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,542	対象基準階の 月額実質賃料 2,109 円/㎡ 月額支払賃料 (2,100 円/㎡)
b	福岡東 6 C (賃) — 253	2,324 (2,324)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	2,395	
c	古賀 6 C (賃) — 152	1,515 (1,453)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,889	

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	230,500 円	46,100,000 × 0.5 %
②維持管理費	219,240 円	4,384,800 × 5.0 %
③公租公課	土地 26,400 円	査定額
	建物 322,700 円	46,100,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	46,100 円	46,100,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,100 円	46,100,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	891,040 円 (	6,275 円/㎡) (経費率 21.1 %)

(3)-6 基本利率等

① r : 基本利率	4.2 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格: 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格: 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格: 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9534

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項 目	査 定 額	算 出 根 拠
①建物等の初期投資額	46,100,000 円	設計監理料率 199,000 円/㎡ × 225.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 × 40 % + 仕上部分 0.0628 × 40 % + 設備部分 0.0889 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,881,250 円 (20,290 円/㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,232,109 円
②総費用	891,040 円
③純収益 ①－②	3,341,069 円
④建物等に帰属する純収益	2,881,250 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	459,819 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	438,391 円 (3,087 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.8 %
	11,536,605 円 (81,200 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町三代西1丁目827番4「三代西1-5-5」				②地積 (㎡)	517 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防			
	長方形 2:1	店舗 S 1	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東32 m 国道、南西側道	水道、下水	福工大前2 km		(その他) (100,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準の使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 16 m、規模 560 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 3 2 m国道	交通 施設	福工大前駅 東方2 km	法令 規制	近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は国道3号線沿いの路線商業地域であり、自動車利用客を中心とする沿道サービス施設が建ち並ぶ。商業集積は高く、地価は上昇傾向にて推移していくものと思われる。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 150,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格 128,000 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	路線商業地域であり、代替関係にある不動産は広域に形成されることから、糟屋郡に加え、東区、古賀市、福津市内において商業地及び住商混在地を含む類似地域等が存する範囲を同一需給圏と判定した。近隣地域は国道3号線沿いに形成され、商業繁華性は高く、飲食店や小売店、また事業所も含め幅広い需要が見込まれる。商業地の取引は件数が少なく、規模もばらつきがみられることから中心的な価格の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価手法の適用により、比準価格及び収益価格が求めれた。収益価格については、試算にあたり想定項目が多いため、やや規範性に欠ける価格となった。一方、比準価格は価格牽連性の高い類似地域において生起した取引事例に基づくものであり、現実の市場性を反映した価格として規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	古賀(県) 5 - 2										
	前年指定基準地の価格 98,000 円/㎡		[118.4] 100	100 [103.0]	100 [78.8]	[102.0] 100	146,000		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-6.0 +10.0 -26.0 +3.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡			③価格変動形成要因	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。						
	①-2 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/㎡				幹線沿いの路線商業地域であり、通行量が多く商業集積も高い。地域要因に特段の変動はなく、現況にて推移していくものと思われる。						
					特段の変動要因は見られない。						
	②変動率	年間 +9.6 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東6C - 651	福岡市東区			貸家建付地	()	ほぼ長方形	東12 m国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m
b	新宮6K - 906	糟屋郡新宮町			建付地	()	長方形	北7 m町道		1 低専 (40,60)
c	古賀6C - 159	古賀市			更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)
d	福津6C - 857	福津市			建付地	()	長方形	西13 m国道 南2.9 m 角地		(都) 1 住居 (70,200) 高度地区最高12m
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 177,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	191,912	$\frac{100}{[126.9]}$	151,231	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	154,000
b	() 105,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,006	$\frac{100}{[79.4]}$	139,806		143,000
c	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	116,662	$\frac{100}{[76.6]}$	152,300		155,000
d	() 87,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,383	$\frac{100}{[61.5]}$	146,964		150,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
N0	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 +0.63	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 -6.0 行政 -3.0	交通・接近 +10.0 その他 +15.0	環境 +10.0		
b	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 -8.0 行政 -6.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -3.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	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 -6.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 -10.0	環境 -25.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 150,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	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 %
	⑧収益価格	66,166,600 円 (128,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		150.00		S 1 F		150.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	100 %	200 %	200 %	517 ㎡	31.0 m× 17.0 m	前面道路： 国道 32.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		一棟貸店舗を想定			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟賃貸のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	3,200	480,000	10.0	4,800,000		
~										
~										
~										
~										
計		150.00	100.0	150.00		480,000		4,800,000		
⑨月額支払賃料					480,000 円 × 12ヶ月 = 5,760,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))					5,760,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 288,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					5,472,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,600 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円 円 × % ×					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					5,517,600 円 (10,672 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	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	古賀 6 C (賃) — 351	2,503 (2,490)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,351	対象基準階の 月額実質賃料 3,227 円/㎡
b	新宮 6 C (賃) — 953	2,990 (2,749)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,147	月額支払賃料 (3,200 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	133,500 円	26,700,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	288,000 円	5,760,000 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	365,000 円	査定額	
	建物	186,900 円	26,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	1,026,800 円 (1,986 円／㎡) (経費率 18.6 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.4 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9757

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	26,700,000 円	設計監理料率 173,000 円／㎡× 150.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,778,220 円 (3,439 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	5,517,600 円
②総費用	1,026,800 円
③純収益 ①－②	4,490,800 円
④建物等に帰属する純収益	1,778,220 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	2,712,580 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,646,664 円 (5,119 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	4.0 %
	66,166,600 円 (	128,000 円／㎡)

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)路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.4 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16外「上府北4－1－30」				②地積(㎡)	3,416()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)		
	長方形1：1.5	工場・倉庫兼事務所S2	中規模工場・倉庫等が多い工業地域	南西14.7 m町道	水道、ガス、下水	新宮中央850 m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 70 m、南 0 m、北 150 m			②標準の使用	工場・倉庫地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路14.7 m町道	交通施設J R新宮中央駅北東方850 m	法令規制	工専(60,200)		
(3)最有効使用の判定	工場・倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格61,200 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	新宮町を含む福岡都市圏東部の内陸型の工業地一帯を同一需給圏の範囲と把握する。市場における主たる需要者は、製造業者、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心になると考えられる。電子商取引の拡大等、生活様式の変化に伴う物流需要の拡大が顕著で、大都市近郊の物流施設適地は人気が高く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。ただし、規模、業種、業態等による相違があることから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が存する近隣地域は工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域である。自用の物件が多く、賃貸市場が未成熟で、収益性が取引の指標の中心となっていないため、収益価格については試算しなかった。本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、さらに、同一需給圏内における工業地の取引動向や、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格51,000 円／㎡			③価格変動状況要因の	(一般的要因) 新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格円／㎡				(地域要因) 流通業務用地の需要は引き続き旺盛で、利便性の高い近隣地域では需要がさらに高まっている。				
					(個別的要因) 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。				
	②変動率	年間	+20.0 %		半年間	%			

3 試算価格算定内訳

新宮(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	新宮 6 C - 957	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南4 m町道		準工 (60,200)	
b	新宮 6 C - 958	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東25 m県道 西8.5 m 二方路		準工 (60,200)	
c	志免 6 C - 604	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	南東4 m未舗装町道		準工 (60,200)	
d	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)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 37,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,492	$\frac{100}{[70.4]}$	60,358	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,400
b	() 19,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[40.0]}$	54,940	$\frac{100}{[88.6]}$	62,009		62,000
c	() 48,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,785	$\frac{100}{[101.6]}$	55,891		55,900
d	() 79,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	100,432	$\frac{100}{[139.7]}$	71,891		71,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +1.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -22.0		
b	正常	%/月 +1.80	街路 0.0 画地 -60.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	%/月 +1.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -1.0		
d	正常	%/月 +1.60	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +32.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、土地の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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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隣地域は自用の工場を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡新宮町大字立花口字日焼4 0 9 番 1					②地積 (㎡)	1,299 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	事務所兼倉庫 L S 1	中小規模の工場、倉庫等が混在する県道沿いの工業地域		東10 m 県道、南側道		水道	福工大前5.4 km	(その他) 地区計画等 (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用		事務所兼倉庫地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 32 m、		規模 1,280 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 1 0 m 県道	交通施設	福工大前駅 東方5.4 km	法令規制	準工 (60,200) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は県道沿いに形成される工業地域である。福岡都市圏の工業地については物流用地を中心に需要は増大しており、近隣地域についても地価の上昇が顕著である。							
(3) 最有効使用の判定		事務所兼倉庫地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 44,000 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		主な同一需給圏を糟屋郡内及び古賀市内において工業地の存する地域の範囲と判定した。想定される需要者は自用の工場及び倉庫等を求める法人が主となる。近年、福岡都市圏の物流用地は物流需要の拡大から地価は大きく上昇しており、かかる傾向は今後も継続するものと思われる。工業地の取引は件数が少なく、規模もばらつきがみられることから中心的な価格の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		鑑定評価手法の適用にあたっては、自用の工場地を中心とすることから取引事例比較法の適用のみとなった。比準価格は価格牽連性の高い類似地域において生じた取引事例に基づくものであり、現実の市場性を反映した価格として規範性は高い。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、周辺公示地等の価格の均衡性も考慮し、上記の通り決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	福岡市のベッドタウンとして住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。				
	①－2 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 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動は見られないが、県道沿いに位置し、高速道路 I C へのアクセスも良好なことから地価は上昇傾向にある。				
	②変動率				〔個別的要因〕	特段の変動要因は見られない。				
	年間	+20.5 %	半年間		%					

3 試算価格算定内訳

新宮(県) 9 - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	新宮 6 C - 958	糟屋郡新宮町			更地	()	不整形	東25 m県道 西8.5 m 二方路		準工 (60,200)
b	新宮 6 C - 957	糟屋郡新宮町			建付地	()	長方形	南4 m町道		準工 (60,200)
c	粕屋 6 C - 1353	糟屋郡粕屋町			更地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道		準工 (60,300)
d	古賀 6 C - 1164	古賀市			建付地	()	台形	北10.3 m市道 南東3.6 m 二方路		準都計 (60,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 19,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[40.0]}$	54,940	$\frac{100}{[127.2]}$	43,192	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	43,600
b	() 37,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,492	$\frac{100}{[97.0]}$	43,806		44,200
c	() 70,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,690	$\frac{100}{[143.0]}$	54,329		54,900
d	() 21,583	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	32,500	$\frac{100}{[78.8]}$	41,244		41,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +1.80	街路 0.0 画地 -60.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%／月 +1.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%／月 +1.04	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%／月 +0.83	街路 0.0 画地 -2.0	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 +5.0 その他 0.0	環境 -25.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,000 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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