

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋（県） - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	23,500,000 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 8 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町長者原東 1 丁目 1 6 番 1 0 「長者原東 1 - 1 - 1 8」				地積 (㎡)	206 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		西 4 m 町道	水道、下水	長者原300 m		(その他) 高度地区2種15m (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 4 m 町道		交通施設	長者原駅 南東方300 m	法令規制	1 住居 (60,160) 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測		生活利便性に恵まれた戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域であり、住宅需要は旺盛であり、今後も、発展傾向を維持するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定		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 116,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 87,300 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は粕屋町内で J R 篠栗線及び J R 香椎線沿線の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等である。不動産取引は活発であり、当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い住宅地域であることから需要は旺盛である。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 5 0 0 万円前後であると把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域はアパート等の収益物件も見られるが、土地価格と賃料との関係が不安定であることから収益価格は比準価格より低位に求められた。一方、比準価格は多数の事例の中から代替競争関係を有する事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力が高い。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公開価額と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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) 対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 104,000 円 / ㎡			価格形成要因の変動状況	(一般的 要 因)	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、住宅地開発が盛んであり、不動産需要は依然として旺盛。				
	- 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)	当該地域は生活利便性の高い住宅地域であり、住宅地需要は引き続き旺盛である。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1364	糟屋郡粕屋町		更地	()	不整形	北7 m町道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
b	粕屋 6 C - 1363	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北6 m区画街路		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
c	粕屋 6 K - 703	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東6.2 m町道 北東1.5 m 角地		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
d	粕屋 6 C - 1052	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北5.9 m町道 東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	粕屋 6 C - 1357	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北西6 m町道 北東6 m 角地		2 低専 (60,80) 高さ制限10m その他	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 121,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	140,883	$\frac{100}{[122.2]}$	115,289	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	115,000
b	() 100,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,223	$\frac{100}{[92.1]}$	112,077		112,000
c	() 119,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	129,099	$\frac{100}{[108.2]}$	119,315		119,000
d	() 124,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	130,418	$\frac{100}{[112.8]}$	115,619		116,000
e	() 106,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	116,901	$\frac{100}{[101.0]}$	115,744	$\frac{[100.0]}{100}$	116,000
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 +0.73	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 +5.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.67	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 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -3.1	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 -2.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才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				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,991,301	566,140	2,425,161	1,762,560	662,601	(0.9770) 647,361	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	17,982,250 円 (87,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		80.00		L S 2 F		160.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	160 %	206 ㎡	13.3 m× 15.5 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均専有面積 40 ㎡の 1LDK を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,530	122,400	1.0	122,400		
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,550	124,000	1.0	124,000		
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		246,400		246,400		
年額支払賃料				246,400 円 × 12ヶ月 = 2,956,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,956,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 147,840 円						
以上計 + a+ - -				2,988,960 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				246,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,341 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,991,301 円 (14,521 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)6 C - 1352	1,321 (1,321)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,573	対象基準階の 月額実質賃料 1,551 円/㎡
b	粕屋(賃)6 C - 1353	1,371 (1,371)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,519	月額支払賃料 (1,550 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	
修繕費	115,200 円	28,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	156,840 円	3,136,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 34,900 円	査定額	
	建物 201,600 円	28,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	28,800 円	28,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,800 円	28,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	566,140 円 (2,748 円 / ㎡) (経費率 18.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	
建物等の初期投資額	28,800,000 円	設計監理料率 175,000 円 / ㎡× 160.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
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 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,762,560 円 (8,556 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,991,301 円		
総費用	566,140 円		
純収益 -	2,425,161 円		
建物等に帰属する純収益	1,762,560 円		
土地に帰属する純収益 -	662,601 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	647,361 円 (3,143 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り(r-g)		3.6 %	
17,982,250 円 (		87,300 円 / ㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 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 22 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町仲原2丁目2038番5 「仲原2-13-16」				地積 (㎡)	311 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2低専 (50,80)			
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		南東5.1 m 町道	水道、 下水	原町440 m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 22 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	旧来からの戸建住宅を主体とした街路・画地配置等が雑然とした住宅地域で空地も多い		街 5.1 m町道 路	交通施設	原町駅 南方440 m		法令 2低専 (50,80) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にばらつきが見られるが、戸建住宅を中心とした利用に変動はないが、不動産業者のミニ開発も存し、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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 97,000 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		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粕屋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。住宅需要は人口増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、今後も地価は上昇傾向にあると思われる。中心となる価格帯は土地で3000千円を超える。										
(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地域は戸建住宅を主とする既存の住宅地域である。自用の住宅を主とし、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件は比準価格のみの試算となったが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記の通り決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示地等の価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 89,000 円/㎡				価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	+9.0 %	半年間			%	特段の変動は見られない。				

3 試算価格算定内訳

粕屋(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1059	糟屋郡粕屋町		更地	()	不整形	北西3.3 m町道 北東1 m 角地		2 低専 (60,80)	
b	粕屋 6 C - 1053	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東2.5 m町道		2 低専 (50,80)	
c	粕屋 6 K - 703	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南東6.2 m町道 北東1.5 m 角地		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
d	粕屋 6 K - 1310	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	西4.4 m町道		商業 (90,264)	
e	粕屋 6 C - 1352	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m区画街路		2 中専 (60,200) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 74,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	80,739	$\frac{100}{[93.1]}$	86,723	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	86,700
b	() 90,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,626	$\frac{100}{[92.1]}$	103,828		104,000
c	() 119,844	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	129,099	$\frac{100}{[137.9]}$	93,618		93,600
d	() 131,117	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	157,777	$\frac{100}{[137.8]}$	114,497		114,000
e	() 144,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	151,284	$\frac{100}{[163.3]}$	92,642	$\frac{[100.0]}{100}$	92,600
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 +0.58	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.80	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 +2.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.75	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 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 +0.53	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 +3.0	交通・接近 -8.0 その他 +30.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 97,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一 般 的) (要 因) (地 域) (要 因) (個 別 的) (要 因)	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある 粕屋町郊外の一般住宅を主とする住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。 特段の変動は見られない。
	変動率	年間	+9.8 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1051	糟屋郡粕屋町		更地	()	不整形	南5.4 m町道		1 住居 (60,200)	
b	粕屋 6 C - 1351	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北東12 m町道 北西5.2 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他	
c	粕屋 6 C - 1055	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m私道		1 低専 (50,80)	
d	福岡東 6 C - 1060	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北西4.4 m市道 南西1.5 m 二方路		「調区」 (50,50)	
e	福岡東 6 C - 359	福岡市東区		更地	()	ほぼ台形	北東8 m市道		「調区」 (40,50)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 67,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	77,301	$\frac{100}{[132.6]}$	58,296	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	58,300
b	() 94,639	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	96,495	$\frac{100}{[143.9]}$	67,057		67,100
c	() 69,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,331	$\frac{100}{[133.7]}$	54,847		54,800
d	() 62,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	71,176	$\frac{100}{[102.9]}$	69,170		69,200
e	() 49,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,164	$\frac{100}{[105.9]}$	47,369	$\frac{[100.0]}{100}$	47,400
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 +0.83	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	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 +6.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	% / 月 +0.75	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 -3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.54	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 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 +5.0	環境 +10.0		
e	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 +4.0 行政 -10.0	交通・接近 -2.0 その他 +5.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,900 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 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1 外				地積 (㎡)	403 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,100)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域		北東4.3 m 町道	水道、下水	伊賀1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 22 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 3 m町道		交通	伊賀駅 北東方1.1 km		法令	「調区」(60,100)
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、地域に格別の変動をもたらす要因は乏しい。今後も、現状を維持するものと予測される。								
(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 47,900 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤する地縁性を有するサラリーマン等のほか農業従事者等である。不動産取引も堅調であり、当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が比較的優る住宅地域であることから地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2 , 0 0 0万円前後であると把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域内で、農家住宅、一般住宅が建ち並び既成住宅地域で、居住の快適性を指標とする取引が支配的であるため賃貸需要が乏しく、収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は、居住の快適性に着目して事例を採用し、適切に補修正等を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。よって、本件では比準価格を標準として上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、住宅地開発が盛んであり、不動産需要は依然として旺盛。				
	- 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〕	市街化調整区域内の既成住宅地域で、住宅地需要は堅調である。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

粕屋(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	粕屋 6 C - 1051	糟屋郡粕屋町			更地	()	不整形	南5.4 m町道		1 住居 (60,200)
b	粕屋 6 C - 1055	糟屋郡粕屋町			更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m私道		1 低専 (50,80)
c	粕屋 6 K - 1010	糟屋郡粕屋町			更地	()	ほぼ長方形	南11 m市道		1 低専 (50,80)
d	福岡東 6 C - 1060	福岡市東区			建付地	()	袋地等	北西4.4 m市道 南西1.5 m 二方路		「調区」 (50,50)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 67,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	77,301	$\frac{100}{[159.3]}$	48,525	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	48,500
b	() 69,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,331	$\frac{100}{[157.0]}$	46,708		46,700
c	() 60,496	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,005	$\frac{100}{[136.2]}$	46,993		47,000
d	() 62,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	71,176	$\frac{100}{[147.4]}$	48,288		48,300
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 +0.83	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 +2.0 行政 +30.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.75	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 +30.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.58	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 +30.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.54	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -16.0 その他 +30.0	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋（県） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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 22 日	(6)路線価又は倍率	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り 7 5 番 1				地積 (㎡)	1,188 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2.5	共同住宅 R C 3	共同住宅と一般住宅等が 混在する住宅地域		南西8 m 町道	水道、 下水	柚須450 m		(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	中層の共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 55 m、		規模 1,100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	共同住宅と一般住宅を主体と して、周辺には倉庫や工場等 が存し雑然とした感がある。		街 路	8 m町道	交通 施設	柚須駅 北東方450 m	法令 規制	1 住居 (60,200) 高度地区2種15m
	地域要因の将来予測		柚須駅の徒歩圏にあり、都心（博多方面）への接近性が良好な地域で、賃貸を主とした共同住宅の需要及び共同住宅用地の需要は高く、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		中層の共同住宅地					(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 125,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 92,500 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		同一需給圏を東区及び粕屋町において一般住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域の存する範囲と判断した。想定される主な需要者は収益用不動産の開発を目的とする不動産業者や投資家等である。低金利を背景に収益用不動産に対する需要は高く、近隣地域については福岡市との行政境付近にあり、また駅徒歩圏にもあることから、地価は上昇傾向にある。規模等にはばらつきがあるため中心的な価格の把握は困難であるが、1.5～3億円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域に共同住宅が存するため、収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性にやや劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と格 しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 105,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある				
	(地域 要因)				柚須駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。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)				特段の変動要因はみられない。					
	変動率	年間	+14.3 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1361	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東3.7 m町道		2 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
b	粕屋 6 C - 1360	糟屋郡粕屋町		更地	()	袋地等	南西6.8 m町道 南東5 m 二方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種15m	
c	粕屋 6 C - 1057	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	南東6 m私道		2 住居 (60,200)	
d	粕屋 6 C - 1357	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北西6 m町道 北東6 m 角地		2 低専 (60,80) 高さ制限10m その他	
e	粕屋 6 C - 1359	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 154,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	166,886	$\frac{100}{[119.8]}$	139,304	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	139,000
b	() 116,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	128,673	$\frac{100}{[97.0]}$	132,653		133,000
c	() 76,971	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	87,909	$\frac{100}{[99.0]}$	88,797		88,800
d	() 106,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	116,901	$\frac{100}{[92.2]}$	126,791		127,000
e	() 103,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,678	$\frac{100}{[96.0]}$	113,206	$\frac{[100.0]}{100}$	113,000
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 +1.19	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 -1.0	街路 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 +30.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.19	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +1.21	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -3.1	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 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 125,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	43,457,286	9,349,600	34,107,686	29,982,000	4,125,686	(0.9585) 3,954,470	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	109,846,389 円 (92,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		325.00		R C 8 F		2,355.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	1,188 ㎡	22.0 m× 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 L D K ~ 2 L D K 4 0 ~ 6 0 ㎡程度、8 戸× 5 F = 4 0 戸			有効率 の理由	96.6 %	標準的なレンタルとして				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1		80.00								
2 ~ 2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,500	487,500	1.0	487,500		
3 ~ 6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,560	507,000	1.0	507,000		
7 ~ 8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,650	536,250	1.0	536,250		
~										
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,588,000		3,588,000		
年額支払賃料				3,588,000 円 × 12ヶ月 = 43,056,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				7,000 円/台 × 30 台×12ヶ月+ = 2,520,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				43,056,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,152,800 円						
以上計 + a+ - -				43,423,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,588,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 34,086 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				43,457,286 円 (36,580 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)6 C - 1382	1,500 (1,500)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,628	対象基準階の 月額実質賃料 1,561 円/㎡
b	粕屋(賃)6 C - 1352	1,321 (1,321)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	1,525	月額支払賃料 (1,560 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,104,000 円	526,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	2,278,800 円	45,576,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 232,800 円	査定額	
	建物 3,682,000 円	526,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	526,000 円	526,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	526,000 円	526,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ～	9,349,600 円 (7,870 円 / m ²) (経費率 21.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	526,000,000 円	設計監理料率 217,000 円 / m ² × 2,355.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0570	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 40 % + 0.0877 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	29,982,000 円 (25,237 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	43,457,286 円		
総費用	9,349,600 円		
純収益 -	34,107,686 円		
建物等に帰属する純収益	29,982,000 円		
土地に帰属する純収益 -	4,125,686 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,954,470 円 (3,329 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
109,846,389 円 (92,500 円 / m ²)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	19,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	95,000 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 22 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町酒殿 4 丁目 8 3 番 「酒殿 4 - 8 - 7」				地積 (㎡)	201 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		北6 m 町道	水道、 ガス、 下水	酒殿270 m		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業地であり、 新築の戸建住宅から形成される地域		街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	酒殿駅 西方270 m		法令 1 低専 (50,80) 地区計画等 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は酒殿駅前に新たに整備された土地区画整理事業地内に存する。住宅を中心に土地利用は概ね終了し、幹線沿いには店舗の出店も見られ、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					95,000 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	近隣地域は土地区画整理事業の行われた地域であり、戸建住宅を中心とする住宅地域である。主たる同一需給圏は粕屋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。近隣地域を含む土地区画整理事業地内の不動産需要は高く、地価は上昇傾向にあると判断される。中心的な価格帯は土地で1 9 0 0 万円～ 2 1 0 0 万円程度、建物込みで4 0 0 0 万円半～ 5 0 0 0 万円台にあると思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であるため、取引事例比較法のみを適用し、収益還元法の適用を断念をした。そのため求められた試算価格は比準価格のみであるが、土地区画整理事業地内において生じた事例も採用しており、市場性を反映した規範性の高い価格である。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、周辺の公示地等との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 91,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 因 況 の	(一般的要因)	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある			
						(地域要因)	近隣地域は酒殿駅土地区画整理事業地内に存する。住宅に加え、店舗等の便利施設も増えつつあり、発展的に推移している。			
						(個別的要因)	特段の変動要因はない。			
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

粕屋(県)

- 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1060	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北東 8 m 町道		1 低専 (50,80)	
b	粕屋 6 C - 1054	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東 8.3 m 県道 南東 3.2 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	粕屋 6 C - 1354	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	西 14 m 県道 二方路		1 低専 (60,80) 高さ制限 10 m その他	
d	粕屋 6 C - 1363	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北 6 m 区画街路		1 低専 (50,80) 高さ制限 10 m その他	
e	粕屋 6 C - 1052	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北 5.9 m 町道 東 4 m 角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	98,886	$\frac{100}{[121.2]}$	81,589	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	81,600
b	() 130,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	134,421	$\frac{100}{[126.7]}$	106,094		106,000
c	() 34,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.3]}$	56,557	$\frac{100}{[70.7]}$	79,996		80,000
d	() 100,022	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,223	$\frac{100}{[115.2]}$	89,603		89,600
e	() 124,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	130,418	$\frac{100}{[120.4]}$	108,321	$\frac{[100.0]}{100}$	108,000
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 +0.79	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +20.0	環境 -2.0		
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 -0.1	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 +28.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -34.7	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 +1.0 その他 0.0	環境 -32.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +20.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 +0.67	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 +2.0 その他 0.0	環境 +18.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 95,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の戸建住宅を主とする地域である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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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 22 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町長者原東3丁目236番4外「長者原東3-1-18」				地積(㎡)	213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200)準防
	不整形1:2.5	店舗兼住宅S2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域		南東13m県道	水道、下水	長者原400m		(その他) (90,200)
(2)近隣地域	範囲		東80m、西50m、南30m、北20m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約20m、規模			200㎡程度、形状長方形			
	地域的特性	特記事項	長者原交差点付近で県道沿いの商業地域であるが、中規模画地は中層マンションも多い		街路13m県道路	交通施設	長者原駅北東方400m	法令規制	近商(90,200)
	地域要因の将来予測		近隣地域は県道沿いに形成される商業地域である。最寄駅への接近性も良好な地域であることから、共同住宅の需要も見込まれる。						
(3)最有効使用の判定		店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状-5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格129,000円/㎡						
		収益還元法	収益価格97,800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糟屋郡内の商業地及び住商混在地の存する範囲と判断した。近隣地域は県道沿いに位置する店舗営業所等が建ち並ぶ商業地域であるが、駅への接近性が良好なことから共同住宅を兼用した需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく、規模等に大小があり、中心的な価格帯を把握することは困難であるが、2500万円～3000万円程度である。背後地人口の増加や堅調な住宅需要を背景に県道沿いの商業地についても地価は上昇傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産の特性より、取引事例比較法及び収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は前提となる建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性にやや劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格115,000円/㎡ -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格形成要因の	(一般的要因)	町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で、住宅需要を中心に地価は堅調に推移している。今後の金利上昇や物価高には留意する必要がある		
	(地域要因)					県道沿いの商業地域であるが、長者原駅への接近性も良好で、共同住宅を併用した利用も見込まれる。			
	(個別的要因)					特段の変動要因はない。			
	変動率					年間	+8.7%	半年間	%

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1056	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南11 m町道		1 低専 (50,80)	
b	粕屋 6 C - 1356	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	西13 m県道 南12 m 東4.5 m 三方路		1 低専 (60,80) 外壁後退 1 m その他	
c	粕屋 6 C - 1358	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北9 m町道 西4.2 m 角地		2 低専 (60,80) 高さ制限 10 m その他	
d	粕屋 6 C - 1355	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	東7.5 m県道 北4.5 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等	
e	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)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 166,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	175,348	$\frac{100}{[123.6]}$	141,867	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	135,000
b	() 145,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	148,194	$\frac{100}{[112.9]}$	131,261		125,000
c	() 106,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,598	$\frac{100}{[91.3]}$	120,042		114,000
d	() 148,574	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	156,148	$\frac{100}{[90.3]}$	172,921		164,000
e	() 84,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	87,813	$\frac{100}{[90.1]}$	97,462	[95.0] 100	92,600
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 +30.0			
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -4.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 129,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,312,386	1,088,830	4,223,556	3,412,500	811,056	(0.9763) 791,834	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	20,837,737 円 (97,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼住宅		95.00		S 3 F		285.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m× 21.0 m	前面道路： 県道 13.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	2,130	202,350	6.0	1,214,100		
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,380	131,100	2.0	262,200		
~										
~										
~										
計		285.00	100.0	285.00		464,550		1,738,500		
年額支払賃料				464,550 円 × 12ヶ月 = 5,574,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				5,574,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 278,730 円						
以上計 + a+ - -				5,295,870 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,738,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,516 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				5,312,386 円 (24,941 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)6 C - 1383	2,180 (2,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,224	対象基準階の 月額実質賃料 2,141 円/㎡ 月額支払賃料 (2,130 円/㎡)
b	粕屋(賃)6 C - 1354	2,689 (2,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	2,100	
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	
修繕費	273,000 円	54,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	278,730 円	5,574,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 45,700 円	査定額	
	建物 382,200 円	54,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	54,600 円	54,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	54,600 円	54,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ～	1,088,830 円 (5,112 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	54,600,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 285.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 40 % + 0.0889 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,412,500 円 (16,021 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	5,312,386 円		
総費用	1,088,830 円		
純収益 -	4,223,556 円		
建物等に帰属する純収益	3,412,500 円		
土地に帰属する純収益 -	811,056 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	791,834 円 (3,718 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.8 %			
20,837,737 円 (97,800 円 / m ²)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県)5-2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	290,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 1 外				地積 (㎡)	1,527	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域		南28 m 県道、西側道	水道、下水	柚須850 m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 m				標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 35 m、		規模 1,500 ㎡程度、		形状 台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2 8 m 県道		交通	柚須駅 南東方850 m		法令 準工 (60,200)	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	福岡市に近接する交通量の比較的多い郊外路線商業地域であり、今後も商業施設の集積度が高まるものと思われる、地価は上昇傾向を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		沿道施設用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 192,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 146,000 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		同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区内の幹線沿い及びその周辺の商業地域及び混在地域の圏域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。人口増加を背景に、当該地域は福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であることから地価は引き続き上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は用途によりまちまちで見出し難い状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は幹線沿いの商業地域であるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、幹線沿い及び準幹線沿いの商業地域及び混在地域に所在する事例等を採用して試算しており、説得力が高い。よって、本件においては比準価格を標準とし収益価格を比較考量して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	□代表標準地 □標準地 標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 160,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		人口・世帯数ともに増加傾向にあり、住宅地開発が盛んであり、不動産需要は依然として旺盛。			
	- 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〕		福岡市に近接する郊外路線商業地域であり地価は引き続き上昇傾向を強めている。			
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+18.8 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

粕屋(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	福岡東6 K - 1111	福岡市東区				建付地	()	長方形	東40 m国道		準工 (60,200)
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 - 858	福岡市東区				更地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		準工 (60,200)
d	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)
e	福岡東6 C - 361	福岡市東区				建付地	()	長方形	北東7 m市道		準工 (60,200) 地区計画等
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 194,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	244,395	$\frac{100}{[127.4]}$	191,833	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 [102.0] 100	196,000	
b	() 156,336	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	208,182	$\frac{100}{[111.6]}$	186,543		190,000	
c	() 242,105	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,368	$\frac{100}{[129.1]}$	193,159		197,000	
d	() 154,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	180,743	$\frac{100}{[91.1]}$	198,401		202,000	
e	() 166,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	190,000	$\frac{100}{[104.9]}$	181,125		185,000	
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 +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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.30	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 -17.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 +20.0	環境 +20.0			
d	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +1.00	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 192,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,064,448	3,732,800	15,331,648	6,173,820	9,157,828	(0.9757) 8,935,293	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	収益価格	223,382,325 円 (146,000 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
低層店舗		520.00		S 1 F		520.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m× 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	520.00	100.0	520.00	3,200	1,664,000	6.0	9,984,000		
~										
~										
~										
~										
計		520.00	100.0	520.00		1,664,000		9,984,000		
年額支払賃料				1,664,000 円 × 12ヶ月 = 19,968,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				19,968,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 998,400 円						
以上計 + a+ - -				18,969,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				9,984,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 94,848 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				19,064,448 円 (12,485 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)6 C - 1354	2,689 (2,647)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	3,056	対象基準階の 月額実質賃料 3,216 円/㎡
b	粕屋(賃)6 C - 1351	3,314 (3,300)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,347	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	
修繕費	463,500 円	92,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	998,400 円	19,968,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,436,600 円	査定額	
	建物 648,900 円	92,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,732,800 円 (2,445 円 / m ²) (経費率 19.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	
建物等の初期投資額	92,700,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 520.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,173,820 円 (4,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	19,064,448 円		
総費用	3,732,800 円		
純収益 -	15,331,648 円		
建物等に帰属する純収益	6,173,820 円		
土地に帰属する純収益 -	9,157,828 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	8,935,293 円 (5,852 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	4.0 %		
	223,382,325 円 (	146,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	172,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) [令和 6年1月]	97,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2 7 2 9 番 4				地積 (㎡)	1,231 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)			
	長方形 1 : 3	事務所 S 3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域		北西6.5 m 町道	水道、下水	柚須650 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 180 m			標準的使用	低層工場兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 60 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 . 5 m町道	交通施設	柚須駅 南東方650 m	法令 準工 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測		中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域。倉庫需要は旺盛である。今後も発展傾向が続くものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		低層工場兼事務所地					(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 140,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域。需要者は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。物流施設用地に対する需要は非常に旺盛であり、地価は上昇傾向を強めている。中心となる価格帯は取引される用途、規模によりまちまちで見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は工場、倉庫、営業所等が建ち並び工業地域であるが、自己利用目的での取引が多く賃貸需要が乏しいため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、本件においては市場性を反映した比準価格を標準として上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 112,000 円 / ㎡			価格形成要因の	変動状況	(一般的要因)	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、住宅地開発が盛んであり、不動産需要は依然として旺盛。					
	- 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)	福岡市に隣接する工業地域であり、物流施設用地を中心とした需要は引き続き旺盛である。				
	公示価格 円 / ㎡							(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +25.0 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

粕屋(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 6 C - 1361	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東3.7 m町道		2 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
b	福岡東 6 C - 765	福岡市東区		建付地	()	袋地等	南東4 m市道 北西1.5 m 二方路		準工 (60,200)	
c	福岡東 6 C - 254	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.3 m市道		準工 (60,200)	
d	福岡東 6 C - 1458	福岡市東区		貸家 建付地	()	長方形	南東9 m市道 北東8.2 m 角地		工業 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 154,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	166,886	$\frac{100}{[120.9]}$	138,036	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	138,000
b	() 94,980	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	132,717	$\frac{100}{[93.1]}$	142,553		143,000
c	() 126,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	141,541	$\frac{100}{[100.0]}$	141,541		142,000
d	() 124,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	130,849	$\frac{100}{[96.4]}$	135,735		136,000
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 +1.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -1.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +1.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 140,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	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、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ