

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
須恵(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	54,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼3 4 6 番 6 3				地積 (㎡)	256	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (40,60)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西4.5 m 町道	水道、ガス、下水	須恵1.5 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 210m、南 60m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15.5m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.5m町道	交通施設	須恵駅 東方1.5 km 法令 (都) 1低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	城山団地内の戸建住宅地域で今後も現状の利用形態が継続するものと思料する。団地周辺ではミニ開発が散見され周辺の取引価格が高いこともあり団地内でも地価は上昇している。今後も地価は上昇するものと思料する。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は須恵町及び須恵町と隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円であり、需要者は福岡市へ通勤する第一次取得者層が中心である。近隣地域周辺ではパワービルダーによる建売物件の分譲が増加しており、高値で取引されるケースが増加している。土地は250㎡程度であれば1,300万円～1,500万円程度、新築の建売物件であれば3,000万円程度が中心であるが、土地価格の上昇により土地を細分化し総額を抑えた物件が選好される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に依じたウエイト付けを行って求めた比準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
価と格しをた	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	41,000 円/㎡	[103.7]	100	100	[101.0]	54,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	41,000 円/㎡		100	[100.0]	[ 79.3]	100		+3.0 0.0 -18.0 +2.0 -8.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	周辺市町と比較すると地価に割安感がみられ、転入者が多く人口が増加している。需給動向は堅調で地価の上昇も顕著な状況である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	城山団地内の住宅地域で居住環境も良好であり、需給動向は堅調である。未だ割安感があることから地価の上昇率も高い水準にある。		
	代表標準地 標準地		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号		価格変動状況					
	公示価格		価格変動状況					
	変動率	年間 +11.0 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	須恵1C - 907	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南西9.4 m町道 北東1.8 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)	
b	須恵1C - 903	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.7 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m 高さ制限10m	
c	志免1C - 401	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ正方形	南西2 m道路		1住居 (60,160) 高度地区1種最高20m	
d	宇美31K DH - 612	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	南東8 m町道		(都) 1低専 (40,60)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 53,730	100 [100.0]	[110.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	58,049	100 [101.8]	57,023	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	57,600
b	( ) 42,347	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	45,481	100 [ 91.0 ]	49,979	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	50,500
c	( ) 51,114	100 [100.0]	[108.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	55,510	100 [102.3]	54,262	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	54,800
d	( ) 48,361	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	49,499	100 [ 89.2 ]	55,492	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	56,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.93	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 +4.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
b	正常	% / 月 +0.92	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 0.0 その他 0.0	環境 -9.0		
c	正常	% / 月 +0.86	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 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 +8.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.40	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 -6.0	環境 -5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,400 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なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 5日提出  
須恵(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
須恵(県) - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦 1 1 5 番 4 0 6				地積 (㎡)	192	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西5.6 m 町道	水道、下水	須恵中央1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 5.6 m 町道	交通 須恵中央駅西方1.1 km	法令 (都) 1 住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	パワービルダーによる画地を細分化した開発が多い地域であり、画地の細分化が進行するものと思料する。地価に割安感がみられ、地価の上昇余地が存することから当面の間、地価は上昇傾向が継続するものと思料する。									
(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			52,200 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	同一需給圏は須恵町及び須恵町と隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円であり、需要者は福岡市へ通勤する第一次取得者層が中心である。パワービルダーによる建売物件の分譲が多い地域であり、売れ行きが好調な状況が継続している。土地は200㎡程度で1,000万円～1,200万円程度、建売物件であれば2,000万円台後半が中心の価格帯であるが、注文住宅であれば総額3,000万円以上の物件の売れ行きも好調な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じたウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、中規模程度の戸建住宅が多い既存住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路	地 街路		
	標準地番号	-						準 交通	域 交通		
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境		
			100	[ ]	[ ]	100		補 画地	因 行政		
								正 行政	その他		
								その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県)	- 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標準	地 街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	41,000 円/㎡	[103.7]	100	100	[100.0]	52,000	化 交通	域 交通	0.0	
			100	[100.0]	[ 81.8]	100		補 環境	要 環境	0.0	
								正 画地	因 行政	0.0	
								その他	その他	-8.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,000 円/㎡			価格変動状況		(一般的要因)	周辺市町と比較すると地価に割安感がみられ、転入者が多く人口が増加している。需給動向は堅調で地価の上昇も顕著な状況である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			要因		(地域要因)	パワービルダーによる開発が多い地域であり、需給動向は堅調に推移している。町内の他の地域同様、地価の上昇率が高い水準にある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +11.1 %	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	須恵1C - 907	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南西9.4 m町道 北東1.8 m 二方路		(都)1住居 (60,200)					
b	須恵1C - 903	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.7 m町道		(都)1低専 (40,60) 高さ制限10m 高さ制限10m					
c	志免1C - 401	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ正方形	南西2 m道路		1住居 (60,160) 高度地区1種最高20m					
d	志免1C - 406	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1 m町道		1低専 (40,60)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 53,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$[110.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,049	$\frac{100}{[105.1]}$	55,232	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	55,200				
b	( ) 42,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,481	$\frac{100}{[ 93.2]}$	48,799	画地 0.0 行政 0.0	48,800				
c	( ) 51,114	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,510	$\frac{100}{[105.9]}$	52,417	その他 0.0	52,400				
d	( ) 66,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,197	$\frac{100}{[129.1]}$	55,149	その他 0.0	55,100				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.93	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	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.92	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	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.86	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	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +8.0
d	正常	% / 月 +0.89	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 +8.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,200 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるものの、中規模程度の戸建住宅が多い既成住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 アセツ鑑定. Row 1: 須恵(県) - 3, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 川村 勇人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 1.3倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	須恵1C - 801	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m私道		(都) 1住居 (60,200)					
b	須恵1C - 1203	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.5 m私道		(都) 1低専 (40,60)					
c	須恵1C - 903	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.7 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m 高さ制限10m					
d	須恵1C - 907	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南西9.4 m町道 北東1.8 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 63,936	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	66,302	100 [114.1]	58,109	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 56,760	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	60,960	100 [ 99.3 ]	61,390		59,300 62,600				
c	( ) 42,347	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	45,481	100 [100.7]	45,165		46,100				
d	( ) 53,730	100 [100.0]	[110.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	58,049	100 [108.8]	53,354		54,400				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+20.0
b	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+7.0
d	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,000 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			適切な造成事例を入手できなかったため				
(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 基準地の存する地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度で、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
須恵(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字新原字野間 4 3 9 番 1 0				地積 (㎡)	200	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	1:1	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	東 6 m 町道	水道、下水	新原 410 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模			200 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 基準方位 北 6 m 町道	交通 新原駅北東方 410 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	住宅地域として熟成した地域であり、今後も同様の利用形態が継続するものと料する。周辺ではミニ開発もみられ、高値の取引もみられるようになってきており、当面の間、地価は上昇傾向が継続するものと料する。							
(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	標準価格	54,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は須恵町及び須恵町と隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円であり、需要者は福岡市へ通勤する第一次取得者層が中心である。宇美町との行政境付近に位置する熟成した住宅地域でミニ開発等は少なかったが、周辺の未利用地を造成し分譲するケースが増加している。土地は 200 ㎡程度であれば 1,000 万円～1,200 万円程度、建売物件で 2,000 万円台後半が需要の中心であるが、分譲総額も上昇傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性が高い宇美町の取引事例が中心に規範性に基づくウエイト付けを行って求められた標準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと料する。一方、当該近隣地域は第 1 種住居地域内に存するが戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 標準 交通 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街 路 標準 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	
	宇美(県) - 3								
	前年指定基準地の価格	[103.7]	100	100	[102.0]				
	41,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 81.0]	100	53,500			
(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 50,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因		(一般的要因) 須恵町の人口増加率は高水準を維持しており、宅地開発が散見される。需給動向とともに堅調であり、地価の上昇傾向が顕著である。 (地域要因) 既成住宅地域であり地価の上昇幅はやや弱かったが、近年ミニ開発が多くなっており、地価の上昇幅は拡大傾向を強めている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +6.9 %	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	須恵31K - 916	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ整形	北6.1m町道 東5.6m 角地		(都)1住居 (70,200)					
b	宇美31K - 1116	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北西5m町道		(都)1低専 (40,60) 高さ制限10m					
c	宇美1C - 606	糟屋郡宇美町		更地	( )	長方形	南西7.5m町道 南東2.8m 北西2.8m 三方路		(都)1中専 (70,200)					
d	宇美1C - 605	糟屋郡宇美町		建付地	( )	台形	北4m町道		(都)1住居 (60,160)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 35,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,878	$\frac{100}{[ 78.2]}$	49,716	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 50,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,200	$\frac{100}{[ 94.8]}$	55,063		50,700				
c	( ) 47,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,220	$\frac{100}{[ 87.4]}$	54,027		56,200				
d	( ) 44,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,946	$\frac{100}{[ 85.8]}$	53,550		55,100				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			54,600				
									<b>[102.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.93	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 環境	-15.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	-6.0 -1.0	環境 環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 -1.0	環境 環境	-5.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 -1.0	環境 環境	-6.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,000 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なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は第1種住居地域に存するが、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域内に存し、自己利用目的の取引が主体であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社旭鑑定補償. Row 1: 須恵(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 納富 久雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.3倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, comparison methods, and final valuation adjustments.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美1C - 409	糟屋郡宇美町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m 県道 東4 m 西4 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
b	宇美31K - 613	糟屋郡宇美町		更地	( )	台形	北東8 m 県道		(都) (70,200)		
c	宇美1C - 603	糟屋郡宇美町		更地	( )	台形	南西9.6 m 町道 北東4 m 角地		(都) 商業 (90,400)		
d	篠栗1C - 606	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	( )	長方形	北13.5 m 県道		1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 60,074 )	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	58,300	100 [ 84.9]	68,669	街路 交通・ 0.0	68,700	
b	( 51,821 )	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	54,101	100 [ 77.2]	70,079	接近 環境 0.0	70,100	
c	( 82,311 )	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	84,756	100 [119.7]	70,807	画地 行政 0.0	70,800	
d	( 69,595 )	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,892	100 [110.9]	64,826	その他 0.0	64,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
c	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 -3.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 69,400 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なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	21,620,895	4,384,720	17,236,175	14,561,900	2,674,275	( 0.9750 ) 2,607,418	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	62,081,381 円 ( 50,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	510.00	S 3 F		1,390.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 地区計画等 準防	90%	200%	200%	1,228㎡	49.0 m × 31.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2・3階共同住宅(2LDK52㎡、16戸)			有効率の理由	92.9%	3階建て共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	510.00	90.0	459.00	2,000	918,000	4.0		3,672,000	
2 ~	住宅	440.00	94.5	416.00	1,080	449,280	1.0		449,280	
3 ~	住宅	440.00	94.5	416.00	1,120	465,920	1.0		465,920	
~										
~										
計		1,390.00	92.9	1,291.00		1,833,200			4,587,200	915,200
年額支払賃料						1,833,200円 × 12ヶ月 = 21,998,400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						共益費を別途授受する慣行がないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 × 10台 × 12ヶ月 + = 480,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により十分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 (%) )						21,998,400円 × 5.0% + 480,000円 × 5.0% = 1,123,920円				
以上計 + a+ - -						21,354,480円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,587,200円 × 95.0% × 1.00% = 43,578円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 915,200円 × 95.0% × 0.2563 = 222,837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 + + +						21,620,895円 ( 17,607円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	須恵(賃)1 C - 1201	1,137 ( 1,048 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [102.0]	1,097	対象基準階の 月額実質賃料 1,104円/㎡
b	須恵(賃)1 C - 1202	1,178 ( 1,130 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [108.0]	<u>100</u> [100.0]	1,148	月額支払賃料 ( 1,080円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,115,000 円	223,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,123,920 円	22,478,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 138,800 円	査定額	
	建物 1,561,000 円	223,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	223,000 円	223,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	223,000 円	223,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,384,720 円 (	3,571 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	223,000,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,390.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	14,561,900 円 ( 11,858 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			21,620,895 円
総費用			4,384,720 円
純収益 -			17,236,175 円
建物等に帰属する純収益			14,561,900 円
土地に帰属する純収益 -			2,674,275 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,607,418 円 ( 2,123 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	62,081,381 円 (		50,600 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
須恵(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	124,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	60,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本 1 8 9 番 1 ほか 1 筆				地積 (m <sup>2</sup> )	2,045	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	1 : 1.5	店舗 L S 1	大規模店舗、低層店舗等が増えつつある県道沿いの路線商業地域	西 18 m 県道、北西側道	水道、下水	須恵 1.1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 70 m、南 250 m、北 30 m		標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 57 m、		規模	2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	1 8 m 県道		交通 須恵駅南西方 1.1 km	
	地域要因の将来予測	店舗の集積度が増加しつつある路線商業地域であり、今後も商業集積度が高まるものと料する。新規出店意欲の強いエリアであり、当面の間、地価は上昇傾向が継続するものと思料する。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	45,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町を中心として隣接市町等、福岡都市圏東部の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者はロードサイドビジネスを展開する法人又は事業所の建設を目的とする法人等である。同一路線上で大型店舗、医療モールの計画も存し、今後も商業集積度が増していくことが想定される。なお、取引価格の水準は形状、規模等によりまちまちであり中心となる価格を見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より地域の様相が比較的類似する取引事例を多数収集し得たことから、比準価格については市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の査定各段階に想定要素を多く含むため説得力がやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 交通 補 正 画地 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 補 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	74,500 円 / m <sup>2</sup>	[108.7]	100	100	[103.0]	60,500	内 街路 交通 補 正 画地 行政 其他
	変動率	年間 +6.5 %	半年間 %	[102.0]	[135.1]	100	60,500	内 街路 交通 補 正 画地 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,800 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
	一般的 要因		商業背後地の人口増加から商況は回復傾向にあり、出店意欲も改善している。こうした状況を反映し地価の上昇幅もやや拡大傾向にある。		地 域 要 因		現在未利用地もみられるが、町内で新規の出店が最も多い地域であり商業集積度は増している。地価も上昇幅拡大傾向にある。	
	個別的 要因		個別的的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美1C - 409	糟屋郡宇美町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7.5 m県道 東4 m 西4 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
b	宇美31K - 613	糟屋郡宇美町		更地	( )	台形	北東8 m県道		(都) (70,200)		
c	宇美1C - 603	糟屋郡宇美町		更地	( )	台形	南西9.6 m町道 北東4 m 角地		(都) 商業 (90,400)		
d	篠栗1C - 606	糟屋郡篠栗町		貸家建付地	( )	長方形	北13.5 m県道		1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 60,074 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	58,300	$\frac{100}{[101.8]}$	57,269	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	59,000	
b	( 51,821 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,101	$\frac{100}{[ 92.2]}$	58,678	画地 +3.0 行政 0.0	60,400	
c	( 82,311 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,756	$\frac{100}{[138.4]}$	61,240	その他 0.0	63,100	
d	( 69,595 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,892	$\frac{100}{[130.1]}$	55,259	その他 0.0	56,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,600 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,215,800	2,066,300	9,149,500	4,961,880	4,187,620	( 0.9742 ) 4,079,579	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	92,717,705 円 ( 45,300 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 (㎡)		
店舗	500.00	S	1 F	500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	2,045 ㎡	37.6 m × 53.0 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階建て店舗の一棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,860	930,000	6.0	5,580,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		930,000		5,580,000
年額支払賃料					930,000 円 × 12ヶ月 = 11,160,000 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					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					円 × % + 円 × % = 0 円			
以上計 + a+ - -					11,160,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,580,000 円 × 100.0 % × 1.00 % = 55,800 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 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 + + +					11,215,800 円 ( 5,484 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	須恵(賃)1 C - 1204	2,026 ( 2,021 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,886	対象基準階の 月額実質賃料 1,869 円/㎡
b	須恵(賃)1 C - 1205	1,580 ( 1,577 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	1,806	月額支払賃料 ( 1,860 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	358,000 円	71,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	334,800 円	11,160,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 729,100 円		
	建物 501,200 円	71,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,066,300 円 (	1,010 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 500.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,961,880 円 ( 2,426 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,215,800 円	
総費用		2,066,300 円	
純収益 -		9,149,500 円	
建物等に帰属する純収益		4,961,880 円	
土地に帰属する純収益 -		4,187,620 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,079,579 円 ( 1,995 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	92,717,705 円 (	45,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 アセツツ鑑定
須恵(県) 9 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人 印

鑑定評価額	312,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1				地積(㎡)	10,410	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)工専(60,200)	
	台形 1:1.5	工場	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	東7m町道	水道、下水	新原1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 200m、南 200m、北 0m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 130m、			規模	10,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7m町道	交通施設	JR香椎線新原駅 東方 1.5km 法令 (都)工専(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小工場が建ち並び工業地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、物流施設用地需要が堅調であることから、上昇傾向で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、須恵町及び隣接市町等の福岡都市圏東部の圏域。需要者の中心は、大手・地場の工業事業者、物流関連事業者等である。都心部や高速道路ICへの交通利便性に優れる立地の物流関連施設用地は、需給が逼迫した状態が続いており、品薄感から取引価格も強含みである。取引される価格帯は規模によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の取引が支配的であり、賃貸物件は少なく、賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、信頼性が高い取引事例から試算した、市場実態を反映した比準価格を標準として、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、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	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	都心や高速道路IC等への交通利便性に優れる立地の物流関連用地を中心に事業用地に対する需要は引き続き高水準な状態にある。			
	- 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/㎡			(地域要因)	福岡都心等への交通アクセス等に比較的優れた工場団地で、幹線街路整備の進捗等もあり、事業用地需要は一段と増大している。			
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	志免1C - 504	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	南16 m町道		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	久山1C - 455	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北東16 m県道 南東4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
c	古賀1C - 769	古賀市		更地	( )	長方形	東7 m市道 西4 m 二方路		準都計 (60,200) 特定用途制限地域		
d	-				( )						
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	( ) 19,566	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [60.0]	34,469	100 [133.5]	25,819	街路 交通・ 0.0	25,800	
b	( ) 31,141	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [95.0]	36,422	100 [120.6]	30,201	接近 環境 0.0	30,200	
c	( ) 20,909	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [98.0]	21,336	100 [73.5]	29,029	画地 行政 0.0	29,000	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0		
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,000 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			適切な造成事例を入手できなかったため						
(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	基準地の存する地域は、自己所有の工場等が多い地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
須恵(県) 9 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 納富 久雄 印

鑑定評価額	291,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14ほか2筆				地積 (㎡)	6,610	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工 (60,200)		
	1:3.5	事務所兼倉庫 S2	空地の見られる店舗、倉庫等の混在地域	東20m 県道、三方路	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 150m、北 230m		標準的使用	物流関連施設用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 42m、奥行 約 145m		規模	6,000㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項は特になし。	街路	20m県道	交通施設	須恵駅北東方1.1 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	地域内には現在空地もみられるが物流関連施設用地の需給が逼迫しており今後は倉庫等の割合が高まるものと思料する。筑紫野古賀線沿いに存し立地面にも優るため、当面の間、地価は上昇傾向が継続するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	物流関連施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は須恵町及び福岡都市圏の工業地帯一円であり需要者の中心は物流関連施設建設目的の地元法人等である。筑紫野古賀線沿線に存し物流関連施設として立地条件が優るため、物流関連施設用地としての適正規模を有する土地については物流業者からの引き合いが強く、需給は逼迫している。なお、取引価格は規模等によりまちまちであり、中心となる価格を見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	須恵町内の事例は存しないが同一需給圏内の工業地の事例を多数収集し得たため、比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い試算価格が求められたものと思料する。一方、自己所有の店舗、倉庫等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を標準とし、価格形成要因の変動状況も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 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 40,000 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/㎡		価格変動状況 要因		(一般的要因)	物流関連施設用地の需要が依然として旺盛であり、当該需要が牽引する形で町内の工業地の地価は上昇傾向が顕著な状況が継続している。			
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				(地域要因)	筑紫野古賀線沿いの工業地であり物流関連施設需要が旺盛な地域である。割安感もみられることから地価の上昇傾向は顕著である。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	志免1C - 504	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	南16 m町道		1住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	久山1C - 455	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北東16 m県道 南東4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
c	古賀1C - 769	古賀市		更地	( )	長方形	東7 m市道 西4 m 二方路		準都計 (60,200) 特定用途制限地域		
d	篠栗1C D H - 612	糟屋郡篠栗町		底地	( )	長方形	南8 m町道		「調区」 (60,100)		
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	( ) 19,566	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	34,469	$\frac{100}{[81.6]}$	42,241	街路 交通・ 0.0	42,200	
b	( ) 31,141	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,422	$\frac{100}{[75.2]}$	48,434	接近 環境 0.0	48,400	
c	( ) 20,909	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	21,336	$\frac{100}{[51.4]}$	41,510	画地 行政 0.0	41,500	
d	( ) 20,855	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,689	$\frac{100}{[52.1]}$	41,630	その他 0.0	41,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 -20.0
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -15.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、自己利用目的の店舗、倉庫等が混在する地域であり、賃貸需要が少なく、適切な賃貸事例を収集することが困難であり、かつ、価格についても市場性に基づいて形成される地域であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ