

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 6 日提出  
新宮(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	21,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	77,500 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 9 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	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	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	糟屋郡新宮町新宮東 2 丁目 4 0 9 番 1 0 新宮東 2 - 8 - 2 5			地積 (m <sup>2</sup> )	280	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 (40,60)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 6 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 20 m、規模			280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	新宮中央駅南方 1.2 km 法令 1 低専 規制	
	地域要因の将来予測	「古今ヶ丘」と称する区画整然とした中規模住宅地域である。住環境優れ、区画整理事業等の進捗により利便性も向上しつつあり、また周辺の住宅地需要が堅調なことから、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	77,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新宮町・古賀市の一部及び福岡市東区の一部で、JR 鹿児島本線・西鉄貝塚線を最寄駅とする戸建住宅地域。需要の中心は上記地区内の 1 次取得者が大半である。特に新宮町は福岡市のベッドタウンとして人口が急増、「新宮中央」駅周辺ではマンション・戸建住宅需要等堅調に推移、既成住宅地にも小規模画地等を中心に需要が増加している。土地は 1,500 ~ 1,600 万円、新築戸建物件は 3,300 ~ 3,600 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は僅か 1 軒ほどしかなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、かつ、新宮町内の中古取引動向、新規分譲・マンション等の供給状況や販売動向、並びに単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 福岡新宮 - 4	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> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 -3.0 正 画地 0.0 因 行政 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(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 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 73,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +6.2 % 半年間 %	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> )	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 0.0 正 画地 0.0 因 行政 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	<p>（一般的要因） 人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅は縮小傾向。土地取引件数も年間 300 件前後と減少。住宅着工は分譲が増加。</p> <p>（地域要因） 周辺では公園整備が進行中。住居表示が実施され、周辺でも実施中。ミニ開発もみられ、住宅地需要は依然旺盛。</p> <p>（個別的要因） 変動要因は特になし。</p>							

(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	新宮 1 C - 359	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	北西8.5 m町道		1 低専 (40,60)		
b	新宮 1 C - 357	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m道路		1 低専 (50,80)		
c	新宮 1 C - 1052	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	南西6 m町道		1 住居 (60,200)		
d	新宮 1 C - 1051	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南東5 m町道		1 低専 (40,60) 建築協定		
e	新宮 3 1 K - 1010	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	南西6 m町道 北西6 m 角地		1 低専 (50,60)		
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	( ) 58,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	66,815	$\frac{100}{[84.7]}$	78,884	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	78,900	
b	( ) 83,917	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	90,223	$\frac{100}{[106.0]}$	85,116	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	85,100	
c	( ) 74,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,227	$\frac{100}{[99.0]}$	76,997	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	77,000	
d	( ) 62,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,070	$\frac{100}{[93.2]}$	68,745	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	68,700	
e	( ) 72,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	80,258	$\frac{100}{[103.0]}$	77,920	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 [100.0] 100	77,900	
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 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -17.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.56	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 77,500 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		対象基準地を含む近隣地域は、賃貸住宅が僅か1軒ほど認められるものの、用途地域が1低専で戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。					

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, プラス不動産鑑定有限公司. Row 1: 新宮(県) - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 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/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.3 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価示準格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(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	新宮 1 C - 357	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m道路		1 低専 (50,80)				
b	新宮 1 C - 1051	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南東5 m町道		1 低専 (40,60) 建築協定				
c	新宮 1 C - 1052	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	南西6 m町道		1 住居 (60,200)				
d	新宮 3 1 K - 1010	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	南西6 m町道 北西6 m 角地		1 低専 (50,60)				
e	新宮 3 1 K - 1009	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道		1 低専 (50,100)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 83,917	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	90,223	100 [135.2]	66,733	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	68,100			
b	( ) 62,433	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	64,070	100 [96.7]	66,256	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	67,600			
c	( ) 74,513	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,227	100 [113.2]	67,338		68,700			
d	( ) 72,094	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	80,258	100 [113.3]	70,837		72,300			
e	( ) 69,334	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	71,601	100 [119.6]	59,867	[102.0] 100	61,100			
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 +0.56	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 67,500 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	当該基準地の属する地域は、居住の快適性を重視する1低専の戸建住宅地域であり、収益性に馴染まないため収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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
新宮(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 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 7月 1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	糟屋郡新宮町大字湊字前新開2 1 2番 1				地積 (㎡)	245	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)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域	南西4.9 m 町道	水道、下水	西鉄新宮830 m		(その他) (60,196)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	周辺	街路	交通施設	西鉄新宮駅西方830 m		法令 1 住居 (60,196) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。新宮中央駅周辺の開発の影響及び地価の割安感やミニ開発の影響で、今後も地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	32,700 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、福岡市のベッドタウンである新宮町、古賀市及び福岡市東区で、西鉄貝塚線、JR 鹿児島本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は福岡都心へ通勤する中堅サラリーマン層で、需要の中心となる価格帯は、土地が 1, 0 0 0 万円程度、新築住宅が 2, 5 0 0 万円程度である。新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、既存住宅地の土地の需要は堅調である。また当該近隣地域は交通利便性が比較的優れることから、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	当該地域は、居住の快適性を重視する既存の戸建住宅地域であり、アパート等が散見されるものの、自己使用目的の取引が中心なので、収益価格は規範性が劣る。よって市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考止め、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 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	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 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 48,700 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	景気の回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も堅調で、福岡都心への接近性が優れる住宅地の地価は上昇傾向にある。		
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円 / ㎡		(地域要因)	新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進んだこともあり、既存住宅地の需要も堅調。今後も地価は上昇傾向を継続すると予測する。		
	変動率	年間 +6.8 %	半年間 %			(個別的要因)	特にない。		

(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	新宮31K - 10	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m町道		1住居 (60,200)					
b	新宮31K - 6	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m町道		1住居 (60,180)					
c	新宮1C - 1058	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南東6.2 m町道 南西3.6 m 角地		1住居 (70,200)					
d	新宮1C - 1057	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.8 m町道		2低専 (50,100)					
e	新宮1C - 359	糟屋郡新宮町		建付地	( )	長方形	北西8.5 m町道		1低専 (40,60)					
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	( ) 44,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,573	$\frac{100}{[83.2]}$	55,977	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 36,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,851	$\frac{100}{[78.4]}$	48,279		56,000 48,300				
c	( ) 40,442	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	43,124	$\frac{100}{[88.1]}$	48,949		48,900				
d	( ) 66,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	67,709	$\frac{100}{[122.0]}$	55,499		55,500				
e	( ) 58,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	66,815	$\frac{100}{[119.8]}$	55,772	<b>[100.0]</b> 100	55,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.40	街路 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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	-20.0 -20.0
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-20.0 -20.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -5.0	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	-10.0 -10.0
d	正常	% / 月 +0.54	街路 画地	0.0 +1.0	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+22.0 +22.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 画地	0.0 -10.0	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 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+20.0 +20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,000 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			% / 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)
	3,609,813	727,390	2,882,423	2,545,240	337,183	( 0.9753 ) 328,855	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	8,020,854 円 ( 32,700 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	145.00	L S 2 F		290.00		
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	60 %	200 %	196 %	245 ㎡	14.1 m × 17.5 m	前面道路：町道 4.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建のアパート（ファミリータイプ、専有面積 48 ㎡程度）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)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	145.00	100.0	145.00	1,020	147,900	2.0	295,800	
2 ~	住宅	145.00	100.0	145.00	1,050	152,250	2.0	304,500	
~									
~									
~									
計		290.00	100.0	290.00		300,150		600,300	
年額支払賃料				300,150 円 × 12ヶ月 =				3,601,800 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				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)				4,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 +				= 192,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金で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 (%) )				3,601,800 円 × 5.0 % + 192,000 円 × 5.0 % =				189,690 円	
以上計 + a+ - -								3,604,110 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				600,300 円 × 95.0 % × 1.00 % =				5,703 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 + + +				3,609,813 円 ( 14,734 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	新宮1C(賃) - 1081	1,079 ( 1,078 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,091	対象基準階の 月額実質賃料 1,052 円/㎡
b	新宮1C(賃) - 1083	1,089 ( 1,089 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,017	月額支払賃料 ( 1,050 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	157,600 円	39,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	189,690 円	3,793,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 25,500 円	査定額	
	建物 275,800 円	39,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	39,400 円	39,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,400 円	39,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	727,390 円 (	2,969 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	39,400,000 円	設計監理料率 132,000 円 / m <sup>2</sup> × 290.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,545,240 円 ( 10,389 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,609,813 円	
総費用		727,390 円	
純収益 -		2,882,423 円	
建物等に帰属する純収益		2,545,240 円	
土地に帰属する純収益 -		337,183 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		328,855 円 ( 1,342 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	8,020,854 円 (	32,700 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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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 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 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	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋2292番59				地積(㎡)	210	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)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西4.7m町道	水道	福工大前5.9km	(その他)地区計画等(60,188)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 70m、南 20m、北 20m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	「佐屋地区計画」の指定がある。近接する県道バイパスが供用開始。	街路	4.7m町道	交通施設	福工大前駅南東方5.9km	法令規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	20,400 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、新宮町の中部及び東部並びに隣接市町の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体で、農家の分家や農業従事者が資材置場等で利用するケースや、幹線沿いで生活関連施設向けの事業者等が考えられ、同一需給圏外からの転入者はあまりない。景気は回復傾向にあり、町中心部の住宅地需要は依然堅調、対して郊外では親族間・隣接地取引等が比較的多かったが、地区計画等によりミニ開発も散見される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件はなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、基準地が継続地点であること及び近接地域や周辺の成約状況・売り物件の推移並びに住宅地としての利便性・快適性の程度、さらには地区整備計画や県道バイパスの整備状況をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ] / 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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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 20,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅は縮小傾向。土地取引件数も年間300件前後と減少。住宅着工は分譲が増加。			
	- 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			(地域要因)	的野・立花口地区の人口は過去3年間でほぼ横ばいと減少に歯止め、一方世帯数は増加。県道バイパスは的野以南が4車線化。			
	代表標準地 標準地 標準地番号			(個別的要因)	変動要因は特にない。			
公示価格		[ ] / 100						
変動率	年間	+2.0 %	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	新宮1C - 362	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	北西4 m町道		準住居 (60,160) 地区計画等					
b	新宮1C - 355	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		「調区」 (60,200)					
c	新宮31K - 13	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m町道		1住居 (60,180) 地区計画等					
d	新宮1C - 360	糟屋郡新宮町		底地	( )	不整形	東5 m町道 北東4 m 角地		「調区」 (40,60) 地区計画等					
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	( ) 22,613	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	23,922	100 [115.5]	20,712	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 39,989	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	39,989	100 [170.0]	23,523		20,700 23,500				
c	( ) 18,238	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,439	100 [ 96.0 ]	19,207		19,200				
d	( ) 9,009	100 [ 70.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	13,547	100 [ 65.7 ]	20,619		20,600				
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 +0.17	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+5.0	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	+1.0	環境	+65.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	限定価格	% / 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	-1.0	環境	-20.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-17.0	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： 20,400 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 対象基準地を含む近隣地域は、用途地域が1住居であるものの、戸建住宅が多い地域であり、賃貸住宅は殆ど見られない。少ない資料を基に対象基準地に賃貸用建物を想定して試算してみても、土地に帰属する純収益の段階で試算値がマイナスとなり、収益還元法の適用は困難である。						

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	中園不動産鑑定事務所
新宮（県） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,500 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 9 日	(6) 路線価又は倍率	[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	倍率	1.1 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	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番				地積 (m <sup>2</sup> )	714	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」(60,200)					
	1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い郊外の住宅地域	南東 4 m 町道	水道	福工大前 3.9 km	(その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m		標準的使用	農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 35 m、		規模	700 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	「立花口集落地区計画」並びに「土砂災害警戒区域」に指定されている。	街路	4 m 町道	交通施設	福工大前駅南東方 3.9 km 法令「調区」地区計画等規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は、町道沿いに農家住宅が建ち並ぶ地区であり、今後も現状を維持するものとする。人口はほぼ横ばい、周辺ではミニ開発等もみられることから、地価は当面横ばい傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	16,500 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新宮町の中部及び東部並びに隣接市町の圏域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁の選好性を有する居住者が主体で、農家の分家や農業従事者が資材置場等で利用するケースや、幹線沿いで生活関連施設向けの事業者等が考えられ、同一需給圏外からの転入者はあまりない。景気は回復傾向にあり、町中心部の住宅地需要は依然堅調、対して郊外では親族間・隣接地取引等が比較的多かったが、地区計画等によりミニ開発も散見される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等の収益物件は皆無で、賃貸市場は未成熟と思われる。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、かつ、基準地が継続地点であること及び市街化調整区域内の取引動向、近隣地域の住宅地としての快適性・市場性の程度、新宮町東部の人口・世帯数の推移並びに単価と総額との関連をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 16,500 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数とも増加しているが、上昇幅は縮小傾向。土地取引件数も年間 3 0 0 件前後と減少。住宅着工は分譲が増加。					
	代表標準地 標準地番号	標準地				(地域要因)	的野・立花口地区の人口は過去 3 年間でほぼ横ばいと減少に歯止め、一方世帯数は増加。周辺ではミニ開発が進行中。					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>				(個別的要因)	変動要因は特になし。					
	変動率	年間 0.0 %	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	新宮1C - 356	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ台形	南東4 m町道 北東4 m 角地		「調区」 (40,60) 地区計画等 土砂災害警戒区域				
b	新宮1C - 360	糟屋郡新宮町		底地	( )	不整形	東5 m町道 北東4 m 角地		「調区」 (40,60) 地区計画等				
c	新宮1C - 355	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		「調区」 (60,200)				
d	新宮31K - 14	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	南7.8 m町道		「調区」 (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	( ) 12,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	15,778	$\frac{100}{[95.0]}$	16,608	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,600			
b	( ) 9,009	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,547	$\frac{100}{[84.1]}$	16,108	画地 0.0 行政 0.0	16,100			
c	( ) 39,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,989	$\frac{100}{[200.1]}$	19,985	その他 0.0	20,000			
d	( ) 10,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	20,800	$\frac{100}{[120.1]}$	17,319	その他 0.0	17,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -5.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +85.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 +10.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 16,500 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		対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅を主とした地域で、当該地域に賃貸用建物は殆ど見られず、賃貸用建物の想定が困難であることから適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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公司
新宮(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	269,000,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1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	糟屋郡新宮町中央駅前1丁目6番3 中央駅前1-6-3				地積(㎡)	2,559	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)	
	1:1	共同住宅 R C 15	高層マンションが建ち並び区画整理済みの住宅地域	南西17m 町道、三方路	水道、ガス、下水	新宮中央400m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 200m、南 50m、北 50m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、			規模	2,500㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	土地区画整理地区内のマンション地域であり、熟成度は増している地域	街路	17m町道	交通施設	新宮中央駅南東方400m 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	高層共同住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。新宮中央駅周辺の地域的な発展の影響もあり、地価は急激に上昇傾向にあり、今後も地価は同様の基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 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	126,000 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は福岡市のベッドタウンである新宮町、古賀市、福津市並びに福岡市東区北部等で、JR鹿児島本線及び西鉄貝塚線の最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、需要者の中心は分譲マンションの開発業者である。新宮中央駅周辺の区画整理地区内では分譲マンションの建設が多く見られ、売れ行きは好調であった。但し、駅周辺のマンション適地も少なくなっている事から、希少性のあるマンション適地は高値で取引されると思料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する規模が比較的大きい共同住宅地の事例を中心に収集して求められた実証的な価格である。一方、開発法による価格は、対象地に分譲マンションを建築することを想定して求めた開発業者の採算価格であり、当該マンション適地では重視すべき価格であるが、分譲実績は少ない事も勘案する。よって本件では、比準価格と開発法による価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 交通 環境 行政 その他
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も堅調で、福岡都心への接近性が優れる住宅地の地価は上昇傾向にある。			
	- 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)	新宮中央駅周辺の商業施設の集積が進み、マンション需要も堅調。今後もマンション素地価格は大幅な上昇傾向を継続すると予測する。			
	変動率	年間 +12.9 %	半年間 %	(個別的要因)	特になし。			

(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	新宮 1 C - 1056	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東7.9 m町道 南西6.9 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	新宮 3 1 K - 1012	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ長方形	西5 m町道 南西4 m 北東4 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	新宮 1 C - 1053	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m町道 南東6 m 角地		1 住居 (70,200) 建築協定	
d	福岡東 3 1 K - 516	福岡市東区		更地	( )	不整形	南東7.1 m市道		1 中専 (60,150)	
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	( 50,545 )	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [ 67.5 ]	77,278	100 [ 91.3 ]	84,642	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	88,900
b	( 90,511 )	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [105.1]	90,425	100 [ 89.3 ]	101,260	画地 +5.0 行政 0.0	106,000
c	( 93,769 )	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,582	100 [ 93.1 ]	103,740	その他 0.0	109,000
d	( 92,399 )	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	100,020	100 [ 91.2 ]	109,671		115,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[105.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.54	街路 0.0 画地 -25.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
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： 103,000 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			% / 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 新宮中央駅周辺の分譲マンションの建築動向を勘案し、市場参加者は賃貸事業を営む不動産業者でなく、分譲マンション開発業者と判断したため。						

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			市場参加者が分譲マンション開発業者と想定されるため
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 (㎡)	
1,583,308,932	1,259,913,236	13	390,000	5,118.00	240,000	5,458.10	
開発法による価格		323,395,696 円 ( 126,000 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(4)-2 開発計画							
土地							
総面積	公共用地 ( a ~ cの合計 )			0.00㎡		敷地有効面積 ( - )	
	a 道路	b 公園	c その他				
2,559㎡	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡			2,559.00㎡	
総面積に対する割合							
( 100.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )	( 0.0% )			( 100.0% )	
建物							
建築面積	延床面積	容積率算入床面積	容積率不算入床面積	分譲可能床面積	建物構造・戸数・標準住戸		
371.00 ㎡	5,458.10㎡	5,118.00㎡	340.10㎡	5,118.00㎡	R C 15 F (57戸) 89㎡4 L D K		
敷地有効面積に対する割合							
( 14.5% )	( 213.3% )	( 200.0% )	( 13.3% )	延床面積に対する有効率	( 93.77% )		
公法上の規制							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	間口・奥行	前面道路、幅員等		
1 住居	70 %	200 %	200 %	間口 奥行	m m	前面道路：町道 特定道路までの距離： 17.0 m m	
(4)-3 収支計画							
収入	a 販売単価	住宅	390,000 円 / ㎡		店舗等	円 / ㎡	
	b 販売単価の算定根拠	同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例価格等を比較検討して査定					
	販売総額	販売単価		分譲可能床面積		販売総額	
		住宅	390,000 円 / ㎡ ×	5,118.00 ㎡ =	1,996,020,000 円		
	店舗等	円 / ㎡ ×	㎡ =	0 円			
		合 計		1,996,020,000 円			
支出	a 建築工事費 ( 単価 )	建築工事単価 ( 単価 )		設計監理料			
		240,000 円 / ㎡ × ( 1 + 3 % ) =		247,200 円 / ㎡			
	b 建築工事費 ( 単価 ) の算定根拠	類似建物の建築費等を参考として査定					
	建築工事費 ( 総額 )	247,200 円 / ㎡ ×		延床面積	建築工事費 ( 総額 )		
		5,458.10 ㎡ =		1,349,242,320 円			
	a 開発負担金	0 円					
b 開発負担金の算定根拠							
販売管理費	販売総額		販売管理費比率		販売管理費		
	1,996,020,000 円 ×		10 % =		199,602,000 円		
支出合計	+ +					1,548,844,320 円	
(4)-4 投下資本収益率							
		13 %					
投下資本収益率の算定根拠							
開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定							
(4)-5 開発スケジュール							
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間		
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 ( 1 期目 )	5ヶ月		
建築工事 ( 1 期目 )	6ヶ月	販売収入 ( 1 期目 )	8ヶ月	販売管理費 ( 2 期目 )	15ヶ月		
建築工事 ( 2 期目 )	15ヶ月	販売収入 ( 2 期目 )	24ヶ月	販売管理費 ( 3 期目 )	25ヶ月		
建築工事 ( 3 期目 )	24ヶ月	販売収入 ( 3 期目 )	27ヶ月				
(4)-6 収支の複利現価							
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 ( 月 )	複利現価 ( × )		
収入	販売総額 ( 1 期 )	179,641,800 円 ( 9% )	× 0.9218	( 8 ヶ月 )	= 165,593,811 円		
	販売総額 ( 2 期 )	1,616,776,200 円 ( 81% )	× 0.7831	( 24 ヶ月 )	= 1,266,097,442 円		
	販売総額 ( 3 期 )	199,602,000 円 ( 10% )	× 0.7596	( 27 ヶ月 )	= 151,617,679 円		
収入合計	-	-	-	-	1,583,308,932 円		
支出	建築工事費 ( 1 期 )	134,924,232 円 ( 10% )	× 0.9407	( 6 ヶ月 )	= 126,923,225 円		
	建築工事費 ( 2 期 )	134,924,232 円 ( 10% )	× 0.8583	( 15 ヶ月 )	= 115,805,468 円		
	建築工事費 ( 3 期 )	1,079,393,856 円 ( 80% )	× 0.7831	( 24 ヶ月 )	= 845,273,329 円		
	開発負担金	0 円 ( 0% )	× 1.0000	( 0 ヶ月 )	= 0 円		
	販売管理費 ( 1 期 )	65,868,660 円 ( 33% )	× 0.9504	( 5 ヶ月 )	= 62,601,574 円		
	販売管理費 ( 2 期 )	67,864,680 円 ( 34% )	× 0.8583	( 15 ヶ月 )	= 58,248,255 円		
販売管理費 ( 3 期 )	65,868,660 円 ( 33% )	× 0.7752	( 25 ヶ月 )	= 51,061,385 円			
支出合計	-	-	-	-	1,259,913,236 円		
(4)-7 開発法による価格							
		収入の現価の総和	支出の現価の総和		開発法による価格		
		1,583,308,932 円 -	1,259,913,236 円 =		323,395,696 円 126,000 円 / ㎡		

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, 中園不動産鑑定事務所. Row 1: 新宮(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 二郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,500 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] 72,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

(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	新宮 1 C - 1056	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南東7.9 m町道 南西6.9 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	新宮 1 C - 364	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ正方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		近商 (90,200)		
c	福津 3 1 K - 209	福津市		貸家建付地	( )	台形	北10 m県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)		
d	福岡東 1 C - 971	福岡市東区		建付地	( )	不整形	東22 m県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	新宮 3 1 K - 8	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	北西30 m国道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 50,545 )	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [ 67.5 ]	77,278	100 [ 82.8 ]	93,331	街路 交通・ 0.0	93,300	
b	( 61,163 )	100 [ 70.0 ]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	86,433	100 [ 93.0 ]	92,939	接近 環境 0.0	92,900	
c	( 107,510 )	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [136.5]	82,858	100 [ 90.4 ]	91,657	画地 行政 0.0	91,700	
d	( 59,145 )	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	66,111	100 [ 75.7 ]	87,333	その他 0.0	87,300	
e	( 60,545 )	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	65,134	100 [ 70.5 ]	92,389	[100.0] 100	92,400	
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 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -8.0	環境 -10.0	画地 +36.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,000 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)
	3,306,123	648,186	2,657,937	2,199,960	457,977	( 0.9750 ) 446,528	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	10,631,619 円 ( 74,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

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	75.00	S 3 F		225.00		
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	80 %	200 %	200 %	142 ㎡	11.0 m × 13.0 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗（1 戸）、2 階以上共同住宅（各階 2 戸）と想定。			有効率 の理由	88.3 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	75.00	85.0	63.75	1,960	124,950	6.0		749,700	
2 ~	住宅	75.00	90.0	67.50	1,215	82,013	3.0		246,039	
3 ~	住宅	75.00	90.0	67.50	1,215	82,013	3.0		246,039	
~										
~										
計		225.00	88.3	198.75		288,976			1,241,778	
年額支払賃料						288,976 円 × 12ヶ月 =				3,467,712 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						共益費等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)						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 (%) )						3,467,712 円 × 5.0 % 円 × % =				173,386 円
以上計 + a+ - -										3,294,326 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,241,778 円 × 95.0 % × 1.00 % =				11,797 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 + + +						3,306,123 円 ( 23,283 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	福岡東1C(賃) - 381	2,967 ( 2,901 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,082	対象基準階の 月額実質賃料 1,970 円/㎡
b	福岡東1C(賃) - 382	1,493 ( 1,429 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	2,031	月額支払賃料 ( 1,960 円/㎡)
c	新宮1C(賃) - 351	1,841 ( 1,832 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,938	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	162,000 円	32,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	173,386 円	3,467,712 ×	5.0 %
公租公課	土地 21,200 円	査定額	
	建物 226,800 円	32,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	32,400 円	32,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	648,186 円 (	4,565 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.6 % )
(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 )	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	0.9750
(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	32,400,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m <sup>2</sup> × 225.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,199,960 円 ( 15,493 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,306,123 円	
総費用		648,186 円	
純収益 -		2,657,937 円	
建物等に帰属する純収益		2,199,960 円	
土地に帰属する純収益 -		457,977 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		446,528 円 ( 3,145 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	10,631,619 円 (	74,900 円 / m <sup>2</sup> )	

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公司
新宮(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	61,000,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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 7月 1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	糟屋郡新宮町三代西一丁目827番4 三代西1-5-5			地積 (㎡)	517	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現況	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  (その他)  (90,200)	
	2:1	店舗 S 1	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東32 m 国道、 南西側道	水道、 下水	福工大前2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 16 m、規模			560㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	車両通行量及び建物連たん性に優る路線型の店舗を中心とした商業地域	街路	32 m国道	交通施設	福工大前駅北東方2 km 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で、大型ホームセンターが進出したこと、JR新宮中央駅周辺の店舗の集積が高まったこともあり、現在地価は上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	99,700 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、新宮町及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス型飲食店、小売店舗を営む法人事業者とみられる。新宮中央駅周辺では、土地区画整理事業による商業地の大量新規供給があり、商業集積が高まっている。当該路線商業地にも、大型ホームセンターが進出し、地価は上昇傾向を継続している。取引される土地規模に大小があり、取引の中心となる総額の把握が困難であるが、5,000万円～1億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例を中心に収集し求められた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 域 交 通 要 因 行 政 其 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 域 交 通 要 因 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 114,000 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	変動状況	景気の回復基調及び地価の底入れ感から、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は回復している。 JR新宮中央駅周辺で店舗の集積が増加した。国道沿いの路線商業地域では、大型ホームセンターが進出した。 特にない。		
	変動率	年間	+3.5 %	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	新宮 3 1 K - 8	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	北西30 m国道		1 住居 (60,200)		
b	新宮 1 C - 364	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ正方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		近商 (90,200)		
c	福津 3 1 K - 209	福津市		貸家建付地	( )	台形	北10 m県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)		
d	福岡東 1 C - 357	福岡市東区		建付地	( )	台形	北東20 m国道		2 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	新宮 3 1 K - 1001	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	北東30 m国道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 60,545	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	65,835	$\frac{100}{[65.1]}$	101,129	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	103,000	
b	( ) 61,163	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	86,433	$\frac{100}{[73.4]}$	117,756	環境 0.0	120,000	
c	( 107,510)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[136.5]}$	82,858	$\frac{100}{[68.9]}$	120,258	画地 +2.0	123,000	
d	( ) 152,416	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,037	$\frac{100}{[116.4]}$	137,489	行政 0.0 その他 0.0	140,000	
e	( ) 78,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	86,574	$\frac{100}{[79.2]}$	109,311	<b>[102.0]</b> 100	111,000	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -38.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +13.0	環境 -30.0	画地 +36.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +20.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.33	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 -20.0	画地 -5.0	行政 -1.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 121,000 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			% / 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)
	4,640,085	823,100	3,816,985	1,489,950	2,327,035	( 0.9742 ) 2,266,997	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	51,522,659 円 ( 99,700 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	150.00	S 1 F		150.00		
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 %	517 ㎡	35.0 m × 16.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗を想定した。			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 ~	店舗	150.00	100.0	150.00	2,700	405,000	6.0	2,430,000
~								
~								
~								
計		150.00	100.0	150.00		405,000		2,430,000
年額支払賃料					405,000 円 × 12ヶ月 = 4,860,000 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)					一時金で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 (%) )					4,860,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 243,000 円			
以上計 + a+ - -					4,617,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,430,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,085 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 + + +					4,640,085 円 ( 8,975 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	新宮1C(賃) - 1051	2,129 ( 2,096 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,957	対象基準階の月額実質賃料 2,714 円/㎡
b	新宮1C(賃) - 351	1,841 ( 1,832 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,557	月額支払賃料 ( 2,700 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	107,500 円		21,500,000 × 0.5 %
維持管理費	243,000 円		4,860,000 × 5.0 %
公租公課	土地	279,100 円	査定額
	建物	150,500 円	21,500,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円		21,500,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円		21,500,000 × 0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	823,100 円 (		1,592 円 / m <sup>2</sup> ) (経費率 17.7 % )
(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	21,500,000 円		設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 150.00 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 ×	1,489,950 円 ( 2,882 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,640,085 円
総費用			823,100 円
純収益 -			3,816,985 円
建物等に帰属する純収益			1,489,950 円
土地に帰属する純収益 -			2,327,035 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,266,997 円 ( 4,385 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	51,522,659 円 (	99,700 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	中園不動産鑑定事務所
新宮(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 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	糟屋郡新宮町上府北4丁目1561番16ほか1筆「上府北4-1-30」				地積(㎡)	3,416	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	工専(60,200)	
	1:1.5	工場・倉庫兼事務所 S2	中規模工場・倉庫等が多い工業地域	南西14.7m町道	水道、下水	新宮中央850m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 70m、南 0m、北 150m			標準的使用	工場・倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45m、奥行 約 70m、規模 3,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	14.7m町道	交通施設	新宮中央駅北東方850m	法令 工専 規制
	地域要因の将来予測	食品加工・建設機械等の工場・倉庫が多い工業団地である。中規模の工場が比較的多く空地も少なく、輸出増により製造業が回復、流通業務地需要は依然堅調、交通アクセス優る工場地は上昇傾向で推移するものと予測。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	33,500 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、国道3号・201号・県道「筑紫野古賀」線及び古賀・福岡ICを主要な幹線道路とする、内陸型の工業地域。需要の中心は大手・地域の法人事業者であり、最近では、流通業務用地の需要が高速ICや幹線道路沿いといった交通アクセス等優るエリアでは高値取引も散見され、製造業等の工業地においても輸出関連企業を中心に生産は回復傾向にある。取引価格は規模によりまちまちで、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	取引事例には同一町内の事例は少ないものの、同一需給圏での工場地需要の実態を反映した実証的価格が得られたものと思料する。よって、本件では比準価格を標準とし、かつ基準地が継続地点であること及び流通業務用地のみならず輸出関連の製造業用地需要も増加傾向にあること、加えて福岡都市圏の工業地の取引動向並びに街路整備等交通アクセス向上による希少性の増大等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 31,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	国道495号沿い及び周辺における用途地域の変更(工専 工業(一部近商))により、共同住宅や店舗等が建設・進出予定。		内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	県道筑紫野古賀線周辺では物流センターなど進出が活発、福岡都市圏では流通業務用地を中心に高値取引が増加。		
	変動率	年間 +6.3%	半年間 %	〔個別的 要因〕		変動要因は特になし。		

(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	新宮 3 1 K - 14	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	南7.8 m町道		「調区」(60,200)		
b	古賀 1 C - 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		
c	久山 1 C - 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		
d	粕屋 1 C - 959	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	北東4 m町道		「調区」(60,200)		
e	篠栗 1 C D H - 612	糟屋郡篠栗町		底地	( )	長方形	南8 m町道		「調区」(60,100)		
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	( ) 10,297	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 50.0]	20,800	100 [ 60.7]	34,267	街路 交通・ 0.0	34,300	
b	( ) 20,909	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	21,336	100 [ 73.3]	29,108	接近 環境 0.0	29,100	
c	( ) 31,141	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0]	100 [ 95.0]	36,422	100 [102.6]	35,499	画地 行政 0.0	35,500	
d	( ) 15,125	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,503	100 [ 45.8]	33,849	その他 0.0	33,800	
e	( ) 20,855	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	21,689	100 [ 64.6]	33,574	[100.0] 100	33,600	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 -14.0	画地 -50.0	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 -3.0	交通・接近 -16.0	環境 -10.0	画地 -2.0	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 -5.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -23.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,500 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	対象基準地を含む近隣地域は工場地で、工場は自用が殆どで、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ



(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	新宮 1 C - 356	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ台形	南東4 m町道 北東4 m 角地		「調区」 (40,60) 地区計画等 土砂災害警戒区域				
b	新宮 3 1 K - 14	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	南7.8 m町道		「調区」 (60,200)				
c	新宮 1 C - 360	糟屋郡新宮町		底地	( )	不整形	東5 m町道 北東4 m 角地		「調区」 (40,60) 地区計画等				
d	久山 1 C - 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				
e	福岡東 1 C - 154	福岡市東区		底地	( )	長方形	南5 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	( ) 12,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	15,778	$\frac{100}{[70.6]}$	22,348	街路 交通・ 0.0	22,600			
b	( ) 10,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	20,800	$\frac{100}{[74.5]}$	27,919	接近 環境 0.0	28,200			
c	( ) 9,009	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,547	$\frac{100}{[61.8]}$	21,921	画地 行政 +1.0 0.0	22,100			
d	( ) 31,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,422	$\frac{100}{[106.6]}$	34,167	その他 0.0	34,500			
e	( ) 45,375	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,415	$\frac{100}{[125.6]}$	32,974	その他 [101.0] 100	33,300			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 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 0.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	限定価格	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,000 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			% / 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		対象基準地を含む近隣地域は工場・倉庫地であり、自用が殆どであること、また、希に賃貸はあるものの特殊事情によるもので賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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