

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
須恵(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼 3 4 6 番 6 3			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 20 m、西 210 m、南 60 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15.5 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4.5 m 町道	交通 須恵駅 東方 1.5 km	法令 ( 都 ) 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	城山団地内の戸建住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大以降の不透明な景況感から、政府・地方公共団体等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(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	57,500 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。近年、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ割安感があることから地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,500万円前後、新築戸建て、3,000~3,500万円程度が市場の中心価格帯である。							
(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、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、アパート等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。従って、取引市場を反映した実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 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	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 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	42,500 円 / m <sup>2</sup>	[102.4]	100	100	[101.0]	57,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[ 76.7 ]	100		+3.0 0.0 -27.0 +2.0 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 54,400 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 +5.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		人口、世帯数共に微増傾向。堅調な住宅需要が続くも、コロナ禍により住宅市場にも影響が波及、今後の経済・所得環境等の変化に注視。	
	地域要因						城山団地内の住宅地域。地価上昇拡大から、新型コロナウイルス以降、やや弱含みへと推移。感染継続の場合、住宅地の需給動向に要注視。	
	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	須恵2C - 703	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m町道		(都) 1低専 (50,80)			
b	志免2C - 1304	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.6 m町道 南6.6 m 角地		1低専 (50,60)			
c	宇美2C - 404	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ正方形	東8 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
d	宇美2K - 1118	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	東6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m			
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	( ) 53,830	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,853	$\frac{100}{[95.8]}$	57,258	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,800		
b	( ) 63,107	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	61,501	$\frac{100}{[106.1]}$	57,965	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	58,500		
c	( ) 53,886	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,252	$\frac{100}{[95.8]}$	55,587	街路 +3.0 交通・接近 0.0 環境 -7.0	56,100		
d	( ) 58,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,142	$\frac{100}{[102.0]}$	57,002	街路 +2.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,600		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.24	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	
b	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	
c	正常	% / 月 +0.11	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0	
d	正常	% / 月 +0.15	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 0.0	
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	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,500 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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、賃貸市場が未成熟であり、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 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
須恵(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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 ( m <sup>2</sup> )	( 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 )  ( その他 )		
	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				
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5 . 6 m 町道	交通施設	須恵中央駅西方 1.1 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制		
地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が多い既存住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大以降の不透明な景況感から、政府・地方公共団体等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に要注視。									
(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	55,000 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。近年、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ割安感があることから地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1, 1 0 0 万円前後、新築戸建で、2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円程度が市場の中心価格帯である。									
(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、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は第 1 種住居地域内に存するが自己利用目的の取引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。従って、比準価格を重視し、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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路	
	標準地番号	-						準 交通		域 交通
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境	要 環境		
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地	因 行政		
							正 行政	その他		
(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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路	
	宇美(県) - 3							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[ 102.4 ]	100	100	[ 100.0 ]		化 環境	要 環境		
	42,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 79.8 ]	100	54,500	補 画地	因 行政		
							正 行政	その他		
							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 52,200 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口、世帯数共に微増傾向。堅調な住宅需要が続くも、コロナ禍により住宅市場にも影響が波及、今後の経済・所得環境等の変化に注視。				
	- 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>				( 地 域 )	中規模の戸建住宅が多い既存住宅地域。地価上昇拡大から、新型コロナ以降、やや弱含みへと推移。感染継続の場合、住宅需給動向に注視。				
	変動率	年間	+5.4 %	半年間	%	( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない。			

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	須恵2CDH - 1	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 北4.4 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
b	須恵2C - 6	糟屋郡須恵町		建付地	( )	不整形	南5 m町道 北5.5 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
c	須恵2C - 9	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ台形	北東5 m町道 南4 m 角地		(都) (60,200)		
d	宇美2C - 403	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	北4 m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	( ) 59,361	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	56,534	100 [104.0]	54,360	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	54,400	
b	( ) 44,099	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4]	53,144	100 [ 97.0]	54,788	環境 0.0 画地 0.0	54,800	
c	( ) 60,328	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,457	100 [112.0]	55,765	行政 0.0	55,800	
d	( ) 49,640	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	51,362	100 [ 93.1]	55,169	その他 0.0	55,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.17	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 -3.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	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 -5.0	画地 -2.0	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 :	55,000 円 / ㎡ ]		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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種住居地域であるが、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

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
須恵(県) - 3	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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.4 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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寺浦 1 9 7 9 番 4 4				地積 (㎡)	201	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	東 6 m 町道	水道、下水	酒殿 470 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模			200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	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 施設	J R 香椎線酒殿駅 北東方 470 m		法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地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、住宅需要の増加傾向を受け、上昇基調で推移すると予測するが、新型コロナにより不透明感が増している。							
(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	基準価格 53,000 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、J R 香椎線沿線で、須恵町及び隣接町等の圏域。需要者の中心は、同町及び隣接町の居住者が主体である。継続している低金利等の金融環境等を背景に、福岡市都心部への交通利便性にやや劣る郊外住宅地においても地価上昇傾向が続いているが、新型コロナウィルスによる社会経済活動への影響を受けて、不透明感が増している。土地は総額で 1 0 0 0 万円台半ば程度まで、新築戸建物件は総額で 3 0 0 0 万円台半ば程度まで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	アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する戸建住宅地域であり、自己使用目的での取引が主体的であるため、信頼性が高い取引事例から試算され、市場実態を反映した基準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、更に、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) 公規価示標準格	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 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 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	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 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	42,500 円 / ㎡	[102.4]	100	100	[102.0]	52,600		
			100	[100.0]	[ 84.4 ]	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 50,000 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		(一般的要因) 継続する低金利等の金融環境等を背景にした都市圏郊外の堅調な住宅地需要は、新型コロナの影響もあり堅調さにやや変動が見られる。 (地域要因) J R 酒殿駅周辺の土地区画整理事業進行等もあり、周辺住宅からの割安感があるが、上記要因もあり地価上昇幅は縮小した。 (個別的要因) 個別的要因の変動はない。		
	変動率	年間 +6.0 %	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	須恵2C - 808	糟屋郡須恵町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m町道 南西4 m 準角地		(都)1住居 (70,160)				
b	須恵2CD H - 1	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道 北4.4 m 二方路		(都)1住居 (60,200)				
c	須恵2C - 703	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m町道		(都)1低専 (50,80)				
d	須恵2CD H - 4	糟屋郡須恵町		建付地	( )	台形	北西9 m町道 北東3.9 m 角地		(都)1住居 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 60,491	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,305	$\frac{100}{[108.9]}$	54,458	街路 交通・ 0.0	55,500			
b	( ) 59,361	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	56,534	$\frac{100}{[108.6]}$	52,057	接近 環境 0.0				
c	( ) 53,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,853	$\frac{100}{[105.8]}$	51,846	画地 行政 +2.0 0.0	52,900			
d	( ) 51,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,900	$\frac{100}{[100.9]}$	49,455	その他 0.0				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 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	行政	その他
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			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

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
須恵(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 ( m <sup>2</sup> )	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		
	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		
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 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 6 m 町道	交通施設	新原駅北東方 410 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大以降の不透明な景況感から、政府・地方公共団体等の経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円である。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者である。近年、周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ割安感があることから地価の拡大上昇傾向が続いていたが、コロナ禍等の影響もあり上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,100万円前後、新築戸建で、2,000~2,500万円程度が市場の中心価格帯である。							
(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、市場性に着目して試算したものであり、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。一方、当該近隣地域は第 1 種住居地域内に存するが自己利用目的の取引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。従って、比準価格を重視し、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	100	地域要因の比較	100	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 環境 画地 行政 其他	標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	[ ]	100				56,200	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 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)	- 3	時点修正	[102.4]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[102.0]	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	42,500 円 / m <sup>2</sup>		100	[100.0]	[ 79.0 ]	100						内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 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 54,000 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 +4.6 %	半年間 %	要因	人口、世帯数共に微増傾向。堅調な住宅需要が続くも、コロナ禍により住宅市場にも影響が波及、今後の経済・所得環境等の変化に注視。		
					代表標準地 標準地 標準地番号	-	公示価格	円 / m <sup>2</sup>				要因	区画整然とした住宅地域。地価上昇拡大から、新型コロナウイルス以降、やや弱含みへと推移。感染継続の場合、住宅地の需給動向に要注視。		
					代表標準地 標準地 標準地番号	-	公示価格	円 / m <sup>2</sup>				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	須恵2CDH - 4	糟屋郡須恵町				建付地	( )	台形	北西9m町道 北東3.9m 角地		(都)1住居 (70,200)			
b	須恵2C - 804	糟屋郡須恵町				建付地	( )	ほぼ台形	南東6m町道		(都)1住居 (60,200)			
c	宇美2C - 601	糟屋郡宇美町				建付地	( )	長方形	西6m町道		(都)1住居 (60,200)			
d	志免2C - 1306	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m			
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	( ) 51,257	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	49,900	100 [ 94.9 ]	52,582	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	53,600			
b	( ) 60,497	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,497	100 [103.8]	58,282	環境 画地	0.0 +2.0	59,400			
c	( ) 49,295	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,034	100 [ 90.0 ]	55,593	行政	0.0	56,700			
d	( ) 49,684	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,231	100 [ 90.0 ]	55,812	その他	0.0	56,900			
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 -0.17	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	-7.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	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	0.0	環境	+7.0
			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 +0.17	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	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.14	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	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	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		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 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			既成市街地であり再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
須恵(県) 5 - 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	88,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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サル田 1 0 7 0 番 2				地積 (㎡)	1,228	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) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 2	沿道型の商業施設が多い路線商業地域	北東15 m 県道、三方路	水道、下水	須恵中央320 m	(その他) 地区計画等 (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 27 m、規模 1,200 ㎡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	15 m 県道	交通施設	J R 香椎線須恵中央駅 南東方 320 m	法令 (都) 近商 (90,200) 準防 地区計画等
地域要因の将来予測	当該地域は、県道沿いに沿道型店舗等が立地する路線商業地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。事業用地需要が回復傾向にあるが、新型コロナウイルスによる影響から不透明感が増している。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-2.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	55,700 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、須恵町及び隣接市町等の福岡都市圏東部の幹線・準幹線道路沿線等の圏域。需要者の中心は、大手・地域の商業事業者等である。景気動向や緩和的な金融環境等を背景にした事業用地の需要増加から、郊外路線商業地における商業系事業用地の市況は回復傾向にあるが、新型コロナウイルスによる社会経済活動への影響を受けて、不透明感が増している。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	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、更に、指定基準地との検討を踏まえ、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	宇美(県) 5 - 1	[104.3]	100	100	[100.0]	71,900	域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[104.3]	100	100	[100.0]	71,900	域 交通 要 環境 行政 其他	
	81,000 円/㎡	100	[102.0]	[115.2]	100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 69,200 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	継続する緩和的な金融環境等を背景に商業・事業用地需要は増加傾向にあるが、新型コロナウイルスの影響から需要に変調が見られる。		
	- 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)	駅接近性に優れる路線商業地域で、背後人口の増加等もあり用地需要は堅調であるが、上記要因から地価の上昇幅は縮小した。		
	変動率	年間 +4.0 %	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	須恵2CDH - 2	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8.5 m 県道 南東3.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
b	須恵2C - 7	糟屋郡須恵町		底地	( )	ほぼ台形	南東11 m 県道 南西3.5 m 北西4.9 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)				
c	志免2C - 909	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	南西6.7 m 町道 南東5.8 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m				
d	粕屋2C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	北13 m 県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m				
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	( ) 44,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	45,115	$\frac{100}{[67.7]}$	66,640	街路 0.0 交通・接近 0.0	66,600			
b	( ) 66,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	67,837	$\frac{100}{[86.6]}$	78,334	環境 0.0 画地 0.0	78,300			
c	( ) 90,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[96.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,084	$\frac{100}{[114.9]}$	74,050	行政 0.0	74,100			
d	( ) 81,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,078	$\frac{100}{[115.3]}$	72,054	その他 0.0	72,100			
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 +0.29	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 -25.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +2.0	環境 +13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 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	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 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)	
	23,013,949	5,830,196	17,183,753	14,235,400	2,948,353	( 0.9750 ) 2,874,644	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	68,443,905 円 ( 55,700 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	100 %	200 %	200 %	1,228 ㎡	49.0 m x 32.0 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(2LDK約52㎡ 16戸)			有効率 の理由	93.2 %	

(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 ~	共同住宅	440.00	95.0	418.00	1,100	459,800	1.0	459,800
							1.0	459,800
3 ~	共同住宅	440.00	95.0	418.00	1,100	459,800	1.0	459,800
							1.0	459,800
~								
~								
計		1,390.00	93.2	1,295.00		1,837,600		4,591,600 919,600
年額支払賃料						1,837,600 円 x 12ヶ月 = 22,051,200 円		
a共益費(管理費)						60 円/㎡ x 1295.00 ㎡ x 12ヶ月 = 932,400 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						地域における標準的な水準を考慮して計上した。		
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 960,000 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)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						22,983,600 円 x 5.0 % + 960,000 円 x 5.0 % = 1,197,180 円		
以上計 + a+ - -						22,746,420 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,591,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 43,620 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 %) 919,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 223,909 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 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						23,013,949 円 ( 18,741 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)2 C - 801	1,148 ( 1,124 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,153	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	須恵(賃)2 C - 803	1,126 ( 1,091 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,072	月額支払賃料 ( 1,100 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	1,090,000 円	218,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,633,796 円	23,943,600 x	11.0 %
公租公課	土地 144,400 円		
	建物 1,526,000 円	218,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	218,000 円	218,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	218,000 円	218,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,830,196 円 (	4,748 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.3 % )
(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	218,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 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 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,235,400 円 ( 11,592 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			23,013,949 円
総費用			5,830,196 円
純収益 -			17,183,753 円
建物等に帰属する純収益			14,235,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,948,353 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,874,644 円 ( 2,341 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	68,443,905 円 (		55,700 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	貞和不動産鑑定株式会社
須恵(県) 5 - 2	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	131,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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189番1外				地積(㎡)	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LS1	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18m 県道、北西側道	水道、下水	須恵1.1km	(その他)(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 210m、西 70m、南 250m、北 30m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 57m、			規模	2,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	18m県道	交通施設	須恵駅南西方1.1km 法令(都)(60,200) 規制	
	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予測する。新規出店意欲の強い地域だが、新型コロナウイルス感染拡大に対する経済政策等も含めて、今後の景気動向に注視が必要。						
(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	65,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町を中心に隣接糟屋郡の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円。需要者の中心は、沿道サービス施設を展開する法人、営業所建設を目的とする法人等である。コロナ禍等の影響もあり前年に比べ上昇幅は縮小傾向にあるも、同一幹線道路沿いで今年度大型店舗が開店、医療モールが計画中と今後も商業集積度が増すことが予想される。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線・準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格であるが、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があり、また、収益価格算定の過程で想定要素を含むことから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格(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			
(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 補正 画地 行政 その他	
	宇美(県) 5 - 1	[104.3]	100	100	[103.0]	63,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 +37.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 81,000 円/㎡	100	[102.0]	[134.3]	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 60,500 円/㎡			価格変動状況要因	町内の地価は総じて上昇基調で推移していたが、新型コロナ禍以降、企業の投資需要に影響が波及、今後の景況感・経済政策等に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +5.8%	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2CDH - 2	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8.5 m 県道 南東3.2 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
b	志免2C - 308	糟屋郡志免町		建付地	( )	台形	南8.8 m 県道		近商 (90,200)	
c	志免2C - 303	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	南12 m 町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m	
d	粕屋2C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	北13 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m	
e	粕屋2C - 963	糟屋郡粕屋町		更地	( )	不整形	北東27 m 町道		準工 (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	( ) 44,186	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	45,115	100 [72.8]	61,971	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	63,800
b	( ) 68,446	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,446	100 [108.1]	63,317	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	65,200
c	( ) 71,588	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,232	100 [112.7]	64,092		66,000
d	( ) 81,369	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,078	100 [128.7]	64,552		66,500
e	( ) 51,724	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [72.0]	71,839	100 [116.2]	61,824	[103.0] 100	63,700
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 +0.29	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 65,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,336,400	2,110,300	9,226,100	4,961,880	4,264,220	( 0.9742 ) 4,154,203	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	94,413,705 円 ( 46,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

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 ㎡	39.7 m x 51.5 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	1,880	940,000	6.0	5,640,000	
~									
~									
~									
計		500.00	100.0	500.00		940,000		5,640,000	
年額支払賃料						940,000 円 x 12ヶ月 = 11,280,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 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 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						円 x % + 円 x % = 0 円			
以上計 + a+ - -						11,280,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,640,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 56,400 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						11,336,400 円 ( 5,543 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)2 C - 1	1,994 ( 1,984 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	1,917	対象基準階の 月額実質賃料 1,889 円/㎡
b	篠栗(賃)2 C - 605	1,768 ( 1,761 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,861	月額支払賃料 ( 1,880 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	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 x	0.5 %
維持管理費	338,400 円	11,280,000 x	3.0 %
公租公課	土地	769,500 円	査定額
	建物	501,200 円	71,600,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,110,300 円 (	1,032 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(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> x 500.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	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		11,336,400 円	
総費用		2,110,300 円	
純収益 -		9,226,100 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 -		4,264,220 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,154,203 円 ( 2,031 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	94,413,705 円 (	46,200 円 / m <sup>2</sup> )	

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
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	344,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1 3 5 6 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 7 m 町道	水道、下水	新原 1.5 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 0 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 130 m、		規模	10,000 m <sup>2</sup> 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	7 m 町道	交通施設	J R 香椎線新原駅 東方 1.5 km 法令 ( 都 ) 工専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小工場が建ち並ぶ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、上昇傾向が続くと予測する。						
(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	33,000 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、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 I C 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、年々拡大傾向にある E C 市場から物流施設用地需要は増加傾向が続き、地価は高水準の上昇が続いている。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	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
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 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>		価格変動状況 形成要因		( 一般的 ) 要因	都心や高速道路 I C 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旺盛な状態が続いている。		
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				( 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、事業用地需要は引き続き堅調である。		
					( 個別的 ) 要因	個別的要因の変動はない。		

(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2C - 1404	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	南西9 m町道		(都)準工(60,200)地区計画等				
b	粕屋2K - 114	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西27 m県道 北西9 m 角地		工業(70,200)				
c	新宮2C - 1056	糟屋郡新宮町		更地	( )	不整形	南西12.5 m県道 北東2 m 二方路		1住居(70,200)地区計画等				
d	古賀2C - 557	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	西8.7 m市道		準都計(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	( ) 27,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,954	$\frac{100}{[85.7]}$	32,618	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	32,600			
b	( ) 43,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,181	$\frac{100}{[143.3]}$	31,529	0.0 0.0 0.0	31,500			
c	( ) 26,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.7]}$	34,766	$\frac{100}{[100.3]}$	34,662	0.0 0.0	34,700			
d	( ) 29,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,698	$\frac{100}{[85.7]}$	34,653	0.0 0.0	34,700			
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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	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 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +7.0	環境 +17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 -22.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	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： 33,000 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、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



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2C - 8	糟屋郡須恵町				建付地	( )	不整形	西8 m町道 北西2.3 m 二方路		(都) (60,200)			
b	粕屋2K - 114	糟屋郡粕屋町				建付地	( )	ほぼ長方形	南西27 m県道 北西9 m 角地		工業 (70,200)			
c	新宮2C - 1056	糟屋郡新宮町				更地	( )	不整形	南西12.5 m県道 北東2 m 二方路		1住居 (70,200) 地区計画等			
d	新宮2C - 1054	糟屋郡新宮町				更地	( )	不整形	東11 m県道		準工 (60,200) 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	( ) 54,124	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	60,163	100 [121.0]	49,721	街路 交通・ 接近	0.0	49,700			
b	( ) 43,655	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	45,181	100 [95.1]	47,509	環境 画地	0.0	47,500			
c	( ) 26,329	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [77.7]	34,766	100 [73.2]	47,495	行政	0.0	47,500			
d	( ) 24,705	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [ / ]	100 [85.5]	29,762	100 [63.1]	47,166	その他	0.0	47,200			
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 +0.51	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-9.0	交通・接近	0.0	環境	+33.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.66	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	-3.0
			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 +0.33	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-23.0
			画地	-22.3	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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	-35.0
			画地	-14.5	行政	0.0	その他	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		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	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