

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 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	糟屋郡新宮町新宮東2丁目409番10「新宮東2-8-25」				地積(㎡)	280	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	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6m町道	水道、ガス、下水	新宮中央1.2km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 50m、南 50m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 20m、			規模	280㎡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	基準方位北6m町道	交通施設	JR新宮中央駅南方1.2km 法令 1低専(40,60) 規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,500 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	新宮町を中心に古賀市から福岡市東区北部の戸建住宅地域を同一需給圏の範囲と把握する。主たる需要者は、福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるものの、住宅需要は依然として堅調であり、居住環境が良好な近隣地域の不動産は高い競争力を持つ。市場で取引される価格帯としては、標準的画地規模の土地で2700万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並び住宅地域である。自用目的での取引が主流であり、収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	福岡東(県) - 18	[106.7] 100	100 [102.0]	100 [96.7]	[100.0] 100	96,800		標準化補正行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。				
	- 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/㎡				個別的要因	地域要因の特段の変動は認められないが、周辺での取引は安定的に行われており、価格は引き続き上昇している。			
変動率 年間 +9.4 % 半年間 %						取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

3 試算価格算定内訳

(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 5 C - 254	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南9.2 m町道		1 低専 (40,60)		
b	新宮 5 C - 251	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m未舗装道路		1 住居 (60,160) 地区計画等		
c	新宮 5 K - 208	糟屋郡新宮町		建付地	()	正方形	北東4 m町道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	新宮 5 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南4.3 m町道		1 住居 (60,172)		
e	新宮 5 K - 204	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南東3.5 m町道		1 住居 (60,160)		
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	() 99,572	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	98,710	100 [105.1]	93,920	街路 0.0 交通・接近 0.0	93,900	
b	() 49,569	100 [70.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [70.0]	107,433	100 [104.0]	103,301	環境 0.0	103,000	
c	() 93,230	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	97,577	100 [93.0]	104,922	画地 0.0	105,000	
d	() 76,723	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [88.2]	91,685	100 [91.8]	99,875	行政 0.0	99,900	
e	() 56,038	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	67,432	100 [70.9]	95,109	その他 0.0 [100.0] 100	95,100	
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 +0.78	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 +2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	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 -6.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -29.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 98,500 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	都市経済研究所
新宮(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	糟屋郡新宮町夜白 2 丁目 3 0 2 番 6 「夜白 2 - 3 - 1 3」			地積 (m ²)	156	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西 4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福工大前 770 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 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 11.5 m、規模 160 m ² 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	基準方位北 4.4 m 町道	交通	J R 福工大前駅 北東方 770 m		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び住宅地域で、今後とも現状維持で推移すると予測する。鉄道駅への利便性等の面からも不動産需要は堅調であり、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	87,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	新宮町を中心に古賀市から福岡市東区北部の戸建住宅地域を同一需給圏の範囲と把握する。主たる需要者は、福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心である。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるものの、住宅需要は依然として堅調であり、鉄道駅等への利便性が高い近隣地域の不動産は高い競争力を持つ。市場で取引される価格帯としては、標準的画地規模の土地で 1 5 0 0 万円前後が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流である。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されるため、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡県(県)	- 18	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 ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	89,500 円 / m ²	[106.7]	100	100	[102.0]	86,700		
			100	[102.0]	[110.2]	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 80,000 円 / m ² - 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 ² 変動率 年間 +9.9 % 半年間 %			価格形成要因		(一般的要因) 新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。 (地域要因) 地域要因の特段の変動は認められないが、新築・中古ともに取引は安定的に行われており、価格は引き続き上昇を示している。 (個別的要因) 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

(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 5 C - 253	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	北西2 m町道		1 住居 (60,160)		
b	新宮 5 C - 256	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南東8.2 m町道 北東4.3 m 角地		1 低専 (60,80)		
c	新宮 5 K - 208	糟屋郡新宮町		建付地	()	正方形	北東4 m町道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	新宮 5 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南4.3 m町道		1 住居 (60,172)		
e	新宮 5 K - 204	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南東3.5 m町道		1 住居 (60,160)		
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	() 75,845	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	85,106	$\frac{100}{[100.9]}$	84,347	街路 0.0 交通・接近 0.0	86,000	
b	() 93,630	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	92,026	$\frac{100}{[116.7]}$	78,857	環境 0.0	80,400	
c	() 93,230	$\frac{100}{[100.0]}$	[110.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	97,577	$\frac{100}{[103.0]}$	94,735	画地 +2.0	96,600	
d	() 76,723	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	91,685	$\frac{100}{[101.0]}$	90,777	行政 0.0	92,600	
e	() 56,038	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	67,432	$\frac{100}{[79.8]}$	84,501	その他 0.0 [102.0] 100	86,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	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 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 -21.0	画地 -10.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 87,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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		対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	プラス不動産鑑定有限公司
新宮(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (m ²)	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)	
	長方形 1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパートのほか農地等もみられる住宅地域	南西 4.9 m 町道	水道、下水	西鉄新宮 830 m	(その他)	
(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 m ² 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やミニ開発の影響で、新宮町の不動産需要は堅調である。						
(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	66,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	43,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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及び町内へ通勤するサラリーマン層で、需要の中心となる価格帯は、土地が 1500 万円程度、新築住宅が 3300 ~ 4000 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、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が、自己使用目的の取引が中心であり、収益性で価格形成される地域では無く、収益価格の規範性は劣ると判断する。よって市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、代表標準地と規準とした価格を勧案し、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	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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	福岡東 - 1	[100.5]	100	100	[100.0]	65,500	地 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +43.0 因 行政 -3.0 其他 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +43.0 因 行政 -3.0 其他 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 61,000 円 / m ²		価格変動状況要因	変動率	年間	+7.4 %	半年間	%
	- 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 ²							
				(一般的要因)	新型コロナウイルスによる影響も無くなり、個人の住宅需要は堅調で福岡市に隣接している住宅地の地価は、上昇傾向が継続している。			
				(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。			
				(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 5 C - 256	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南東8.2 m町道 北東4.3 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	新宮 5 K - 209	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	北西9 m県道 南西2 m 角地		1 住居 (60,200)	
c	新宮 5 K - 204	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	南東3.5 m町道		1 住居 (60,160)	
d	新宮 5 C - 1060	糟屋郡新宮町		更地	()	長方形	南5.4 m町道		1 住居 (60,200)	
e	新宮 5 C - 1054	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南4.3 m町道		1 住居 (60,172)	
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	() 93,630	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [105.1]	92,026	100 [138.2]	66,589	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	66,600
b	() 71,439	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [/]	100 [99.0]	76,923	100 [127.1]	60,522	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,500
c	() 56,038	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [90.0]	67,432	100 [117.1]	57,585	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	57,600
d	() 105,878	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	107,996	100 [135.2]	79,879	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	79,900
e	() 76,723	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [/]	100 [88.2]	91,685	100 [132.0]	69,458	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	69,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +37.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +26.0		
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +32.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 66,500 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)
	3,967,799	794,300	3,173,499	2,747,220	426,279	(0.9760) 416,048	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	10,667,897 円 (43,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	130.00	L S 2 F		260.00		
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%	200%	245㎡	14.0 m x 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	130.00	100.0	130.00	1,250	162,500	2.0		325,000	
2 ~	住宅	130.00	100.0	130.00	1,300	169,000	2.0		338,000	
~										
~										
計		260.00	100.0	260.00		331,500			663,000	
年額支払賃料						331,500 円 x 12ヶ月 =				3,978,000 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)						4,000 円/台 x 4台 x 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,978,000 円 x 5.0 % + 192,000 円 x 5.0 % =				208,500 円
以上計 + a+ - -										3,961,500 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						663,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				6,299 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 x % x =				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 + + +						3,967,799 円 (16,195 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5C(賃) - 1082	1,296 (1,294)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,364	対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	新宮5C(賃) - 1083	1,058 (1,056)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,114	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	173,600 円	43,400,000 x	0.4 %
維持管理費	208,500 円	4,170,000 x	5.0 %
公租公課	土地 21,600 円	査定額	
	建物 303,800 円	43,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	43,400 円	43,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,400 円	43,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	794,300 円 (3,242 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	43,400,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 260.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,747,220 円 (11,213 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,967,799 円
総費用			794,300 円
純収益 -			3,173,499 円
建物等に帰属する純収益			2,747,220 円
土地に帰属する純収益 -			426,279 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			416,048 円 (1,698 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	10,667,897 円 (43,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	4,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡新宮町大字立花口字左屋 2 2 9 2 番 5 9				地積 (m ²)	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)						
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北西4.7 m 町道	水道	福工大前5.9 km	(その他) 地区計画等 (60,188)						
(2) 近隣地域	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	地区計画 (佐屋地区) の指定がある。	街路	4.7 m 町道	交通施設	J R 福工大前駅南東方 5.9 km 法令 1 住居 (60,188) 地区計画等 規制						
	地域要因の将来予測	県道バイパスの開通により周辺では業務系の土地需要の増加が期待される。町の中心部の住宅地と比較した割安感に伴う需要の波及は限定的ではあるものの、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	22,200 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	新宮町及び隣接市町の郊外の戸建住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と把握。主たる需要者は、地縁の嗜好性を有する地元居住者のほか福岡市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者も含まれる。福岡市のベッドタウンとして大きく発展した新宮町は、人口増加は鈍化傾向が見られるが、住宅需要は依然として堅調で、住宅地に対する需要は、利便性が劣る郊外部にも波及が見られる。取引される価格帯は、標準的画地規模の土地で 400 万 ~ 500 万円程度が主流。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、単価と総額との関連の検討等を行ったうえで、上記の通り対象基準地の鑑定評価額を決定した。												
(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 ²)	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 ²	[]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 ²	[]	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 21,100 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	一般的要因	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方で、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。							
	- 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 ²					地域要因	周辺では工業団地の整備も進む。県道バイパスの供用開始により、利便性の向上、土地利用の進展が認められる。						
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %						個別的要因	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。					

(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5C - 260	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	東4m道路		準工 (60,200)		
b	新宮5C - 261	糟屋郡新宮町		底地	()	ほぼ長方形	南東6m町道 北東9.1m 角地		「調区」 (60,200)		
c	久山5K - 203	糟屋郡久山町		更地	()	不整形	北西4.3m町道 南2m 二方路		「調区」 (50,80) 地区計画等		
d	古賀5C - 359	古賀市		貸家建付地	()	台形	北西10m県道		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	() 32,047	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,970	$\frac{100}{[136.0]}$	24,978	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,000	
b	() 34,605	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	33,387	$\frac{100}{[148.9]}$	22,422	画地 0.0 行政 0.0	22,400	
c	() 25,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	32,115	$\frac{100}{[143.2]}$	22,427	その他 0.0	22,400	
d	() 28,037	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,514	$\frac{100}{[132.6]}$	21,504	その他 0.0	21,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +36.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +39.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +29.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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： 22,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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		対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	都市経済研究所
新宮(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	12,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	糟屋郡新宮町大字立花口字屋敷 1 2 3 9 番				地積 (m ²)	(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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅を主とする郊外の住宅地域	南東 4 m 町道	水道	福工大前 3.9 km	(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
(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 ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R 福工大前駅南東方 3.9 km	法令規制	「調区」(60,200) 地区計画等 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を新宮町及び隣接市町の農家住宅地域一帯と把握する。市場における主たる需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する地元居住者等が中心である。新宮町は福岡市のベッドタウンとして大きく発展したが、基準地が存する既成の農家住宅地域への転入は多くない。ただし、町の中心部の不動産価格と比較した割安感から、新築や中古物件の取引も一部に見られる。ただし、取引件数が多くないことから、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、農家住宅を主体とする既成の住宅地域であり、取引が行われる場合は自用目的が主流となっている。このため、収益価格については試算しなかった。したがって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、単価と総額との関連の検討等を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,500 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が継続している。			
	- 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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	町の東西をつなぐ都市計画道路(三代・的野線)の早期整備を進めるため、計画の見直しが行われた。		
変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(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	久山5C - 851	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道		「調区」 (60,200)				
b	久山5C - 855	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ正方形	北東4.5 m町道 北西4 m 準角地		「調区」 (70,200) 地区計画等				
c	古賀5C - 1165	古賀市		更地	()	不整形	南3 m市道		準都計 (60,200)				
d	古賀5C - 167	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南10 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	() 20,734	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	24,347	100 [131.0]	18,585	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,600			
b	() 13,278	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [70.7]	18,912	100 [114.9]	16,460	環境 0.0 画地 0.0	16,500			
c	() 10,523	100 [100.0]	[111.6] 100	100 [/]	100 [66.3]	17,713	100 [107.9]	16,416	行政 0.0	16,400			
d	() 9,788	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,336	100 [78.1]	13,234	その他 0.0	13,200			
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 +0.04	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 +35.0	画地 -10.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +21.0	画地 +1.0	行政 -30.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +16.0	画地 -22.4	行政 0.0	その他 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	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： 16,900 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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	対象基準地が存在する地域は、農家住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

鑑定評価額	343,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	134,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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 糟屋郡新宮町中央駅前 1 丁目 6 番 3 「中央駅前 1 - 6 - 3」	地積 (m ²)	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	正方形 1 : 1 共同住宅 RC 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 17 m 町道、三方路 水道、ガス、下水 新宮中央 400 m		1 住居 (60,200) (その他) (70,200)		
(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	東 0 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m 間口 約 50 m、奥行 約 50 m、規模 2,500 m ² 程度、形状 正方形 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 1.7 m 町道 交通施設 新宮中央駅 東方 400 m 法令規制 1 住居 (60,200)	標準的使用 高層共同住宅地			
(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 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 142,000 円 / m ² 収益価格 / 円 / m ² 積算価格 / 円 / m ² 開発法による価格 127,000 円 / m ²				
(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及び賃貸マンションの供給業者である。新宮中央駅周辺の区画整理地区内では分譲マンションが多数見られる。但し、駅周辺のマンション適地は殆どなくなった事から、希少性のあるマンション適地は高値で取引される可能性が高いと思料する。					
(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や貸家建付地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、分譲実績は少ないのも事実である。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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²	時点修正 [] 100	標準化補正 100 []	地域要因の比較 100 []	個別的要因の比較 [] 100	対象基準地の標準価格 (円 / m ²) 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 - 前年指定基準地の価格 円 / m ²	時点修正 [] 100	標準化補正 100 []	地域要因の比較 100 []	個別的要因の比較 [] 100	対象基準地の標準価格 (円 / m ²) 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
(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 122,000 円 / m ² - 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 ² 変動率 年間 +9.8 % 半年間 %	価格形成要因	変動状況	(一般的) 要因 新型コロナウイルスによる影響も無くなり、マンション用地の需要は堅調で、駅に近い住宅地の地価は、上昇傾向が継続している。 (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上昇傾向を継続すると予測する。 (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 5 C - 1052	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ整形	東10 m町道 南5 m 角地		1住居 (70,200)				
b	新宮 5 C - 254	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	南9.2 m町道		1低専 (40,60)				
c	新宮 5 C - 251	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m未舗装道路		1住居 (60,160) 地区計画等				
d	古賀 5 C - 358	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 南西2.5 m 南3.5 m 三方路		商業 (100,360)				
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	() 166,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	189,235	$\frac{100}{[99.0]}$	191,146	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0			
b	() 99,572	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	98,710	$\frac{100}{[90.3]}$	109,313		201,000 115,000			
c	() 49,569	$\frac{100}{[70.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	107,433	$\frac{100}{[88.4]}$	121,531		128,000			
d	() 111,967	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	117,241	$\frac{100}{[96.0]}$	122,126		128,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 月 +0.78	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 -1.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	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 -1.0	環境 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 -2.0	行政 +2.0	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： 142,000 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 (㎡)
1,457,296,659	1,133,355,754	13	360,000	5,118.00	215,000	5,458.10
開発法による価格		323,940,905 円 (127,000 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	公共漬地 (a~ cの合計)			0.00㎡		敷地有効面積(-)				
	a 道路	b 公園	c その他	0.00㎡						
2,559㎡	0.00㎡	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%)	(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%)	(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		17.0 m		
						特定道路までの距離：		m		
(4)-3 収支計画										
収入	a 販売単価	住宅	360,000 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	360,000 円 / ㎡ x	5,118.00 ㎡ =	1,842,480,000 円					
		店舗等	円 / ㎡ x	㎡ =	0 円					
				合計	1,842,480,000 円					
支出	a 建築工事費 (単価)	建築工事単価 (単価)		設計監理料						
			215,000 円 / ㎡ x	(1 + 3%) =	221,450 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)		延床面積		建築工事費 (総額)					
			221,450 円 / ㎡ x	5,458.10 ㎡ =	1,208,696,245 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				
		1,842,480,000 円 x		10% =		184,248,000 円				
支出合計 + +								1,392,944,245 円		
(4)-4 投下資本収益率		13%								
投下資本収益率の算定根拠		開発事業者の借入金利率・開発利潤率・危険負担金率を考慮して査定								
(4)-5 開発スケジュール										
項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間	項目	価格時点からの期間					
準備期間	6ヶ月	開発負担金	0ヶ月	販売管理費 (1 期目)	5ヶ月					
建築工事 (1 期目)	6ヶ月	販売収入 (1 期目)	8ヶ月	販売管理費 (2 期目)	15ヶ月					
建築工事 (2 期目)	15ヶ月	販売収入 (2 期目)	24ヶ月	販売管理費 (3 期目)	25ヶ月					
建築工事 (3 期目)	24ヶ月	販売収入 (3 期目)	30ヶ月							
(4)-6 収支の複利現価										
項目	金額	販売総額比	複利現価率	割引期間 (月)	複利現価 (x)					
収入	販売総額 (1 期)	165,823,200 円 (9%)	x 0.9218	(8 ヶ月)	= 152,855,826 円					
	販売総額 (2 期)	1,492,408,800 円 (81%)	x 0.7831	(24 ヶ月)	= 1,168,705,331 円					
	販売総額 (3 期)	184,248,000 円 (10%)	x 0.7367	(30 ヶ月)	= 135,735,502 円					
収入合計	-	-	-	-	1,457,296,659 円					
支出	建築工事費 (1 期)	120,869,625 円 (10%)	x 0.9407	(6 ヶ月)	= 113,702,056 円					
	建築工事費 (2 期)	120,869,625 円 (10%)	x 0.8583	(15 ヶ月)	= 103,742,399 円					
	建築工事費 (3 期)	966,956,996 円 (80%)	x 0.7831	(24 ヶ月)	= 757,224,024 円					
	開発負担金	0 円 (0%)	x 1.0000	(0 ヶ月)	= 0 円					
	販売管理費 (1 期)	60,801,840 円 (33%)	x 0.9504	(5 ヶ月)	= 57,786,069 円					
	販売管理費 (2 期)	62,644,320 円 (34%)	x 0.8583	(15 ヶ月)	= 53,767,620 円					
	販売管理費 (3 期)	60,801,840 円 (33%)	x 0.7752	(25 ヶ月)	= 47,133,586 円					
支出合計	-	-	-	-	1,133,355,754 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				
		1,457,296,659 円 -		1,133,355,754 円 =		323,940,905 円 127,000 円 / ㎡				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	101,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	76,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	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	糟屋郡新宮町美咲 2 丁目 1 6 2 1 番 6 「美咲 2 - 1 0 - 8」			地積 (m ²)	142	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1 : 1.2	店舗兼住宅 W 2	低層店舗兼住宅等が多い駅前近隣商業地域	南東 5 m 町道	水道、ガス、下水	福工大前 170 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 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	5 m 町道	交通施設	J R 福工大前駅北方 170 m 法令 近商 (90,200) 規制	
	地域要因の将来予測	J R 福工大前駅近くの飲食店舗等が多い商店街である。街路条件や画地規模の面から業種が限定されるが、周辺の地価上昇を受け、近隣地域についても地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	103,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	73,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を新宮町を含む福岡都市圏東部の小売店舗を中心とした商業地一帯と把握する。主たる需要者は、地場の事業者、不動産業者等が中心。新型コロナの影響で、商業地の中でも飲食店等に業種が限定されるエリアは他用途への転換が難しく需給関係は厳しい状況にあったが、周辺の好調な不動産市況の波及を受け、今後は一定の回復も見込まれる。取引価格は、規模、業種、用途等によってばらつきがあり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、現実の不動産市場を反映した実証的な価格であると思料する。一方、収益価格は、低層の店舗等が主体の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともありやや低位に試算された。よって本件においては、標準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに、指定基準地とのバランス、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 +5.0 域 交通 -8.0 要 環境 -13.0 因 行政 +12.0 他 その他 0.0
	古賀(県) 5 - 2							
	前年指定基準地の価格	[108.9]	100	100	[100.0]			
	90,000 円 / m ²	100	[103.0]	[94.1]	100	101,000		
(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 94,000 円 / m ²		価格 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要因 〕		新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が継続している。		
	- 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			〔 地 域 要因 〕		新型コロナの影響を受けた時期には商況の悪化も見られたが、コロナ禍後においては持ち直しが予測される。		
	公示価格 円 / m ²			〔 個 別 的 要因 〕		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		
	変動率	年間 +7.4 %	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 5 C - 257	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ台形	北東26 m 県道 南東3 m 南西3 m 三方路		1 住居 (60,200)		
b	新宮 5 K - 1007	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南東11 m 国道 南西6.3 m 角地		1 住居 (70,200)		
c	福岡東 5 C - 956	福岡市東区		建付地	()	ほぼ整形	南12 m 市道		1 中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等		
d	福岡東 5 C - 451	福岡市東区		更地	()	長方形	南12 m 県道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m		
e	古賀 5 C - 1151	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南6.6 m 市道 北4 m 西3.3 m 三方路		商業 (100,396)		
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	() 69,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,555	$\frac{100}{[83.8]}$	88,968	街路 0.0 交通・接近 0.0	89,000	
b	() 135,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	142,214	$\frac{100}{[121.8]}$	116,760	環境 0.0	117,000	
c	() 98,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,775	$\frac{100}{[98.6]}$	102,206	画地 0.0	102,000	
d	() 139,812	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	156,170	$\frac{100}{[132.4]}$	117,953	行政 0.0	118,000	
e	() 99,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	99,716	$\frac{100}{[99.0]}$	100,723	その他 0.0 [100.0] 100	101,000	
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 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -4.0	環境 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -5.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	4,031,712	828,690	3,203,022	2,751,960	451,062	(0.9513) 429,095	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	10,465,732 円 (73,700 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	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	90 %	200 %	200 %	142 ㎡	11.0 m x 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 区画）、2 階以上共同住宅（各階 2 戸）と想定した。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的と判断した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	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	80.0	60.00	2,050	123,000	5.0	615,000
2 ~	住宅	75.00	95.0	71.25	1,580	112,575	1.0	112,575
							1.0	112,575
3 ~	住宅	75.00	95.0	71.25	1,580	112,575	1.0	112,575
							1.0	112,575
~								
~								
計		225.00	90.0	202.50		348,150		840,150 225,150
年額支払賃料					348,150 円 x 12ヶ月 = 4,177,800 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 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					4,177,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 208,890 円			
以上計 + a+ - -					3,968,910 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					840,150 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,981 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 %) 225,150 円 x 95.0 % x 0.2563 = 54,821 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 + + +					4,031,712 円 (28,392 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 5 C (賃) - 251	3,050 (3,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,210	対象基準階の 月額実質賃料 2,059 円/㎡
b	新宮 5 C (賃) - 252	1,431 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,871	月額支払賃料 (2,050 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	213,000 円	42,600,000 x	0.5 %
維持管理費	208,890 円	4,177,800 x	5.0 %
公租公課	土地 23,400 円	査定額	
	建物 298,200 円	42,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	828,690 円 (5,836 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(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	42,600,000 円	設計監理料率 184,000 円 / m ² x 225.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,751,960 円 (19,380 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,031,712 円	
総費用		828,690 円	
純収益 -		3,203,022 円	
建物等に帰属する純収益		2,751,960 円	
土地に帰属する純収益 -		451,062 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		429,095 円 (3,022 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,465,732 円 (73,700 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5 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) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	69,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	糟屋郡新宮町三代西 1 丁目 8 2 7 番 4 「三代西 1 - 5 - 5」				地積 (m ²)	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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	長方形 2:1	店舗 S 1	飲食、小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東 32 m 国道、南西側道	水道、下水	福工大前 2 km	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	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 m ² 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	3 2 m 国道	交通施設	福工大前駅 東方 2 km	法令 近商 (80,200) 準防
(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	138,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	107,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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である。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。路線型の各種店舗の集積が進み、大型ホームセンターも進出しており、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、6,000万円～数億円程度である。							
(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率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、指定基準地と規準とした価格を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		補 正	
(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 ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	古賀(県) 5 - 2	[108.9]	100	100	[102.0]	134,000	補 正 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 126,000 円 / m ²		価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスによる影響も無くなり、商業活動が活発になり、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は堅調と推定する。			
	- 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 / m ²				〔地域要因〕	J R 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。		
変動率 年間 +7.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		特にない。		

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	新宮 5 K - 1007	糟屋郡新宮町				更地	()	ほぼ整形	南東11 m 国道 南西6.3 m 角地		1 住居 (70,200)			
b	新宮 5 K D K - 211	糟屋郡新宮町				建付地	()	不整形	北12 m 町道		1 住居 (60,200)			
c	新宮 5 C - 257	糟屋郡新宮町				更地	()	ほぼ台形	北東26 m 県道 南東3 m 南西3 m 三方路		1 住居 (60,200)			
d	古賀 5 C - 352	古賀市				建付地	()	長方形	北東18 m 県道		1 中専 (60,200)			
e	古賀 5 K - 315	古賀市				貸家 建付地	()	長方形	西14 m 国道 東4.5 m 二方路		工業 (70,200)			
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	() 135,254	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	142,214	100 [101.0]	140,806	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	144,000			
b	() 181,575	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [98.0]	100 [95.1]	204,568	100 [104.4]	195,946	環境 画地	0.0 +2.0	200,000			
c	() 69,808	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	74,555	100 [74.2]	100,478	行政	0.0	102,000			
d	() 98,542	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,455	100 [90.7]	115,165	その他	0.0	117,000			
e	() 101,501	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	103,821	100 [89.7]	115,742		[102.0] 100	118,000			
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 +0.83	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -1.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -4.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -1.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.62	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 -1.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -1.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	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	-4.0 -3.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 138,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,155,650	980,400	4,175,250	1,731,240	2,444,010	(0.9746) 2,381,932	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	55,393,767 円 (107,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	100 %	200 %	200 %	517 ㎡	31.0 m x 17.0 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	3,000	450,000	6.0	2,700,000	
~									
~									
~									
計		150.00	100.0	150.00		450,000		2,700,000	
年額支払賃料						450,000 円 x 12ヶ月 = 5,400,000 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)						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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						5,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 270,000 円			
以上計 + a+ - -						5,130,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,700,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,650 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 + + +						5,155,650 円 (9,972 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5C(賃) - 1081	4,245 (4,225)	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [130.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,827	対象基準階の 月額実質賃料 3,015 円/㎡
b	新宮5C(賃) - 251	3,050 (3,025)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	3,389	月額支払賃料 (3,000 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	126,000 円	25,200,000 x	0.5 %
維持管理費	270,000 円	5,400,000 x	5.0 %
公租公課	土地	357,600 円	査定額
	建物	176,400 円	25,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	980,400 円 (1,896 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	25,200,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 150.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,731,240 円 (3,349 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,155,650 円	
総費用		980,400 円	
純収益 -		4,175,250 円	
建物等に帰属する純収益		1,731,240 円	
土地に帰属する純収益 -		2,444,010 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,381,932 円 (4,607 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	55,393,767 円 (107,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	174,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(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 1 5 6 1 番 1 6 外 「上府北 4 - 1 - 3 0」			地積 (m ²)	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)	
	長方形 1:1.5	工場、倉庫兼事務所 S 2	中規模工場、倉庫等が多い工業地域	南西14.7 m 町道	水道、ガス、下水	新宮中央850 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 0 m、北 150 m		標準的使用	工場・倉庫地			
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 70 m、		規模	3,000 m ² 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	14.7 m 町道	交通施設	J R 新宮中央駅北東方 850 m 法令 工専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	福岡都市圏における流通業務地に対する需要は依然として堅調であり、交通アクセス等の面で優る工業地の地価は引き続き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	工場・倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を、新宮町を含む福岡都市圏東部の内陸型の工業地一帯と把握する。市場における主たる需要者は、製造業者、物流の拠点を求める法人事業者、不動産投資家等が中心と考えられる。電子商取引の拡大等、生活様式の変化に伴う物流需要の拡大が顕著であり、大都市近郊の物流施設適地は人気が高く、地価は引き続き上昇傾向で推移している。ただし、規模、業種、業態等による相違があることから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は工場等が建ち並び内陸型の工業地域である。自用の物件が多く、賃貸市場が未成熟であり、収益性が取引の指標とはなっていないことから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、さらに、同一需給圏内における工業地の取引動向や、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 42,200 円 / m ²		- 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 ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	新宮町の人口増加は近年は鈍化している。一方、高齢化率は県全体と比較して大幅に低い状態が続いている。	
	変動率	年間 +20.9 %	半年間	%		(地域要因)	流通業務用地の取引が堅調に推移しており、利便性の高い近隣地域では需要が高まっている。	
						(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。	

(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5C - 260	糟屋郡新宮町		建付地	()	ほぼ長方形	東4m道路		準工 (60,200)		
b	粕屋5C - 958	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	南西8m町道		工業 (60,200)		
c	久山5C - 1155	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ整形	南西9m町道 南東2.5m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
d	久山5K - 1111	糟屋郡久山町		更地	()	ほぼ長方形	東13m県道 北6m 角地		「調区」 (70,200)		
e	宇美5C - 305	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ台形	西4.5m道路 北6m 準角地		(都) (70,200)		
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	() 32,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,970	$\frac{100}{[65.9]}$	51,548	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	() 45,374	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,416	$\frac{100}{[92.1]}$	51,483	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	
c	() 57,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,704	$\frac{100}{[103.3]}$	55,861	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	
d	() 51,515	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,030	$\frac{100}{[105.9]}$	50,076	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	
e	() 30,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	36,904	$\frac{100}{[79.2]}$	46,596	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	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -10.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.99	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -3.0	環境 -13.0	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： 51,000円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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自用の工場を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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 5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) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額	47,400,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 24日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1				地積(㎡)	1,299	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1.2:1	事務所兼倉庫 LS1	中小規模の工場、倉庫等が混在する県道沿いの工業地域	東10m 県道、南側道	水道	福工大前5.4km	(その他) 地区計画等 (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 32m、			規模	1,280㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	準工(60,200) 地区計画等		
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 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、新宮町及び周辺の市町の内陸型の中小工業地域であり、需要者の中心は製造業者、倉庫業者等の法人事業者である。平成29年3月に県道筑紫野古賀線のバイパスが開通し、車両往来は少ない。物流施設立地の促進も期待されるが、活発な動きは少ない。当該地域は、旧道に面するため立地条件に劣るが、上記の交通インフラ整備の影響を受けて、地価は上昇傾向を継続している。工業地で需要の中心は幅広く、3,000万円~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工場地・流通業務用地の取引事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は、当該地域が自用の物件を中心とする地域で、収益物件が少ないため、試算しなかった。よって比準価格を標準とし、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境画地行政 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	-	100	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
(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 30,500 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスによる影響も無くなり、I.C.周辺の工場団地や流通業務地等の土地需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕	幹線街路沿線の内陸型工業地域であるが、東側のバイパスの往復4斜線化工事が終了し交通インフラ整備により、土地需要は堅調である。		
代表標準地 標準地 標準地番号		-	〔個別的要因〕	バイパスの整備により、バイパス利用者が殆どで、交通混雑が緩和されている。				
公示価格 円/㎡		-						
変動率 年間 +19.7% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	新宮 5 C - 1058	糟屋郡新宮町				貸家建付地	()	正方形	南西55 m町道 北東5 m 二方路		工業 (70,200) 地区計画等			
b	新宮 5 C - 260	糟屋郡新宮町				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		準工 (60,200)			
c	古賀 5 K - 1114	古賀市				建付地	()	ほぼ台形	西3 m市道 北3 m 角地		「調区」 (60,200)			
d	古賀 5 C - 1176	古賀市				更地	()	ほぼ整形	西5.4 m市道		準都計 (60,200)			
e	久山 5 K - 1110	糟屋郡久山町				更地	()	ほぼ長方形	南東13 m県道 角地		「調区」 (70,200)			
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	() 36,432	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [80.0]	100 [102.0]	47,326	100 [133.6]	35,424	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	35,800			
b	() 32,047	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,970	100 [96.6]	35,166	環境 画地	0.0 +1.0	35,500			
c	() 52,855	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	52,959	100 [83.5]	63,424	行政	0.0	64,100			
d	() 29,592	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [85.0]	35,406	100 [110.9]	31,926	その他	0.0	32,200			
e	() 51,516	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	53,031	100 [111.3]	47,647	[101.0] 100	0.0 100	48,100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +1.50	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
b	正常	% / 月 +1.20	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	-8.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 -10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+18.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,500 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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月							
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他		

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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