

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
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	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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 ²)	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) (その他)	
	正方形 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		
(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 ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通	須恵駅 東方 1.5 km 法令 (都) 1 低専 (40, 60) 規制	
	地域要因の将来予測	城山団地内の戸建住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと予測。地価は上昇基調で推移しているが、コロナ禍の最中でもあり、政府・地方公共団体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	標準価格	62,500 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	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、また、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、引き続き地価の上昇傾向が続いている。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、1,600万円前後、新築戸建てで、3,000~3,500万円程度が市場の中心価格帯。							
(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、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心で、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標準価格を重視し、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) 公規価示準格価と格しをた	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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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
	前年指定基準地の価格	43,500 円 / m ²	[106.2]	100	100	[101.0]	62,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	43,500 円 / m ²		100	[100.0]	[74.9]	100		+2.0 0.0 -28.0 +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 57,500 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	人口、世帯数共に微増傾向。近年宅地開発増加で世帯数前月比増加傾向。金融緩和政策継続中より、コロナ禍でも住宅需要は堅調に推移。		
	変動率 年間 +8.7 % 半年間 %				(地域) 要因	城山団地内の住宅地域。コロナ禍においても、周辺町に比べ未だ割安感があり、堅調な住宅需要もあり、地価は上昇拡大傾向にある。		
					(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵3CDH - 3	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	北東6m町道		(都)1低専(40,60)		
b	須恵3CDH - 7	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5m町道		(都)1低専(40,60)		
c	須恵3CDH - 8	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m町道		(都)1低専(40,60)		
d	須恵3C - 1	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	南西4.6m町道		(都)1低専(40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,185	$\frac{100}{[106.0]}$	60,552	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,200	
b	() 57,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,856	$\frac{100}{[93.8]}$	61,680	画地 +1.0 行政 0.0	62,300	
c	() 57,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,561	$\frac{100}{[93.8]}$	62,432	その他 0.0	63,100	
d	() 63,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	67,592	$\frac{100}{[108.0]}$	62,585	その他 0.0	63,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	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 -8.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	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： 62,500 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦 1 1 5 番 4 0 6				地積 (㎡)	192	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西5.6 m 町道	水道、下水	須恵中央1.1 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	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	
(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	60,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は須恵町及び隣接する宇美町、志免町等の住宅地域一円。需要者の中心は、福岡市中心部へ通勤する一次取得者。コロナ禍が継続中だが、金融緩和政策や堅調な住宅需要等から、また、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、引き続き地価の上昇傾向が続いている。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、新築戸建て、3,000~3,500万円程度が市場の中心価格帯。							
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	宇美(県) - 3 前年指定基準地の価格 43,500 円/㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [78.0]	[100.0] 100	59,200	0.0 地 街路 交通 要 環境 -22.0 因 行政 其他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 55,000 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	人口、世帯数共に微増傾向。近年宅地開発増加で世帯数前月比増加傾向。金融緩和政策継続中より、コロナ禍でも住宅需要は堅調に推移。			
	- 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)	中規模戸建住宅が多い既成住宅地域。コロナ禍でも周辺町に比べ未だ割安感があり、堅調な住宅需要もあり、地価は上昇拡大傾向にある。			
変動率 年間 +9.1 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

須恵(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵3C - 2	糟屋郡須恵町		更地	()	台形	南4.5 m町道		(都) 1住居 (60,180)		
b	須恵3CDH - 4	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南東3.3 m町道 南西4.4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	須恵3C - 408	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	須恵3C - 707	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ正方形	北西4.1 m町道		(都) 1住居 (60,164)		
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	() 58,373	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	60,941	100 [101.0]	60,338	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,300	
b	() 54,906	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,158	100 [97.0]	59,957	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,000	
c	() 60,030	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,212	100 [104.0]	60,781	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,800	
d	() 45,113	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [93.0]	100 [100.0]	52,050	100 [88.4]	58,880	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,900	
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 +0.73	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 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.76	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 0.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,000 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	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦 1 9 7 9 番 4 4				地積 (m ²)	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)	
	長方形 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 m ² 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	58,000 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。低金利等の金融環境や住宅施策等を背景に、コロナ禍による住み替えなどの住宅需要の増加もあって、福岡市都心圏郊外の住宅地においては住宅需要が増加しており、地価上昇傾向が強まっている。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標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 環境 画地 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	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 環境 画地 行政 その他	
	宇美(県) - 3						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[102.0]	57,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	43,500 円 / m ²	100	[100.0]	[81.5]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 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 53,000 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的)	低金利等の金融環境等を背景にコロナ禍による住宅需要の高まりもあって、都市圏郊外の住宅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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	上記要因に加えて J R 酒殿駅周辺の土地区画整理事業等の周辺地域の整備もあり、地価の上昇幅は拡大した。			
	変動率	年間 +9.4 % 半年間 %		(個別的)	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	須恵3CDH - 1	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	北4.5 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
b	須恵3CDH - 8	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
c	須恵3C - 710	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北8 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	須恵3CDH - 3	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	北東6 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,133	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,000	$\frac{100}{[103.8]}$	52,987	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54,000	
b	() 57,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,561	$\frac{100}{[101.7]}$	57,582	画地 +2.0 行政 0.0	58,700	
c	() 63,113	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,278	$\frac{100}{[115.0]}$	58,503	その他 0.0	59,700	
d	() 60,211	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,185	$\frac{100}{[108.7]}$	59,048	その他 0.0	60,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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 +0.78	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 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,000 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

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3C - 410	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m私道		(都) (60,200)		
b	須恵3C - 715	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) (60,200)		
c	須恵3C - 710	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北8m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	宇美3C - 306	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ台形	南西7m町道 南6m 準角地		(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	() 56,728	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,008	100 [97.0]	60,833	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	62,000	
b	() 54,066	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,040	100 [95.1]	59,979	環境 0.0	61,200	
c	() 63,113	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,278	100 [112.2]	59,963	画地 +2.0	61,200	
d	() 47,267	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [85.3]	58,516	100 [97.0]	60,326	行政 0.0 その他 0.0	61,500	
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 +0.76	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 -2.0	画地 +2.0	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 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -14.7	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： 61,500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

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	94,600,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田 1 0 7 0 番 2				地積 (㎡)	1,228	法令上の規制等
(1) 基準地	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		
(2) 近隣地域	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	1 5 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。事業用地需要が増加傾向にあり、県道拡幅事業による期待感もあって、上昇傾向で推移すると予測する。						
(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	78,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,400 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・地場の商業事業者等である。新型コロナ感染拡大の初期であった昨年は、郊外幹線道路沿線の事業用地需要は一時期弱含んだものの、低金利等の金融環境等を背景に、コロナ禍の消費行動の変化もあって、郊外幹線道路沿線の事業用地の需要は増加傾向にある。取引される価格帯は規模によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公規価示準格価と格しをた	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 標 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 標 街路 補 交通 正 環境 補 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	84,500 円/㎡	[105.3]	100	100	[100.0]	77,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[113.3]	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 72,000 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		価格変動状況 要因	一般的 要因		低金利等の金融環境等を背景に、コロナ禍による郊外地域への選好性の高まりもあって、事業用地需要は増加傾向にある。
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地		地域 要因	駅接近性に優れる路線商業地域で、上記要因や背後人口の増加等もあり、用地需要は堅調で、地価の上昇幅は拡大した。	
	公示価格	円/㎡			個別的要因	個別的要因の変動はない。		
	変動率	年間 +6.9 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵3CDH - 6	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	北西10.5 m町道 北東12.7 m 南東6 m 三方路		(都)1住居 (67,173)		
b	志免3CDH - 1	糟屋郡志免町		貸家建付地	()	正方形	北東10 m県道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m		
c	宇美3CDH - 1	糟屋郡宇美町		建付地	()	台形	北東25 m県道 東3 m 角地		(都)準工 (60,200)		
d	篠栗3KDH - 1303	糟屋郡篠栗町		建付地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西2 m 角地		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 72,207	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,048	$\frac{100}{[89.4]}$	81,709	街路 交通・ 0.0	81,700	
b	() 100,265	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,070	$\frac{100}{[123.0]}$	82,984	接近 環境 0.0	83,000	
c	() 69,895	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,524	$\frac{100}{[91.1]}$	77,414	画地 行政 0.0	77,400	
d	() 71,449	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,879	$\frac{100}{[87.4]}$	85,674	その他 0.0	85,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,241,949	5,866,596	17,375,353	14,235,400	3,139,953	(0.9750) 3,061,454	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	72,891,762 円 (59,400 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 %	構造、階層、用途を考慮すると標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	510.00	90.0	459.00	2,000	918,000	4.0	3,672,000
2 ~	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)					5,000 円/台 x 20 台 x 12ヶ月 + = 1,200,000 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 % + 1,200,000 円 x 5.0 % = 1,209,180 円			
以上計 + a+ - -					22,974,420 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 + + +					23,241,949 円 (18,927 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)3 C - 801	1,128 (1,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,166	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	須恵(賃)3 C - 802	1,107 (1,073)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,075	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	2,660,196 円	24,183,600 x	11.0 %
公租公課	土地 154,400 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 ~	5,866,596 円 (4,777 円 / m ²)	(経費率 25.2 %)
(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 ² x 1,390.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	14,235,400 円 (11,592 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,241,949 円	
総費用		5,866,596 円	
純収益 -		17,375,353 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 -		3,139,953 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,061,454 円 (2,493 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	72,891,762 円 (59,400 円 / m ²)	

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3CDH - 6	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ台形	北西10.5m町道 北東12.7m 南東6m 三方路		(都) 1住居 (67,173)	
b	須恵3K - 415	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	南西9m県道 北東3m 二方路		(都) (60,200)	
c	宇美3C - 406	糟屋郡宇美町		更地	()	ほぼ長方形	西11m町道 東3.4m 二方路		(都) 1住居 (60,200)	
d	粕屋3C - 1368	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	北西8.7m町道 西3.5m 角地		2住居 (70,200) 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	() 72,207	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	73,048	100 [109.8]	66,528	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	68,500
b	() 39,325	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [/]	100 [90.9]	48,453	100 [73.0]	66,374	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	68,400
c	() 66,611	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	67,982	100 [98.0]	69,369	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	71,500
d	() 74,840	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	83,971	100 [124.8]	67,284	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	69,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -9.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -24.0		
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.59	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 68,500 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)	
	11,637,900	2,167,400	9,470,500	4,961,880	4,508,620	(0.9742) 4,392,298	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	99,824,955 円 (48,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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)
							6.0	5,790,000		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,930	965,000				
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		965,000				5,790,000
年額支払賃料						965,000 円 x 12ヶ月 = 11,580,000 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)						敷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+ - -						11,580,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						5,790,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 57,900 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 + + +						11,637,900 円 (5,691 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	志免(賃)3 C - 1	1,953 (1,731)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	2,211	対象基準階の 月額実質賃料 1,940 円/㎡
b	志免(賃)3 C - 2	1,650 (1,587)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,995	月額支払賃料 (1,930 円/㎡)
c	篠栗(賃)3 C - 604	1,608 (1,601)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,921	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	347,400 円	11,580,000 x	3.0 %
公租公課	土地 817,600 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 ~	2,167,400 円 (1,060 円 / m ²)	(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 ² x 500.00 m ² 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 ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,637,900 円	
総費用		2,167,400 円	
純収益 -		9,470,500 円	
建物等に帰属する純収益		4,961,880 円	
土地に帰属する純収益 -		4,508,620 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,392,298 円 (2,148 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	99,824,955 円 (48,800 円 / m ²)	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	須恵3C - 808	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ整形	北東4 m町道		(都) 1住居 (60,160)				
b	須恵3K - 415	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	南西9 m県道 北東3 m 二方路		(都) (60,200)				
c	久山3C - 354	糟屋郡久山町		建付地	()	ほぼ正方形	北東17 m県道 北西9 m 角地		工専 (70,200)				
d	古賀3C - 63	古賀市		更地	()	ほぼ整形	北西12 m市道		「調区」 (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	() 44,539	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	50,774	$\frac{100}{[137.6]}$	36,900	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,900			
b	() 39,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	48,453	$\frac{100}{[133.9]}$	36,186	画地 0.0 行政 0.0	36,200			
c	() 18,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,931	$\frac{100}{[66.9]}$	28,297	その他 0.0	28,300			
d	() 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,281	$\frac{100}{[119.6]}$	39,533	その他 0.0	39,500			
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	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 +25.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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： 37,000 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛翔鑑定株式会社
須恵(県) 9 - 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	349,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外				地積(㎡)	6,610	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200)	
	ほぼ整形1:3.5	事務所兼倉庫 S 2	県道沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する地域	東20m 県道、三方路	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 0m、南 150m、北 230m			標準的使用	物流関連施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 42m、奥行 約 145m、			規模	6,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	20m 県道	交通施設	須恵駅北東方1.1 km 法令 (都) 準工(60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	物流関連施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は須恵町及び糟屋郡等の工業地域一円である。需要者の中心は物流関連施設建設目的の法人等である。新規物流拠点設置による配送網の拡大、ドライバーの勤怠管理の強化が求められるなか、長距離運送の中間拠点に対する需要等を理由に、コロナ禍においても物流業界の物流業務地に対する需要は堅調に推移している。取引規模や利用目的等より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出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場で成立された工業地の取引事例を中心に試算されており規範性は高い。一方、自己使用の店舗、倉庫、事務所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、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 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 交通 0.0 地 街路 -8.0	
	須恵(県) 9 - 1	[112.1] 100	100	100	[100.0] 100	52,600	域 交通 0.0 要 環境 -22.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 48,000 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	町内工場地の地価はコロナ禍においても上昇基調が継続。コロナ禍の最中につき、今後の企業の投資意欲・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/㎡				〔地域要因〕	筑紫野古賀線沿いの工業地域。コロナ禍においても、配送網の拡大や長距離運送中間拠点に対する需要等、物流業界の需要は堅調に推移。		
変動率 年間 +10.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		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3K - 416	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	南西9 m 県道 北東3 m 二方路		(都) (60,200)	
b	新宮3C - 158	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南16 m 市道 南西7.2 m 角地		工業 (70,200)	
c	宇美3CDH - 1	糟屋郡宇美町		建付地	()	台形	北東25 m 県道 東3 m 角地		(都) 準工 (60,200)	
d	古賀3C - 63	古賀市		更地	()	ほぼ整形	北西12 m 市道		「調区」 (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	() 39,325	100 [100.0]	[112.0] 100	100 [/]	100 [90.9]	48,453	100 [93.1]	52,044	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	52,000
b	() 62,973	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [103.0]	61,873	100 [118.8]	52,082	環境 0.0 画地 0.0	52,100
c	() 69,895	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,524	100 [130.0]	54,249	行政 0.0 その他 0.0	54,200
d	() 45,375	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	47,281	100 [89.2]	53,006	その他 0.0	53,000
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 +1.00	街路 0.0 画地 -9.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,800 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