

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	9,580,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	36,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 21 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 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			
(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	糟屋郡久山町大字山田字石切 3 9 9 番 4 1 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	261	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		2 低専 (50,80)  (その他)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な分譲住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	土井 4.5 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 110 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 16 m、奥行 約 16 m、			規模	260 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	土井駅北東方 4.5 km	法令 2 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅からなる高台の新興住宅地域で、格別の変動要因はない。高台の住宅地で利便性がやや劣ることから、依然として土地需要は強くないが、他地域からの地価バランスの波及等により、地価は横ばいで推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部を中心とし、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の一部も含む。需要者は久山町及びその周辺に居住する一次取得者であるが、他市町と比較して地価水準が低位で、地価の値頃感が認められ、町全体の土地需要は増加傾向にある。近隣地域は高台に位置し交通利便性がやや劣るので、土地需要に大きな変化はなく、地価は横ばい傾向にある。土地は 2 6 0 m <sup>2</sup> で総額 9 0 0 万円 ~ 1 , 0 0 0 万円程度が中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高台の戸建住宅地域であり、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>		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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他		
	粕屋(県) - 4									
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[104.0]	36,700				
	44,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[125.4]	100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況	要因	周辺市町と比較して取引総額が手頃であるので住宅用地、物流施設用地を中心に堅調な需要があり、町の人口は増加傾向で推移している。				
	- 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 <sup>2</sup>			要因	要因	居住環境は比較的良好であるが、高台の住宅地域で、坂道かつ曲線路が多く交通利便性がやや劣るため、地価は横ばいにとどまっている。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	要因	地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			

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	久山3C - 355	糟屋郡久山町		更地	( )	長方形	北西8m町道		「調区」(50,80)地区計画等		
b	久山3C - 1053	糟屋郡久山町		更地	( )	台形	西3m道路 東2.5m 二方路		「調区」(50,80)地区計画等		
c	久山3K - 208	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m町道		「調区」(50,200)地区計画等		
d	久山3K - 209	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	南東4.6m町道		「調区」(50,200)地区計画等		
e	久山3K - 1009	糟屋郡久山町		建付地	( )	長方形	北東6m町道		「調区」(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 38,764	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	38,958	100 [107.2]	36,341	街路 0.0 交通・接近 0.0	37,800	
b	( ) 31,231	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [90.9]	34,358	100 [95.9]	35,827	環境 0.0	37,300	
c	( ) 35,714	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,035	100 [106.1]	33,963	画地 +4.0	35,300	
d	( ) 41,677	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	43,871	100 [113.7]	38,585	行政 0.0	40,100	
e	( ) 36,475	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	36,439	100 [104.0]	35,038	その他 0.0 [104.0] 100	36,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	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 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,700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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	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	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	22,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	40,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 21 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(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	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	糟屋郡久山町大字山田字大城戸 1 6 5 6 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	544	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	2 低専 (60,80)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模農家住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東 6 m 町道	水道、下水	土井 3.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 240 m、南 50 m、北 220 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街路	6 m 町道		交通 土井駅北東方 3.5 km	
	地域要因の将来予測	大規模複合商業施設との接近性が良好な一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。周辺で中小規模の住宅地開発が行われ、売れ行きも好調であり、堅調な住宅地需要が認められ、地価は緩やかな上昇傾向にある。						
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	40,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は久山町及び福岡市東区の南東部の農家住宅地域を中心とするが、地価水準が同程度の篠栗町、粕屋町、新宮町の一部も含む。需要者は久山町及びその周辺市町に居住する一次取得者が中心である。町内に鉄道駅はないことから、他市町と比較して地価水準が比較的低位で地価の値頃感が認められ、大規模複合商業施設に近いことから、最近の土地需要は堅調に推移している。土地は 5 0 0 m <sup>2</sup> で総額 2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 3 0 0 万円程度が中心価格帯である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い既存の住宅地域で、周辺にアパート等はみられない。したがって賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、標準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	粕屋(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[100.0]			
	44,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[109.6]	100	40,300		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 )	周辺市町と比較して取引総額が手頃であるので住宅用地、物流施設用地を中心に堅調な需要があり、町の人口は増加傾向で推移している。			
	- 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 )	大規模複合商業施設に近く、周辺では中小規模の住宅地開発が行われ、売れ行きも好調であるので、地価は緩やかな上昇傾向にある。			
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 個別的 )	地積がやや大きいのが、地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			
	変動率	年間 +1.3 %	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	久山3C - 1052	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西8 m町道		「調区」(50,80)地区計画等			
b	久山3C - 1053	糟屋郡久山町		更地	( )	台形	西3 m道路 東2.5 m 二方路		「調区」(50,80)地区計画等			
c	久山3K - 208	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道		「調区」(50,200)地区計画等			
d	久山3K - 1010	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.9 m町道		「調区」(50,200)地区計画等			
e	久山3K - 1009	糟屋郡久山町		建付地	( )	長方形	北東6 m町道		「調区」(60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 38,144	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,103	$\frac{100}{[97.9]}$	44,028	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,000		
b	( ) 31,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	34,358	$\frac{100}{[88.4]}$	38,867	画地 0.0 行政 0.0	38,900		
c	( ) 35,714	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,035	$\frac{100}{[98.9]}$	36,436	その他 0.0	36,400		
d	( ) 51,803	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,803	$\frac{100}{[110.0]}$	47,094	その他 0.0	47,100		
e	( ) 36,475	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,439	$\frac{100}{[97.0]}$	37,566	[100.0] 100	37,600		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,500 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			% / 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		自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。					

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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
久山(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	5,520,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 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 21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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字山田字石切3 9 3番7 1外				地積(㎡)	279	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」(50,80)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域	北西7.6 m 町道	水道、下水	土井5 km	(その他) 地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 ㎡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	7.6 m町道	交通施設	土井駅北東方5 km 法令「調区」(50,80) 地区計画等	
(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	19,800 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、久山町の市街地周辺の住宅地域一円で、隣接する新宮町等の一部を含む。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ限定された層である。旧来からの農家住宅が多い地域であるため、外部からの参入者は少なく取引は低調であるが、周辺住宅地の地価上昇の波及効果により地価は横ばい傾向にある。取引規模及び取引価格はばらついているので、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にあるが、土地のみで5 0 0万円程度が目安と推察される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い郊外の住宅地域で、周辺にアパート等は見られない。したがって賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心に土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性が高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、また周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[ ]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,800 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	周辺市町と比較して取引総額が手頃であるので住宅用地、物流施設用地を中心に堅調な需要があり、町の人口は増加傾向で推移している。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	久山町北部の利便性が劣る住宅地域で需要は弱い、地価の底打ち感等から、地価は横ばい傾向で推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		地域内において標準的であり、特に変動要因はない。		

(1) 標準価格算定内訳											
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3C - 353	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	西13.5m町道		「調区」(50,80)地区計画等		
b	久山3K - 1008	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m町道		「調区」(50,80)地区計画等		
c	久山3C - 1051	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	東6m町道		「調区」(50,80)地区計画等		
d	新宮3K - 1009	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ整形	南9.8m県道		「調区」(60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,584	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	22,584	100 [123.6]	18,272	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,300	
b	( ) 23,694	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	23,958	100 [122.5]	19,558	画地 0.0 行政 0.0	19,600	
c	( ) 26,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]	28,613	100 [122.5]	23,358	その他 0.0	23,400	
d	( ) 7,379	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ 60.0]	100 [ 64.0]	19,850	100 [111.4]	17,819		17,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +25.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	画地 -20.0	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
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 19,800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			市街化調整区域の既成市街地に存し、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		市街化調整区域の自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。					

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公司
久山(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 22 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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	糟屋郡久山町大字久原字木寄 3 0 9 2 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	544	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」(50,80)  (その他) 地区計画等		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する農家住宅地域	北西 5 m 町道	水道、下水	門松 2.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 27 m、規模			500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門松駅 北方 2.8 km	法令	「調区」(50,80) 地区計画等		
		県道背後の平坦地で、農地等の中に存する 10 ~ 20 件程度の農家住宅地域	5 m 町道路			規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域であり、その行政上の指定より今後の大きな発展は見込めない。開発行為が厳しく規制され集落地域の地域変化は無いが、需要は堅調で地価は横這いである。							
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久山町一円の住宅地域。需要者の中心は久山町在住、又は久山町及びその周辺の町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。久山町はその大部分が市街化調整区域に指定され、原則として開発ができない地区が多いが、住宅地や流通業務地の開発は多数存する。久山町内の不動産市場においては、取引価格が相場を上回るものも散見されるが、取引の中心価格帯は、土地のみであれば 1500 ~ 2000 万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は市街化調整区域であり賃貸目的建物の想定ができないため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準と規準とした価格を助案し、対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 化 交通 補 環境 正 画地 其他 行政 其他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他	
	粕屋(県) - 4		100	100	[100.0]	32,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +4.0 +28.0 +5.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[100.0]				
	44,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[138.4]	100				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円 / m <sup>2</sup>		価格 変 動 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あり、集落地域の地域変化は無いが、地価は堅調で横這い傾向である。					
	- 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 <sup>2</sup>			〔 地域 要因 〕 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。					

(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	久山3C - 1053	糟屋郡久山町		更地	( )	台形	西3 m道路 東2.5 m 二方路		「調区」 (50,80) 地区計画等					
b	久山3K - 209	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	南東4.6 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等					
c	久山3K - 208	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道		「調区」 (50,200) 地区計画等					
d	久山3K - 1009	糟屋郡久山町		建付地	( )	長方形	北東6 m町道		「調区」 (60,200)					
e	久山3C - 1055	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m町道		2低専 (50,80)					
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	( ) 31,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	34,358	$\frac{100}{[104.5]}$	32,878	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	( ) 41,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	43,871	$\frac{100}{[118.8]}$	36,928		32,900 36,900				
c	( ) 35,714	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,035	$\frac{100}{[121.2]}$	29,732		29,700				
d	( ) 36,475	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,439	$\frac{100}{[110.0]}$	33,126		33,100				
e	( ) 8,274	$\frac{100}{[ 60.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 50.0]}$	27,580	$\frac{100}{[112.1]}$	24,603	<b>[100.0]</b> 100	24,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -9.1	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+10.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 +20.0	環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+20.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	+10.0
e	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-50.0 0.0	街路 行政	+2.0 +11.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 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			適切な造成事例が存しないため				
(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		市街化調整区域に位置し、収益目的建物の建築を想定することができないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 3 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
久山(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘 印

鑑定評価額	23,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	51,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 22 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡久山町大字久原字空田 3 2 1 4 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	452	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)	
	正方形 1 : 1	店舗 W 1	飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並び路線商業地域	西25 m 県道	水道、下水	門松2.3 km	(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 130 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 22 m、			規模 500 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	飲食店舗、遊技場等のサービス店舗を主体として営業所等も混在する路線型の商業地域	街路	2.5 m 県道	交通施設	門松駅 北方2.3 km 法令「調区」(60,200) 地区計画等 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は飲食店舗、遊技場、ガソリンスタンド等が建ち並び路線商業地域であり、将来的にも現状程度で推移するものと思料する。新型コロナウイルスによる影響もあるが、地価は上昇傾向を継続する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	42,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、久山町及び隣接市町の幹線道路沿いに構成された地域。需要者の中心は、同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者及び中小の事業法人であるが、大規模画地は全国規模の企業も需要者である。久山町はその全域が市街化調整区域であるため、背後住宅地の発展性がないため、商業地を取り巻く環境は厳しいが、商業利用が可能な平坦地及び流通系土地は希少性が高く、高値での取引も散見され、取引件数は極めて少なく、中心的な価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、周辺の公・基準地との検討を踏まえ、適正と判断される鑑定評価額を表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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	新型コロナウイルスによる影響もあるが、車両通行量は多く、地価も周辺地区より比較的低位であり、上昇傾向と推定する。		
	- 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 <sup>2</sup>				( 地域 )	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		( 個別的 )	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

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	久山3C - 353	糟屋郡久山町				更地	( )	ほぼ長方形	西13.5 m町道		「調区」(50,80)地区計画等
b	福岡東3C - 1264	福岡市東区				更地	( )	ほぼ台形	北西25.5 m県道 北東2.3 m 二方路		「調区」(40,50)
c	粕屋3C - 1378	糟屋郡粕屋町				更地	( )	ほぼ台形	東10 m県道 南4.3 m 角地		2低専(60,60) 高さ制限10m その他
d	粕屋3C - 1362	糟屋郡粕屋町				更地	( )	ほぼ整形	北25.2 m県道		準工(60,200)
e	新宮3C - 160	糟屋郡新宮町				更地	( )	不整形	西13 m市道 南4 m 角地		1低専(60,80)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,584	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	22,584	100 [ 51.8 ]	43,598	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	43,600
b	( ) 75,718	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	78,822	100 [136.0]	57,957	環境 画地	0.0 0.0	58,000
c	( ) 75,634	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	81,753	100 [142.7]	57,290	行政	0.0	57,300
d	( ) 66,293	100 [ 60.0 ]	[104.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	115,129	100 [184.8]	62,299	その他	0.0	62,300
e	( ) 51,852	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [ 77.5 ]	67,976	100 [125.3]	54,251	[100.0] 100	0.0 100	54,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 -40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.58	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +14.0	環境 +20.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.60	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 +50.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	画地 -22.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				適切な造成事例が存しないため							
(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)
	2,344,790	454,600	1,890,190	995,420	894,770	( 0.9739 ) 871,417	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	19,364,822 円 ( 42,800 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	100.00	S 1 F		100.00		
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
「調区」 地区計画等	60 %	200 %	200 %	452 ㎡	22.0 m x 22.0 m	前面道路：県道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建ての店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し。

(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)
							4.0	820,000		
~ 1	店舗	100.00	100.0	100.00	2,050	205,000				
~										
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		205,000				820,000
年額支払賃料						205,000 円 x 12ヶ月 =				2,460,000 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										
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)						敷金充当				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,460,000 円 x 5.0 % 円 x % =				123,000 円
以上計 + a+ - -										2,337,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						820,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				7,790 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 + + +						2,344,790 円 ( 5,188 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	久山(賃)3 C - 1081	1,611 ( 1,606 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,884	対象基準階の 月額実質賃料 2,057 円/㎡
b	久山(賃)3 C - 1051	3,705 ( 3,687 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [130.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	3,333	月額支払賃料 ( 2,050 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	71,000 円	14,200,000 x	0.5 %
維持管理費	123,000 円	2,460,000 x	5.0 %
公租公課	土地	132,800 円	査定額
	建物	99,400 円	14,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	14,200 円	14,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	454,600 円 (	1,006 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	14,200,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 100.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	995,420 円 ( 2,202 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,344,790 円
総費用			454,600 円
純収益 -			1,890,190 円
建物等に帰属する純収益			995,420 円
土地に帰属する純収益 -			894,770 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			871,417 円 ( 1,928 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
			19,364,822 円 ( 42,800 円 / m <sup>2</sup> )