

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋（県） - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	19,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	95,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町長者原東 1 丁目 1 6 番 1 0 「長者原東 1 - 1 - 1 8」			地積 (m <sup>2</sup> )	206	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 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西 4 m 町道	水道、下水	長者原 300 m	(その他) 高度地区 2 種 15m (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 町道	交通施設	長者原駅 南東方 300 m 法令 1 住居 (60,160) 規制 高度地区 2 種 15m			
	地域要因の将来予測	生活利便性に恵まれた戸建住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当分の間、現状を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	79,900 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	同一需給圏は粕屋町内で J R 篠栗線及び J R 香椎線沿線の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等である。不動産取引は比較的活発であり、当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い住宅地域であることから需要は好調に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2,000 万円前後であると把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等の収益物件も見られるが、土地価格と賃料との関係が不安定な地域であることから収益価格は比準価格より低位に求められた。一方、比準価格は多数の事例の中から代替競争関係を有する事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,800 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動率 年間 +7.5 % 半年間 %		変動状況要因	<p>(一般的要因) 人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を続けている。</p> <p>(地域要因) 当該地域は生活利便性の高い住宅地域であり、住宅地需要は依然として旺盛である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	粕屋4C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	北西6 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m					
b	粕屋4C - 958	糟屋郡粕屋町		更地	( )	長方形	北西4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m					
c	粕屋4K - 907	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	正方形	南10 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m					
d	粕屋4C - 1378	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m町道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他					
e	粕屋4C - 1379	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m道路		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他					
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	( ) 106,583	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,501	$\frac{100}{[109.0]}$	99,542	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	( ) 93,499	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,621	$\frac{100}{[ 98.0]}$	96,552		99,500				
c	( ) 110,262	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,467	$\frac{100}{[114.2]}$	98,482		96,600				
d	( ) 114,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	115,885	$\frac{100}{[117.0]}$	99,047		98,500				
e	( ) 78,946	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	93,244	$\frac{100}{[ 97.2]}$	95,930		99,000				
									[100.0] 100	95,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	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	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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	+7.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	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	+3.0 -5.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.63	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	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： 97,500 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)
	2,808,749	501,940	2,306,809	1,615,000	691,809	( 0.9753 ) 674,721	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	16,456,610 円 ( 79,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
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 高度地区2種15m	60%	200%	160%	206㎡	13.3 m x 15.5 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40㎡の1LDK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 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,430	114,400	1.0	114,400
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,450	116,000	1.0	116,000
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		230,400		230,400
年額支払賃料				230,400円 x 12ヶ月 = 2,764,800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								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 180,000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 (%) )				2,764,800円 x 5.0% + 円 x % = 138,240円				
以上計 + a+ - -				2,806,560円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				230,400円 x 95.0% x 1.00% = 2,189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 + + +				2,808,749円 ( 13,635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	粕屋(賃)4 C - 1381	1,310 ( 1,310 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [98.0]	1,498	対象基準階の 月額実質賃料 1,451円/㎡
b	粕屋(賃)4 C - 1380	1,279 ( 1,279 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [98.0]	1,374	月額支払賃料 ( 1,450円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	100,000 円	25,000,000 x	0.4 %
維持管理費	147,240 円	2,944,800 x	5.0 %
公租公課	土地 29,700 円	査定額	
	建物 175,000 円	25,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	501,940 円 (	2,437 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.9 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 160.00 m <sup>2</sup> (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	1,615,000 円 ( 7,840 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,808,749 円	
総費用		501,940 円	
純収益 -		2,306,809 円	
建物等に帰属する純収益		1,615,000 円	
土地に帰属する純収益 -		691,809 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		674,721 円 ( 3,275 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	16,456,610 円 (	79,900 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	25,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	81,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町仲原 2 丁目 2 0 3 8 番 5 「仲原 2 - 1 3 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	311 ( )	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 )	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	南東 5.1 m 町道	水道、下水	原町 440 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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 21 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.1 m 町道	交通施設	原町駅 南方 440 m	法令 2 低専 ( 50, 80 ) 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	81,200 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、町内及び福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、コロナ禍においてもかかる傾向は続いている。中心となる価格帯は土地で 1 5 , 0 0 0 千円 ~ 2 0 , 0 0 0 千円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、既存の住宅地域であり、戸建住宅を主とする。賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示価格等とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。		
	- 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>					原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。周囲にミニ分譲開発も行われており、戸建住宅を中心とする状況に変動はない。		
変動率		年間 +7.5 %	半年間 %	特段の変動要因は見られない。				

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	粕屋4C - 1379	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m道路		1 低専 (40,60) 高さ制限10m その他		
b	粕屋4C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	( )	台形	北西6 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	粕屋4C - 1370	糟屋郡粕屋町		更地	( )	不整形	南西2.3 m町道		2 低専 (50,80) 高さ制限10m その他		
d	粕屋4C - 1371	糟屋郡粕屋町		更地	( )	不整形	南西4 m町道		2 住居 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 78,946	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	93,244	100 [115.0]	81,082	街路 交通・ 0.0	81,100	
b	( ) 106,583	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,501	100 [130.1]	83,398	接近 環境 0.0	83,400	
c	( ) 68,108	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [ / ]	100 [ 94.0 ]	74,774	100 [ 92.2 ]	81,100	画地 行政 0.0	81,100	
d	( ) 107,208	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	117,816	100 [132.5]	88,918	その他 0.0	88,900	
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 +0.63	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 +15.0	画地 -10.0	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 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.63	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 -3.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 -5.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,200 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

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	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,100 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 4 0 番 1 外				地積 (㎡)	250	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 W 2	中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域	南東 4.5 m 町道、北東側道	水道、下水	門松 1.2 km	(その他) 高度地区 2種 15m (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4.5 m 町道	交通 門松駅 北西方 1.2 km	法令 1 住居 (60,180)	高度地区 2種 15m	
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道 2 0 1 号バイパス背後の既存の住宅地域である。周囲に事業所等もみられるが、一般住宅を中心とする地域要因に変動はない。						
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	50,100 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、福岡都市圏に通勤するサラリーマン等である。粕屋町の住宅需要は、人口増加に加え、低金利等の施策を背景に堅調に推移しており、開発業者等の分譲用地を取得する意欲は高い。コロナ禍においてもかかる傾向より地価は上昇傾向にある。中心となる価格は土地で 1 0 0 0 万円程度が目安となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、標準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該鑑定評価額は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 域 要 因 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	粕屋(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	44,200 円 / ㎡	[100.9]	100	100	[100.0]	49,900	0.0 地 域 要 因 行政 其他
	44,200 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 89.3 ]	100		0.0 地 域 要 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率 年間 +7.7 % 半年間 %	
	価格形成要因		変動状況		要因		町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。	
	地域要因		地域要因		要因		粕屋町郊外の住宅地域である。地域要因に影響をあたえる特段の要因は見られない。	
	個別的要因		個別的要因		要因		特段の変動要因は見られない。	

(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	粕屋4C - 954	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m町道		準工 (60,200)		
b	粕屋4C - 996	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	北東3 m町道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	粕屋4K - 703	糟屋郡粕屋町		更地	( )	不整形	南11 m国道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m		
d	粕屋4C - 1364	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西7.7 m町道 南5.6 m 角地		1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	( ) 59,144	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,090	$\frac{100}{[122.4]}$	49,093	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	49,100	
b	( ) 60,295	$\frac{100}{[120.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,050	$\frac{100}{[100.0]}$	51,050	画地 0.0 行政 0.0	51,100	
c	( ) 60,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	68,450	$\frac{100}{[132.3]}$	51,738	その他 0.0	51,700	
d	( ) 60,237	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,410	$\frac{100}{[120.2]}$	49,426	その他 0.0	49,400	
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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.40	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.64	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 +26.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	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： 50,100 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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。					

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	大東鑑定株式会社
粕屋(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	18,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	44,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	403	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」(60,100)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東 4.3 m 町道	水道、下水	伊賀 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22 m、		規模 400 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路 4 . 3 m 町道	交通 伊賀駅 北東方 1.1 km	法令 規制	「調区」(60,100)	
(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	44,600 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	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等のほか地域に一定の地縁性を有する農業従事者等である。不動産取引も安定的であり、当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が比較的優る住宅地域であることから地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 1 , 8 0 0 万円前後であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域内で、農家住宅、一般住宅が建ち並び既成住宅地域で、居住の快適性を指標とする取引が支配的であるため賃貸市場が未成熟で収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は、居住性に着目して事例を採用し、適切に補修正を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 44,200 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を続けている。			
	- 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>			( 地 域 )	市街化調整区域内の既成住宅地域で、住宅地需要は限定的である。			
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋4C - 1364	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西7.7m町道 南5.6m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種15m		
b	粕屋4C - 996	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	北東3m町道		1住居 (60,160) 高度地区2種20m		
c	粕屋4C - 954	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南6m町道		準工 (60,200)		
d	粕屋4K - 704	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ長方形	南11m国道		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	( ) 60,237	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,410	100 [132.7]	44,770	街路 交通・ 0.0	44,800	
b	( ) 60,295	100 [120.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	51,050	100 [114.0]	44,781	接近 環境 0.0	44,800	
c	( ) 59,144	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,090	100 [136.0]	44,184	画地 行政 0.0	44,200	
d	( ) 56,604	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	67,296	100 [150.7]	44,656	その他 0.0	44,700	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +13.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 +10.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.64	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 +30.0	画地 -10.0	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： 44,600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できないため。								
(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) ( ) %
						( )	( ) %
	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		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で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	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 22日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り75番1				地積 (㎡)	1,188	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	1住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西8m 町道	水道、下水	柚須450m	(その他) 高度地区2種15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 150m		標準的使用	中層の共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 55m、		規模	1,100㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8m町道	交通 柚須駅 北東方450m	法令 1住居 (60,200)	規制 高度地区2種15m	
	地域要因の将来予測	近隣地域は福岡市との行政境付近に位置する。柚須駅が徒歩圏にあり、福岡都心部への接近性や利便性から一般住宅のほか共同住宅が多くみられる地域となっており、今後も現状にて推移すると思われる。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地				(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	比準価格	93,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	66,000 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	同一需給圏の範囲を粕屋町及び東区内における共同住宅地（貸家建付地）の存在範囲と判断した。想定される主な需要者は収益用不動産の開発を目的とする不動産業者や投資家等である。低金利等を背景に収益用不動産に対する需要は堅調に推移しており、近隣地域及び周辺においても柚須駅徒歩圏の利便性の高い地域であることから、かかる需要を背景に地価は上昇傾向にある。取引により規模にばらつきがあるため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	対象不動産の特性より取引事例比較法及び収益還元法を適用した。収益価格の試算にあたっては、建物や収支の各項目について想定要素を多く含むため、やや規範性に劣る。従って、鑑定評価額の決定にあたっては、現実の市場性を反映する比準価格を中心として、収益価格を比較考量して、上記の通り決定した。なお、鑑定評価額は、単価と総額の関連に留意するとともに、周辺の公示地等価格との均衡にも留意して決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 84,600 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変 動 形 成 要 因 の
	変動率	年間 +9.3 %	半年間	%	(一般的 要因)	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。		
					(地域 要因)	柚須駅徒歩圏の共同住宅地である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。		
					(個別的要因)	特段の変動要因は見られない。		

(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	粕屋4C - 1363	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	ほぼ台形	東6.3 m町道		2低専(50,80) 高さ制限10m その他		
b	福岡東4C - 653	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道 西5 m 角地		1住居(70,200) 高度地区2種20m		
c	福岡東4C - 271	福岡市東区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.1 m市道		1住居(60,200) 高度地区2種20m		
d	福岡東4C - 460	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	北西6.5 m市道		1住居(60,200) 高度地区2種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 90,022	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,983	$\frac{100}{[100.9]}$	93,145	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	93,100	
b	( ) 114,804	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	116,142	$\frac{100}{[124.5]}$	93,287	画地 0.0 行政 0.0	93,300	
c	( ) 111,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	113,516	$\frac{100}{[120.0]}$	94,597	その他 0.0	94,600	
d	( ) 100,398	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,912	$\frac{100}{[111.0]}$	93,614	その他 0.0	93,600	
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 +0.63	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 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.42	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 +27.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.44	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 +11.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0
			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： 93,500 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)
	39,315,037	8,195,900	31,119,137	27,754,800	3,364,337	( 0.9549 ) 3,212,605	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	78,356,220 円 ( 66,000 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 (㎡)		
共同住宅	325.00	R C 8 F		2,355.00		
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 高度地区2種15m	60 %	200 %	200 %	1,188 ㎡	22.0 m x 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK ~ 2LDK 40 ~ 60㎡程度、8戸 x 5 F = 40戸			有効率 の理由	96.6 %	標準的なレンタルとして

(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)
1 ~ 1		80.00						
2 ~ 2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,400	455,000	1.0	455,000
3 ~ 6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,420	461,500	1.0	461,500
7 ~ 8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,470	477,750	1.0	477,750
~								
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,256,500		3,256,500
年額支払賃料				3,256,500 円 x 12ヶ月 = 39,078,000 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)				6,000 円/台 x 30 台 x 12ヶ月 + = 2,160,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分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 (%) )				39,078,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,953,900 円				
以上計 + a+ - -				39,284,100 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,256,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 30,937 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 + + +				39,315,037 円 ( 33,093 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	粕屋(賃)4 C - 951	1,145 ( 1,145 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,339	対象基準階の 月額実質賃料 1,451 円/㎡
b	粕屋(賃)4 C - 952	1,590 ( 1,523 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,544	月額支払賃料 ( 1,450 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 4 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	1,832,000 円	458,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,061,900 円	41,238,000 x	5.0 %
公租公課	土地 180,000 円	査定額	
	建物 3,206,000 円	458,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	458,000 円	458,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	458,000 円	458,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	8,195,900 円 (	6,899 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.8 % )
(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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9549
(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	458,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m <sup>2</sup> x 2,355.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	27,754,800 円 ( 23,363 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		39,315,037 円	
総費用		8,195,900 円	
純収益 -		31,119,137 円	
建物等に帰属する純収益		27,754,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,364,337 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,212,605 円 ( 2,704 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	78,356,220 円 (	66,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	17,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	89,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町酒殿 4 丁目 8 3 番 「酒殿 4 - 8 - 7」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 町道	水道、ガス、下水	酒殿 270 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 80 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業地	街路	標準方位 北 6 m 町道	交通施設	酒殿駅 西方 270 m	法令 1 低専 (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	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	89,200 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	近隣地域は昨年換地処分が行われた酒殿駅前の土地区画整理事業地内に存する。粕屋町の人口世帯数は増加傾向にあり、町内の地価は堅調に推移している。かかる傾向を受け、近隣地域を含む土地区画整理事業地内の住宅需要は高く、新築の戸建住宅の建築が進んでいる。一般住宅のほか、商業施設もみられ今後の発展が期待される。中心的な価格帯は土地で 1700 万円 ~ 2000 万円程度、建物込みで 4000 万円前半 ~ 5000 万円台となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は土地区画整理事業地を中心に生じた取引に基づく規範性の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、鑑定評価額は周辺公示地等の価格とも均衡しており、妥当性を有する。							
(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 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	( 一般的 )	町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。			
	- 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>			( 地域 )	酒殿駅南に整備された土地区画整理事業地内に存する。一般住宅を中心とする利用に変動はないが、発展的に推移するものと思われる。			
	変動率	年間 %		半年間 %	( 個別的 )	特段の変動要因は見られない。		

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	粕屋4C - 1351	糟屋郡粕屋町				建付地	( )	ほぼ台形	南6.2m区画街路		1低専(50,80) 高さ制限10m その他
b	粕屋4C - 1356	糟屋郡粕屋町				建付地	( )	ほぼ整形	南6.1m区画街路 東6m 角地		1低専(60,80) 高さ制限10m その他
c	粕屋4C - 983	糟屋郡粕屋町				建付地	( )	長方形	西6m町道		1低専(50,80) 地区計画等
d	粕屋4C - 964	糟屋郡粕屋町				建付地	( )	長方形	南9m町道 西6m 角地		1低専(60,80) 地区計画等
e	粕屋4C - 969	糟屋郡粕屋町				更地	( )	長方形	東6m町道		1低専(50,80) 地区計画等
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	( ) 88,193	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,193	100 [95.1]	92,737	街路 交通・ 接近	0.0	92,700
b	( ) 95,150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	88,842	100 [100.0]	88,842	環境 画地	0.0	88,800
c	( ) 87,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	86,348	100 [100.0]	86,348	行政	0.0	86,300
d	( ) 98,690	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	91,211	100 [102.0]	89,423	その他	0.0	89,400
e	( ) 92,496	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	89,802	100 [100.0]	89,802	[100.0] 100	0.0	89,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	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 -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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +7.1	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 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +8.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,200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				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

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	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	22,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	107,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 4 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 4 年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町長者原東 3 丁目 2 3 6 番 4 外 「長者原東 3 - 1 - 1 8」			地積 ( m <sup>2</sup> )	213	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	近商 ( 80,200 ) 準防  ( その他 )		
	不整形 1 : 2.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東 13 m 県道	水道、下水	長者原 400 m	( 90,200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 1 3 m 県道 路	交通 長者原駅 北東方 400 m 施設	法令 近商 ( 80,200 ) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに形成される近隣商業地域である。最寄駅への接近性が良好であることから、店舗等の商業利用のほか、マンション利用も見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	108,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	81,000 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	同一需給圏を糟屋郡内及び東区において商業地及び住商混在する地域の存する範囲と判断した。近隣地域は駅への接近性も良好であることから、共同住宅を兼用した需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく、規模にバラつきがみられることから、中心的な価格帯の把握は困難である。堅調な住宅需要を背景に、粕屋町内の商業地についても地価は上昇傾向にて推移していくものと思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の特性より、評価手法を適用し、標準価格及び収益価格が求められた。収益価格については、前提となる建物の規模構造等、また収支の各項目について想定要素が多く、やや規範性が低い。一方、標準価格については、現実の不動産市場に生じた取引事例を基礎とするものであり、規範性が高いと判断した。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格を中心として、収益価格を比較考量し、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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / 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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 99,200 円 / m <sup>2</sup>		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>								
	変動率	年間 +7.9 % 半年間 %							
<p>( 一般的 ) 町内の人口世帯数は増加傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に堅調に推移している。</p> <p>( 地 域 ) 県道沿い商業地であるが、駅への接近性も良好であり、共同住宅の利用も見込まれるが、当分現状にて推移していくものと思われる。</p> <p>( 個 別 的 ) 特段の変動要因は見られない。</p>									

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	粕屋4K - 1309	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m				
b	志免4C - 504	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	北西3 m町道		商業 (90,240)				
c	福岡東4C - 352	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北東12.5 m県道 北7.8 m 北西7.1 m 三方路		準工 (70,200)				
d	福岡東4C - 658	福岡市東区		底地	( )	ほぼ長方形	北東9 m市道		1住居 (60,200) 高度地区2種20m				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 151,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$[107.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	162,278	$\frac{100}{[122.5]}$	132,472	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	( ) 68,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,494	$\frac{100}{[ 64.7]}$	105,864		126,000			
c	( ) 114,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	121,720	$\frac{100}{[106.7]}$	114,077		101,000			
d	( ) 146,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,650	$\frac{100}{[115.3]}$	134,128		108,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 95.0 ] 100	127,000			
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 +0.66	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 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +25.0
b	正常	% / 月 +0.10	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	-10.0 +2.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 -25.0
c	正常	% / 月 +0.50	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	% / 月 +0.65	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 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +25.0
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： 108,000 円/㎡〕					



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,869,385	961,760	3,907,625	3,146,360	761,265	( 0.9746 ) 741,929	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	17,254,163 円 ( 81,000 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 (㎡)		
店舗兼住宅	95.00	S 3 F		285.00		
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 %	213 ㎡	9.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(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)
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	2,000	190,000	6.0	1,140,000
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,240	117,800	3.0	353,400
~								
~								
計		285.00	100.0	285.00		425,600		1,846,800
年額支払賃料				425,600 円 x 12ヶ月 = 5,107,200 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)				敷金等により十分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 (%) )				5,107,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 255,360 円				
以上計 + a+ - -				4,851,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,846,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,545 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 + + +				4,869,385 円 ( 22,861 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	粕屋(賃)4 C - 953	1,825 ( 1,816 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,028	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	粕屋(賃)4 K - 981	1,787 ( 1,772 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,986	月額支払賃料 ( 2,000 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	238,000 円	47,600,000 x	0.5 %
維持管理費	255,360 円	5,107,200 x	5.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 333,200 円	47,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,600 円	47,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,600 円	47,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	961,760 円 (	4,515 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.7 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	47,600,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m <sup>2</sup> x 285.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,146,360 円 ( 14,772 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,869,385 円	
総費用		961,760 円	
純収益 -		3,907,625 円	
建物等に帰属する純収益		3,146,360 円	
土地に帰属する純収益 -		761,265 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		741,929 円 ( 3,483 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	17,254,163 円 (	81,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	223,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	146,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	110,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町 2 5 6 3 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,527	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	店舗 S 1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28 m 県道、西側道	水道、下水	袖須850 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 260 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 35 m、			規模	1,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2 8 m 県道	交通 施設	袖須駅 南東方850 m	法令 準工 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	121,000 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	同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区内の幹線沿い及びその周辺の商業地域及び混在地域の圏域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定と判断され、当該地域は福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であることから地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は用途によりまちまちで見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線沿いの商業地域であるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、幹線沿い及び準幹線沿いの商業地域及び混在地域に所在する事例等を採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては比準価格を標準とし収益価格を関連づけて上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 交通 環境 補正 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 134,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	( 一 般 的 )	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を続けている。			
	- 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			( 地 域 )	福岡市に近接する郊外路線商業地域であり地価は依然として上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	-		( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +9.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	粕屋4K - 1309	糟屋郡粕屋町				更地	( )	ほぼ台形	北西11 m県道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m
b	粕屋4C - 955	糟屋郡粕屋町				更地	( )	ほぼ長方形	北西4 m町道		準工 (60,200)
c	福岡東4C - 256	福岡市東区				貸家建付地	( )	ほぼ正方形	北西7.6 m市道		準工 (60,200)
d	福岡東4C - 769	福岡市東区				更地	( )	ほぼ整形	南東5 m市道 北東4 m 準角地		準工 (70,200) 地区計画等
e	福岡東4K - 1312	福岡市東区				建付地	( )	ほぼ整形	南西9.3 m市道 北9.1 m 二方路		準工 (70,300) 流通業務地区
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	( ) 151,238	100 [100.0]	[107.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	162,278	100 [106.5]	152,374	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	155,000
b	( ) 138,288	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	139,947	100 [ 95.3 ]	146,849	環境 画地	0.0 +2.0	150,000
c	( ) 150,653	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	158,788	100 [109.6]	144,880	行政 その他	0.0 0.0	148,000
d	( ) 156,193	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	159,256	100 [110.3]	144,384			147,000
e	( ) 141,788	100 [100.0]	[113.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	158,191	100 [110.5]	143,159		[102.0] 100	146,000
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 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 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 -16.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -14.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +1.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 149,000 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)	
	17,575,038	3,270,100	14,304,938	5,741,190	8,563,748	( 0.9739 ) 8,340,234	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	185,338,533 円 ( 121,000 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 (㎡)		
低層店舗	520.00	S 1 F		520.00		
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
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	520.00	100.0	520.00	2,950	1,534,000	6.0	9,204,000	
~									
~									
~									
計		520.00	100.0	520.00		1,534,000		9,204,000	
年額支払賃料					1,534,000 円 x 12ヶ月 = 18,408,000 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 (%) )					18,408,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 920,400 円				
以上計 + a+ - -					17,487,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,204,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 87,438 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 + + +					17,575,038 円 ( 11,510 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	粕屋(賃)4 C - 1353	1,825 ( 1,816 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [60.0]	100 [100.0]	2,897	対象基準階の 月額実質賃料 2,965 円/㎡
b	粕屋(賃)4 C - 1352	2,220 ( 2,209 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [100.0]	3,171	月額支払賃料 ( 2,950 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	409,500 円	81,900,000 x	0.5 %
維持管理費	920,400 円	18,408,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,203,100 円	査定額	
	建物 573,300 円	81,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	81,900 円	81,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,900 円	81,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,270,100 円 (	2,142 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(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	81,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 520.00 m <sup>2</sup> ( 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	5,741,190 円 ( 3,760 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,575,038 円
総費用			3,270,100 円
純収益 -			14,304,938 円
建物等に帰属する純収益			5,741,190 円
土地に帰属する純収益 -			8,563,748 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			8,340,234 円 ( 5,462 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	185,338,533 円 (		121,000 円 / m <sup>2</sup> )



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久
鑑定評価額	113,000,000 円		1㎡当たりの価格	91,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 2 7 2 9 番 4			地積 (㎡)	1,231	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)				
	長方形 1:3	事務所 S 3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西6.5 m 町道	水道、下水	柚須650 m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 180 m		標準的使用	低層工場兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 60 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 町道	交通施設	柚須駅 南東方650 m 法令 準工 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域。地域に格別な変動をもたらす要因はない。当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層工場兼事務所地				(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	91,800 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、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域。需要者は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、物流関連施設を中心に工業地の需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は取引される用途、規模によりまちまちで見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は工場、倉庫、営業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、自己利用目的での取引が多く賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、本件においては市場性を反映した比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 +14.8 % 半年間 %		
	価格形成要因		状況		要因		<p>(一般的要因) 人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を続けている。</p> <p>(地域要因) 福岡市に隣接する工業地域であり、物流施設用地を中心とした需要は依然として旺盛である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東4C - 1259	福岡市東区		建付地	( )	長方形	南14 m市道		準工 (60,300) 流通業務地区		
b	福岡東4K - 114	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	南東10 m市道 北東7 m 南西6.5 m 三方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
c	福岡東4K - 1311	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ整形	北東14 m市道 南西7 m 二方路		準工 (70,300) 流通業務地区		
d	福岡博多4C - 1104	福岡市博多区		更地	( )	長方形	南西15 m県道 北東6 m 北西5 m 三方路		準工 (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	( ) 84,932	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	91,472	$\frac{100}{[101.7]}$	89,943	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	89,900	
b	( ) 86,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,108	$\frac{100}{[98.8]}$	91,202	環境 0.0 画地 0.0	91,200	
c	( ) 106,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	113,700	$\frac{100}{[121.0]}$	93,967	行政 0.0	94,000	
d	( ) 67,701	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,987	$\frac{100}{[78.0]}$	91,009	その他 0.0	91,000	
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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -13.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -13.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -13.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0	画地 +3.0	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： 91,800 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できないため。				
(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						
	近隣地域は、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、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