

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字火焼3 4 6 番 6 3				地積 (㎡)	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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 210 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15.5 m、			規模 250 ㎡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	交通施設	須恵駅 東方1.5 km 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,300 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。周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ地価への割安感が薄らぎつつあり、金融緩和政策の継続や堅調な住宅需要等から、引き続き地価の上昇傾向が続いているが、上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,800万円前後、新築戸建で、3,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の不動産市場を反映した実証的な価格である。戸建住宅を主とした自用目的での取引が中心であり、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟な地域であるため収益還元法は適用しなかった。従って、取引市場を反映した実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公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 その他	
	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 その他	
	宇美(県) - 3 前年指定基準地の価格 48,500 円/㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [72.4]	[101.0] 100	71,900	0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 -29.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,000 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口、世帯数共に微増傾向。近年の宅地開発増加より、建売分譲業者による開発実績の少ない地域への素地取得地域の広がりが見られる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	城山団地内の住宅地域。堅調な住宅需要も以前と比べ周辺町に対する地価への割安感が薄らぎつつあり、地価の上昇幅は縮小傾向にある。		
変動率 年間 +4.8 % 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5C - 703	糟屋郡須恵町				建付地	()	長方形	北東6 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
b	須恵5CD H - 7	糟屋郡須恵町				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西5.3 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
c	須恵5C - 7	糟屋郡須恵町				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 南東6.7 m 角地		(都) 1低専 (50,60)			
d	須恵5CD H - 6	糟屋郡須恵町				建付地	()	ほぼ長方形	南東6.4 m町道		(都) 1低専 (40,60)			
e	須恵5C - 811	糟屋郡須恵町				建付地	()	長方形	北東5.7 m町道		(都) 1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	() 70,436	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,141	100 [107.1]	71,093	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	71,800			
b	() 67,825	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	66,113	100 [91.8]	72,019	環境 画地	0.0 +1.0	72,700			
c	() 64,363	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	65,688	100 [92.1]	71,322	行政	0.0	72,000			
d	() 65,419	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,681	100 [91.8]	71,548	その他	0.0	72,300			
e	() 73,013	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	80,699	100 [112.1]	71,988	[101.0] 100	0.0	72,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.90	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	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.40	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-10.0
c	正常	% / 月 +0.68	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-6.0
d	正常	% / 月 +0.40	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	0.0 0.0	環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.63	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 0.0	環境	+11.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,300 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		当該近隣地域は第1種低層住居専用地域内に存する戸建住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心で、賃貸市場が未成熟であり、かつ、市場性に基づいて地価が形成される地域であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字佛ノ浦 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 L S 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	71,000 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。周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ地価への割安感が薄らぎつつあり、金融緩和と政策の継続や堅調な住宅需要等から、引き続き地価の上昇傾向が続いているが、上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,300万円前後、新築戸建で、3,000~3,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、第1種住居地域の指定を受けた地域であるが、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 其他	
	宇美(県) - 3 前年指定基準地の価格 48,500 円/㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [74.0]	[100.0] 100	69,600	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 66,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	人口世帯数共に微増傾向。近年の宅地開発増加により、建売分譲業者による開発実績の少ない地域への素地取得地域の広がりが見られる。 中規模戸建住宅が多い既成住宅地域。堅調な住宅需要も周辺町に比べ地価への割安感が薄らぎつつあり、地価の上昇幅は縮小傾向にある。 個別的要因に変動はない。		
	- 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	+7.6 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵5C - 14	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南7.4 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
b	須恵5CD H - 4	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	西4.6 m町道		(都) (60,200)		
c	須恵5CD H - 9	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	志免5C - 904	糟屋郡志免町		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東3.7 m 二方路		1住居 (70,200) 高度地区1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	() 70,000	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,890	100 [101.0]	71,178	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	71,200	
b	() 66,998	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,936	100 [96.0]	70,767	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	70,800	
c	() 60,327	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,980	100 [83.5]	70,635	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	70,600	
d	() 83,010	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	85,500	100 [120.0]	71,250	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	71,300	
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 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	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 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	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： 71,000 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

鑑定評価額	14,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字植木字寺浦 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	J R 香椎線酒殿駅 北東方 470 m	
	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、旺盛な住宅需要から、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	70,000 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減税施策等が続く中、住宅需要が引き続き堅調で、福岡都心圏郊外の住宅地において相対的割安感があるエリアを中心に住宅需要が増加し、地価上昇傾向が続いている。土地は総額で 1 0 0 0 万円台半ばから後半程度まで、新築戸建物件は総額で 3 0 0 0 万円台後半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	[]		地 街路 交通 環境 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 ²)	内 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	
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[102.0]	70,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	48,500 円 / m ²	100	[100.0]	[74.7]	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 64,500 円 / m ²		価格変動状況 形成要因	(一般的)	低金利等の金融環境や住宅減税施策が続く中、都市圏郊外の住宅地需要は高水準な状態が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	都市圏郊外において相対的割安感が残る住宅地であることに加えて、J R 酒殿駅周辺地域の整備の影響もあり、地価上昇が続いている。			
	変動率 年間 +8.5 % 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5CDH-6	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.4 m町道		(都) 1低専(40,60)		
b	須恵5CDH-9	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道		(都) 1住居(60,200)		
c	須恵5CDH-5	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	西7.5 m町道 南4 m 角地		(都) 2低専(60,80)		
d	須恵5CDH-7	糟屋郡須恵町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西5.3 m 角地		(都) 1低専(50,60)		
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	() 65,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,681	$\frac{100}{[95.8]}$	68,561	街路交通・接近 0.0 環境 0.0	69,900	
b	() 60,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	58,980	$\frac{100}{[82.9]}$	71,146	画地 +2.0 行政 0.0	72,600	
c	() 69,705	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	68,096	$\frac{100}{[101.6]}$	67,024	その他 0.0	68,400	
d	() 67,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	66,113	$\frac{100}{[95.1]}$	69,519	その他 0.0	70,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.68	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 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 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 -3.0	環境 -2.0	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： 70,000 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

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) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字新原字野間 4 3 9 番 1 0				地積 (m ²)	200	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 6 m 町道	水道、下水	新原 410 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、			規模	200 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	新原駅北東方 410 m 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域。今後も現状の住環境を維持と予測。地価は上昇幅縮小傾向で推移。新型コロナ 5 類感染症移行後の動向、日銀新総裁初の決定会合で大規模金融緩和策維持決定も今後の政策の動向に要注視。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,500 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。周辺の粕屋町、志免町の住宅地に比べ地価への割安感が薄らぎつつあり、金融緩和と政策の継続や堅調な住宅需要等から、引き続き地価の上昇傾向が続いているが、上昇幅は縮小傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引規模によりばらつきがあるが、対象地規模で、1,400万円前後、新築戸建で、3,000~3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、自己利用目的の取引を中心とした地域であり、第 1 種住居地域内に存するが、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宇美(県) - 3							
	前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[102.0]	72,000		
	48,500 円 / m ²	100	[100.0]	[73.0]	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 68,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	(一般的) 人口世帯数共に微増傾向。近年の宅地開発増加により、建売分譲業者による開発実績の少ない地域への素地取得地域の広がりが見られる。 (地域) 区画整然とした住宅地域。堅調な住宅需要も以前と比べ周辺町に対する地価への割安感が薄らぎつつあり地価の上昇幅は縮小傾向にある。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +8.1 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	須恵5C - 4	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南東2.8m町道 北東3.3m 角地		(都)1住居 (60,160)	
b	須恵5CD H - 8	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	南東3.3m町道 南西4.4m 角地		(都)1住居 (70,160)	
c	須恵5C - 15	糟屋郡須恵町		建付地	()	長方形	東6m町道		(都) (60,200)	
d	須恵5CD H - 2	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北8.4m町道 南西3.3m 二方路		(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	() 66,473	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	69,275	100 [96.0]	72,161	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	73,600
b	() 70,847	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	69,196	100 [96.0]	72,079	画地 +2.0 行政 0.0	73,500
c	() 67,717	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,071	100 [96.0]	71,949	その他 0.0	73,400
d	() 87,276	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,022	100 [123.6]	72,024		73,500
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 +0.63	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.63	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.68	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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： 73,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域の用途地域は第1種住居地域であるが、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域内に存し、自己利用目的の取引が主体であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
須恵(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額	112,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字須恵字サル田 1 0 7 0 番 2				地積 (m ²)	1,228	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防	
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 SRC 2	沿道型の商業施設が多い路線商業地域	北東 15 m 県道、三方路	水道、下水	須恵中央 320 m	(その他) 地区計画等 (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 27 m、			規模	1,200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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	93,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	65,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町及び隣接市町等の福岡都市圏東部の幹線・準幹線道路沿線等の圏域。需要者の中心は、大手・地域の商業事業者等である。低金利等の金融環境等が続く中、背後人口の増加や道路拡幅の期待感もあって、事業用地の需要は増加傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例から試算されたもので、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、基準地に最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、算定項目については想定等の不確実性を多く含むため、価格の精度にやや難を有する。よって、信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、更に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	宇美(県) 5 - 1 前年指定基準地の価格 94,300 円 / m ²	[106.0] 100	100 [102.0]	100 [107.8]	[100.0] 100	90,900	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 83,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	低金利等の用地取得に有利な金融環境等が続く中、郊外地域の事業用地需要は堅調な状態が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	駅接近性に優れた立地の路線商業地域で、背後人口の増加、県道拡幅の期待感等もあり、用地需要は堅調。地価上昇が続いている。		
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %		(個別的)	個別的要因の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵5CDH - 2	糟屋郡須恵町		建付地	()	台形	北8.4 m町道 南西3.3 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
b	須恵5C - 2	糟屋郡須恵町		貸家建付地	()	不整形	北西21 m県道 西4.4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
c	篠栗5CDH - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北13 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
d	粕屋5C - 1361	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北西14 m県道 南西7.5 m 角地		2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	() 87,276	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,022	100 [94.9]	93,806	街路 0.0 交通・接近 0.0	93,800	
b	() 69,987	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	75,492	100 [84.5]	89,340	環境 0.0	89,300	
c	() 97,572	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,987	100 [108.1]	93,420	画地 0.0	93,400	
d	() 105,235	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	105,751	100 [116.5]	90,773	行政 0.0 その他 0.0	90,800	
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +12.0	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： 93,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,741,143	6,415,636	18,325,507	15,187,500	3,138,007	(0.9763) 3,063,636	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	80,622,000 円 (65,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	510.00	S 3 F		1,390.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)近商 地区計画等 準防	100%	200%	200%	1,228㎡	49.0 m x 32.0 m	前面道路：県道 15.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2・3階共同住宅(2LDK約52㎡ 16戸)			有効率 の理由	93.2%	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	2,100	963,900	4.0	3,855,600		
2 ~	共同住宅	440.00	95.0	418.00	1,200	501,600	1.0	501,600	1.0	501,600
3 ~	共同住宅	440.00	95.0	418.00	1,200	501,600	1.0	501,600	1.0	501,600
~										
~										
計		1,390.00	93.2	1,295.00		1,967,100		4,858,800		1,003,200
年額支払賃料						1,967,100円 x 12ヶ月 = 23,605,200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 (%))						24,537,600円 x 5.0% + 1,200,000円 x 5.0% = 1,286,880円				
以上計 + a+ - -						24,450,720円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,858,800円 x 95.0% x 1.00% = 46,159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%) 1,003,200円 x 95.0% x 0.2563 = 244,264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 + + +						24,741,143円 (20,148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)5 C - 802	1,136 (1,136)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,222	対象基準階の 月額実質賃料 1,227円/㎡
b	須恵(賃)5 C - 803	1,299 (1,299)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [96.0]	100 [110.0]	1,268	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,215,000 円	243,000,000 x	0.5 %
維持管理費	2,831,136 円	25,737,600 x	11.0 %
公租公課	土地 182,500 円	査定額	
	建物 1,701,000 円	243,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	243,000 円	243,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	243,000 円	243,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,415,636 円 (5,224 円 / m ²)	(経費率 25.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	243,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 1,390.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0625	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	15,187,500 円 (12,368 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,741,143 円
総費用			6,415,636 円
純収益 -			18,325,507 円
建物等に帰属する純収益			15,187,500 円
土地に帰属する純収益 -			3,138,007 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,063,636 円 (2,495 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	80,622,000 円 (65,700 円 / m ²)

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) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 大西 克則

鑑定評価額	165,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,500 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字旅石字橋本 1 8 9 番 1 外				地積 (m ²)	2,045	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	長方形 1:1.5	店舗 L S 1	大規模店舗、低層店舗等が建ち並び県道沿いの路線商業地域	西18 m 県道、北西側道	水道、下水	須恵1.1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 250 m、北 30 m		標準的使用	沿道施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 57 m、		規模	2,000 m ² 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	1 8 m 県道	交通 施設	須恵駅南西方1.1 km 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	店舗等の集積度が増加しつつある路線商業地域。新規出店意欲の強い地域で、今後も商業集積度が高まると予測。地価上昇幅拡大傾向で推移。新型コロナ 5 類感染症移行後の動向、大規模金融緩和策の今後の動向に要注視。						
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	56,500 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、須恵町を中心に隣接糟屋郡の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者の中心は、沿道サービス施設を展開する法人、営業所建設を目的とする法人等である。同一幹線道路沿いで近年商業集積度が増して来ており、周辺市町からの集客も見込めるようになって来ている。背後人口の増加もあり、着実に新規出店が続いている。商業地の特性を反映して取引規模や取引価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の不動産市場で成立した幹線・準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に試算されており規範性が高い。収益価格は、収益性に着目した価格だが、路線商業地は業種業態により床面積や賃料水準に差異があること、また、収益価格算定の過程で想定要素を含むことから、収益価格はやや規範性に劣る。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 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	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	94,300 円 / m ²	[106.0]	100	100	[103.0]	80,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[125.4]	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 72,500 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)	新型コロナ 5 類感染症移行後も町内商業地の地価は上昇幅拡大で推移。今後の感染症の動向・景況感・金融緩和策等に要注視。		
	変動率 年間 +11.0 % 半年間 %				(地域要因)	近年、多種多様な用途の建物が建ち並び、商業集積度が増している幹線道路沿いの地域。今年も新規出店があり、良好な商況が継続中。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵 5 C - 2	糟屋郡須恵町		貸家建付地	()	不整形	北西21 m 県道 西4.4 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)		
b	篠栗 5 C D H - 1	糟屋郡篠栗町		建付地	()	長方形	北13 m 県道		(都) 1 住居 (60,200)		
c	粕屋 5 C - 1361	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北西14 m 県道 南西7.5 m 角地		2 住居 (70,200)		
d	志免 5 C - 301	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ正方形	南12 m 町道		近商 (90,200) 高度地区1種最高20m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,987	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	75,492	$\frac{100}{[96.0]}$	78,638	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	() 97,572	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,987	$\frac{100}{[128.7]}$	78,467		81,000	
c	() 105,235	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,751	$\frac{100}{[135.6]}$	77,987		80,800	
d	() 103,734	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	106,431	$\frac{100}{[135.6]}$	78,489		80,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	80,800	
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 +0.80	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +37.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 -4.0	
b	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 +30.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.63	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 +37.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.29	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 +37.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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： 81,000 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			% / 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)
	12,663,000	2,520,500	10,142,500	5,529,010	4,613,490	(0.9760) 4,502,766	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	115,455,538 円 (56,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S	1 F	500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	2,045 ㎡	39.7 m x 51.5 m	前面道路：県道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階建て店舗の一棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,100	1,050,000	6.0	6,300,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		1,050,000		6,300,000
年額支払賃料				1,050,000 円 x 12ヶ月 = 12,600,000 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+ - -				12,600,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,300,000 円 x 100.0 % x 1.00 % = 63,000 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 + + +				12,663,000 円 (6,192 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	篠栗(賃)5 C - 1	2,030 (2,020)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,030	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	志免(賃)5 C - 306	2,132 (2,126)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,132	月額支払賃料 (2,100 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	419,500 円	83,900,000 x	0.5 %
維持管理費	378,000 円	12,600,000 x	3.0 %
公租公課	土地 967,900 円	査定額	
	建物 587,300 円	83,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	83,900 円	83,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,900 円	83,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,520,500 円 (1,233 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	83,900,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,529,010 円 (2,704 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,663,000 円
総費用			2,520,500 円
純収益 -			10,142,500 円
建物等に帰属する純収益			5,529,010 円
土地に帰属する純収益 -			4,613,490 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,502,766 円 (2,202 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	115,455,538 円 (56,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセツ鑑定
須恵(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額	541,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.5 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1 3 5 6 番 1				地積 (m ²)	10,410	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	台形 1 : 1.5	工場	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	東 7 m 町道	水道、下水	新原 1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 0 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80 m、奥行 約 130 m、			規模	10,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7 m 町道	交通施設	J R 香椎線新原駅 東方 1.5 km	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中小工場が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は、物流施設等の用地需要が旺盛であることから、上昇傾向が続くと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 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、須恵町及び隣接市町等の福岡都市圏東部の圏域。需要者の中心は、大手・地場の工業事業者、物流関連事業者等である。福岡都心部や高速道路 I C への交通利便性に優れる立地の事業用地は、E C 市場の拡大傾向による物流施設用地や半導体関連業種用地の需要増加により、需給の逼迫がより高まっている。取引される価格帯は規模によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の取引が支配的であり、賃貸物件は少なく、賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、信頼性が高い取引事例から試算した、市場実態を反映した比準価格を標準として、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	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 41,500 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	(一 般 的)	物流施設用地等に対する高水準な需要から、都心や高速道路 I C 等への利便性に優れた事業用地の需給引き締めが続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	福岡都心等への交通利便性に比較的優れた工場団地で、県道拡幅による利便性向上の期待感もあり、上記要因も相まって大幅に上昇した。			
	変動率	年間	+25.3 %		半年間	(個 別 的)	個別的要因の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	須恵5C - 802	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ長方形	東10m町道 西3m 二方路		(都) (60,200) 土砂災害警戒区域		
b	須恵5C - 704	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ台形	南2.5m道路		(都) (60,200)		
c	宇美5C - 1410	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	南西7.5m県道 北5m 北西5m 三方路		(都) (80,200)		
d	篠栗5C - 204	糟屋郡篠栗町		更地	()	不整形	南西10m町道 北西6.5m 角地		工専 (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	() 49,910	100 [100.0]	[110.5] 100	100 [/]	100 [85.0]	64,883	100 [124.9]	51,948	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,900	
b	() 45,374	100 [100.0]	[108.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	49,049	100 [87.7]	55,928	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	55,900	
c	() 41,478	100 [100.0]	[115.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	46,673	100 [89.5]	52,149	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	52,100	
d	() 41,640	100 [100.0]	[120.0] 100	100 [/]	100 [99.9]	50,018	100 [105.1]	47,591	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	47,600	
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 +2.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -22.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.99	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +2.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -0.1	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： 52,000 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 %/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	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

鑑定評価額	489,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	1.5 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 1 8 1 番 1 4 外			地積 (m ²)	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 20 m 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 100 m、西 0 m、南 150 m、北 230 m	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 42 m、奥行 約 145 m、	規模	6,000 m ² 程度、			形状 長方形
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2 0 m 県道	交通施設	須恵駅北東方 1.1 km 法令 (都) 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	県道沿いに事務所、倉庫、店舗等が混在する地域。町内県道沿いは立地面から店舗と物流との需要競合傾向が見られ、工業用地不足もあり、地価は上昇幅急拡大傾向にある。日銀の大規模金融緩和策の今後の動向に要注視。					
(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	74,000 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。配送網の拡大や長距離運送中間拠点に対する需要、福岡 IC へと続く筑紫野古賀線沿いや周辺背後地等において、工業用地不足から農地を物流施設に活用する動きが拡大傾向にあり、物流業界の物流業務地に対する需要は旺盛な傾向にある。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、賃貸需要が少なく、自己使用の店舗、倉庫、事務所等が混在する地域であり、適切な賃貸事例を収集することが困難なため、収益還元法は適用しなかった。従って、比準価格を重視し、更に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 補 画地 正 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 補 画地 正 行政 その他
	須恵(県) 9 - 1		100	100	[100.0]	73,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,500 円 / m ²	[125.3] 100	100 [100.0]	100 [71.2]	100		地 街路 -8.0 域 交通 0.0 要 環境 -21.0 因 行政 -2.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,000 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的)	新型コロナウイルス 5 類感染症移行後も町内工場地の地価は上昇幅急拡大で推移。今後の感染症動向・企業投資意欲・景況感・金融政策等に注視。		
	- 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 / m ²			(地域)	筑紫野古賀線沿いの工業地域。配送網の拡大や長距離運送中間拠点への需要、工業用地不足から農地を物流施設への活用が拡大傾向。		
	変動率	年間 +25.4 % 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	須恵5C - 403	糟屋郡須恵町		更地	()	長方形	北東10 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
b	須恵5C - 802	糟屋郡須恵町		更地	()	ほぼ長方形	東10 m町道 西3 m 二方路		(都) (60,200) 土砂災害警戒区域	
c	篠栗5C - 204	糟屋郡篠栗町		更地	()	不整形	南西10 m町道 北西6.5 m 角地		工専 (70,200)	
d	宇美5C - 1410	糟屋郡宇美町		建付地	()	ほぼ整形	南西7.5 m県道 北5 m 北西5 m 三方路		(都) (80,200)	
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	() 67,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,989	$\frac{100}{[94.8]}$	73,828	街路 0.0 交通・接近 0.0	73,800
b	() 49,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	64,883	$\frac{100}{[87.4]}$	74,237	環境 0.0	74,200
c	() 41,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[120.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	50,018	$\frac{100}{[67.8]}$	73,773	画地 0.0	73,800
d	() 41,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	46,673	$\frac{100}{[64.4]}$	72,474	行政 0.0 その他 0.0	72,500
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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	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 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +2.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -7.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +2.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.99	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 74,000 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			% / 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、自己利用目的の事務所、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