令和 4年 7月 27日提出 新宮(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額25,200,000 円1 ㎡当たりの価格90,000 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 20日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	<u> </u>	(こ)価物の種類	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)夫地嗣且口	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

:	塩ル計 凹 領 切 大ル	- 47 / <del>T</del> H 47 3	<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		斯宮町新 東 2 - 8		2丁目4(	)9番1	0				地利 (m²)		280	法令	〉上の規約	制等
地	形状	敷地の利況		周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通旅 近の状況	設との	1 低専 (40,60		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			一般住宅が 整然とした		北西6町道	m		水道、 ガス、 下水	新宮中	中央1.2 km	l	( <del>そ</del> の	)他)	
(2)	範囲	東 140 m	、西:	50 m、	南 50	m、北	20 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地	<u>t</u>		I		
近隣	標準的画地の形状	大等 間	即 約	14	m、 奥行	5 約	20 m	、規模	模		280 m	程度、	形状	長方形		
地域	地域的特性	特記特記	すべき事〕	項はない	, I <sub>°</sub>	街 基準 6 m 路	≝方位北 ℩町道		交通 施設	1.2 k		快駅南方	法令 規制	1 低票 (40,6		
	地域要因の将 来予測	戸建住宅がく、地価は							多する	と予測	する。	良好な住	環境か	ら不動	産需要は	は底堅
(3)重	侵有効使用の判定	戸建住宅地	<u>t</u>							対象基準 の個別的 因	準地 方的要	5位				0.0
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例比収益還元法		化準価格 双益価格		9	0,000	円/㎡ 円/㎡								
		原価法開発法		真算価格 開発法に	各 こよる価格		/	円/㎡ 円/㎡	_							
(6)市	万場の特性	同一需給圏 に通勤する 加は鈍化傾 を持つ。市	サラリー 向が見ら	·マン等 れるも	の最終需	要者が中の名字書	心である 依然とし	市東区北 る。福岡 して堅調	_ 部の戸 市の/ であり	ベッドタ り、居住	7ウンと E環境 <i>t</i>	こして大き が良好な近	く発展し 隣地域の	ノた新宮 D不動産	町は、 <i>)</i> をは高い	人口増
竹枝	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は っており、 よって本件 準地との検	収益性よ	: りも主 は、不	に居住の' 動産市場	快適性が こおける	追求され 需給動向	こると思 句を反映	料され した	れること 実証的な	こから、 ↓価格と	収益価格 :判断され	について る比準値	ては試算 面格を重	しなか 記視し、	った。
(8) 公規 示準	格	標準地		抗	標準化補正	地域 因のb 較	北 要		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	]	100	100	[ 100	]			補正				行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)			抗	標準化補正	地域 因のb 較	比 要		の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化		0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-2.0 +6.0 -6.0
基の 準検 地討	別年指疋基準	地の価格 ,000 円/m	.	5.3]	100	100	[100	<u> </u>	8	39,900	補正		+2.0 0.0 0.0		行政 の他	0.0
(10) 対年	ら 総続 新規 前年標準価格		33,500 円	] / m²	価 変	一般的要。因						したが、依 く、成長弁			真向。高麗	 铃化率
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標標準地	標準地等と	同一地,	A							られないか 上昇してい		での取引	は安定的	勺に行
地格 の等 前か	公示価格	1 <b>7</b> 9 0/	1	- ] / m²	要 因 % の	(個別的)要 (2						て、主たる ついては、				
או ויפ	変動率 年間	+7.8 %	十十月	,	70 07											

新宮(県) - 1 宅地-2

NO	取引	事	所在及び地	也番並びに	「住居表表	取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要交i	<b>通施</b>	法令上の規
	例番号		,等	SHE OIC	ш <u>ш</u> и.	点	類型	POIR	( m²)		形状	状況		設の状況	2	制等
a	新宮4 K		屋郡新宮町	Ţ			建付地	(		方形	ぼ長 ド	北4.5 mB	町道			1 低専 (50,80)
b	新宮40	214	屋郡新宮町	Γ			更地			(F)	手 手	南西6.9	m町道			1 低専
		254						(		) 方形		南東4.7	m			(60,80)
С	新宮40	2 料	屋郡新宮町	Ī			建付地	(	,	不整)	整形	南4 m町)	道			1 低専 (50,80)
		255					777.1				<b>-π</b> /	Jiso mT)	<del>*</del>			4 /17 ==
d	新宮4 k	)13	屋郡新宮町				地地	(		長ア   	分形	北6 丽町)	自			1 低専 (50,100) 建築協定
e	新宮40		煙郡新宮町	Γ			建付地	(		ほほ 方形	 ぼ長 ド	南5 m町i 東8.6 m 西5 m 三方路	道			1 低専 (40,60)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	」 或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要因 比較	]の	査定価格 (円/㎡)
а	(		100	[108.0]	_100	_100			_100				街路	各	0.0	
b	6	4,507	[100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	[100.0]		91,268	100			93,13	31 交道 接边		0.0	93,10
_	, 98	9,880	[100.0]	100.0	[ / ]			100,735	[103			97,80			0.0	97,80
C	(	5,320	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [ 88.4]		76,847				80.04	io 画 <sup>技</sup>	b	0.0	80,00
d	(	3,020	) _100	[107.0]	_100	_100		70,017	_100			00,0	行正	<b>Þ</b>	0.0	00,00
_	93	3,300	[100.0]	100	[100.0]	-		99,831	[112			89,13	35 <del>7</del> 0	-	0.0	89,10
e	90	0,200	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [103.7]		90,722	100 [102			88,94	13	[ <b>10</b> 0		88,90
NO	ア事情の内容		☑ ウ標準化		R					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常		1 街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・持	<del>适</del> +1.(	) 環境	· 1.0
		+0.67	7	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	)	
b	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・持	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	挺 0.0	) ¦環坑	·····································
		+0.67	7 画地	 +5.1	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_	
С	正常	% / F	1 街路		<del> </del>  交通・排		環境			街路			交通・招		) ¦環坑	
		+0.67	7		- - -   行政		- - その		-	 行政		Ĺ	 その他	0.0	_ L	
d	正常	% / F	<b>計街路</b>		交通・持		環境		0.0	街路		- 1	交通・招		,  ) ¦環 <sup>坎</sup>	 <sup>竟</sup> +12.(
		+0.58			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0		
e	正常	% / F	目 街路		交通・排		環境		0.0	街路		- 1	交通・持		, ————————————————————————————————————	<del>-</del> - +2.0
		+0.54			    行政		その			 行政		i	 その他	+1.0  0.0	_ L	+2.(
		 決定の		10.7	1	0.0	I		3.3			ı	〔比準価			<b>90,000</b> 円/㎡

									341 D (	-1-/			- L-E 0	
(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地に存	し、:	土地の再調	建	原価の把握が困難	誰である	ため。				
(2)-2 造成宅地	内等に存し原作	西法の適用が可能	な場合の	の価格										
造成事例番号		-		所在及び	地番									
素地の取得価格	事情補正	時点修正	素地の個本	カ補修正後 A	造	成工事費		標準化補正	時点修	逐正	造修	成工事 正後の	事費の補 )価格	
(円/㎡)				[円/㎡)		(円/m	ı̈́ )				15	( F.	]/m²)	
	<u>100</u> [ ]	100						<u>100</u> [ ]	100					
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較														
(円/㎡)			正接(	(円/㎡)	际	U/ごW恰 (円/m	ຳ )	FX FX	LUTX			( F.	]/m²)	
	<u>100</u> [ ]	100				(	<u>100</u> [ ]	I10	0					
熟成度修正	[ ]	/ 100			積算值	<b>西格</b>		F.	] / m²					
内訳														
素 事情の 月率3 地 内容	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変	变動率	
	% / 月 事					% / 月	費用						%/月	
地域要因の比較	街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	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					
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	ì	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)					
	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			生が重視される第一種( 双益還元法は適用しなが		定された戸建住宅	地域	或でま	Б

(4)開勢	(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	Ř法を適用する場合(	の理由								
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積			
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)			
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·					

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
新宮(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額12,500,000 円1 ㎡当たりの価格80,000 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 20日	(6)路	[令和 4年1月]	円 / m²
			_ 11. /= 1.	線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	沙连田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			宮町夜臼 2 3 - 1 3	. 丁目30:	2番6					1	也積 ㎡)	(	156 )	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施設 で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	設との	`	,80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			莫一般住宅だ 然とした住宅		南西4町道	.4 m		水道、 ガス、 下水	福工	 [大育	ົ່ງ770 m		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 150	0 m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	<b>善</b> 的使用	用	住宅	地		1			
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	11.5 m	ı、 規	模		160	m²程	度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	寺記すべる	き事項はな	cl 1.	街 基 4	≝方位北 4 m町		交通施設	!   J R 神   北東   770 m	方	大前馬	R	法令規制	(50	式専 ,80)	
	地域要因の将 来予測				記地域で、会 は今後も上昇						する	。鉈	ț道駅へ(	の利便性	生等	の面から	も不動
(3) 最	<b>長有効使用の判定</b>	戸建住	宅地						(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	方位	<u>ነ</u>				+2.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例 収益還元	列比較法 元法	比準価 収益価		8	0,000	円/m 円/m									
		原価法		積算価	格		/	円/m	ı²								
		開発法		開発法	による価格	÷	/	円/m	ı²								
(6)市	5場の特性	に通勤す	するサラ が見られ	リーマン∜ るものの、	町を中心に 等の最終需 住宅需要 西格帯とし	要者が中は依然と	心。福  して堅	岡市の↑ 調で、金	ベッド 失道駅	タウンと 等への利	してリ便性	大きが高	く発展し	った新宮 地域の不	町に動産	は、人口は をは高い競	曽加は鈍 竞争力を
育	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	なってい って本作	ハる。収 牛におい	第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並ぶ 収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されるが いては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な値 踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえ								収益 判断	益価格にて 行されると	oいてに b準価格	は試算 名を重	算しなか : ≣視し、‡	った。よ 旨定基準
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	重地	時点 修正	標準化補正	地域! 因の! 較	北 要	別的  因の  検	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 10	0				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番福岡東(県)	号	- 18	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	別的 因の 対	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +10.0
基の 準検 地討	0.5	地の価格 ,000 円	_	[105.3] 100	100 [102.0]	100	- I <del></del>	2.0]	7	79,800		補 正 そ	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代		)() 円/㎡ 等と同一地	価格形成 成次 (本)	地	國	は県全体 地域要医	と比較	対して大 との変動	幅に化は認め	化した	たが、依然 成長余 れないが、 き続き上	然として 力も高い 新築・	1。 中さ	こともに耳	
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡	成 元 要 因 の		一 勺〜 I						・主たる いては、				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 肜状	接面道题状况		要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	新宮4C	糟原	屋郡新宮町				建付 地	(		ほに ) 方邪	ぎ長 ド	北西4 mm 北東3.3 m			1 低専 (50,80)
	- 25	_													
b	新宮4 C - 25		屋郡新宮町				建付 地	(		ほに   方形 	ぎ正 ド	北4.9 m町	道		1 住居 (60,196)
С	新宮4 C - 25	糟原	屋郡新宮町				建付 地	(		ほ!i	 ぎ正 ド	南西6.1 г	m町道		1 低専 (40,60)
d	- 25 福岡東 4 ( - 26	C 福間	岡市東区				貸家 建付 地	(		ほ(i ) 形	 <b>ぎ</b> 台	北4.1 m市	5道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
е	- 26 福岡東 4 ( - 26	C 福	岡市東区				建付 地	(	,	ほ(i 方形	 ぼ長 ド	南西6 m市	5道		1 低専 (50,80) 特別用途地区
NO	取引価(円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域の	 或要 北較		└ 隹定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 70	)	100	[106.7]	100	100		00.000	100			70.00	街路	0.0	00.000
b	(	611	100.0]	100	100.0]	100		82,233	100	1.9]		78,392	<sup>2</sup> 交通・ 接近	0.0	80,000
_	68,	690	[100.0]	100.0	[100.0]			72,811	[ 93			77,873		0.0	79,400
С	(	) 495	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		87,312	100 [110			70.00	画地	+2.0	00.000
d	(	495	100.03	[102.1]	100.03	100		07,312	100			79,230	行政	0.0	80,800
	78,	852	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		80,508	[103	3.0]		78,16	3 その他	0.0	79,700
e	( 82	753	100 0.1	[106.0]	100	100		97 719	100			78,812	,	[ <b>102.0</b> ]	80,400
NO		1月率	ウ標準化	補正の内記		[100.0]		07,710				 の比較の内		100	00,400
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0 環	<del></del> 境 +6.0
	+	0.67	 画地	 +2.0	  行政		   <del>そ</del> の		0.0	 行政		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	 その他	0.0	
b	正常 %	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		·   環境 		0.0	街路				+1.0 環	<del></del>
		0.67			   行政		\ <del>-</del>			 行政			 その他		-11.0
_	正常 %	6 / 日	街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路				0.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
C		·0.67			. L		L					i			<sup>児</sup> +8.0
			画地		¦行政 - - - -		その 		0.0	行政 		-	その他	0.0	
d		6/月 ·0.30	街路 		交通・接		, 環境 └			街路 				+1.0 環	境               +2.0 
		0.30	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政		0.0	その他	0.0	
e			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+1.0 環	境 +8.0
	+	0.50	画地	0.0	├───	0.0	その	-	0.0	 行政		0 0	 その他	0.0	

												3711	(>1~)	•	_	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない場	易合その理由	R	既成	市街地にで	字し、	土地の再記	周達	原価の抵	型握が図	困難である	ため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原何	■法の適用が <sup>□</sup>	丁能な場	<b>帚合</b> の	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		価格	O補修正後 B 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点的	修正		逐正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
	]		]													
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 仮 正後の価格 除した価格 較														の 🏻	調達原	<b>亰価</b>
(円/㎡)				1111	(円/㎡)			、U/こ1画代 (円/n	n²)	¥X		比較			( F	円/㎡)
	100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]			
熟成度修正	]	]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳						·										
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 付 帯		標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	通•	·接近	環境 行政					その他	1			

(3)	(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	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					
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	( )	( )				
	収益価格		円 (	円/m²)			%				
	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			生が重視される第一種(P X益還元法は適用しなか		定された戸建住宅地	域であ				

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) - 3 宅地-1

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

鑑定評価額14,900,000 円1 ㎡当たりの価格61,000 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 ) 安地-----------------------------------	<u></u>	/ 5 / (本 + 2 の 4手 * 5	工学体物	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	の理田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟屋	郡新宮町	大字湊	字前新開 2	212番	1				地利 (m²		245	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施記 近の状況	殳との	1住 (60,	居 200)	
-	長方形 1:1.2	住宅 L S 2			宅、アパ <b>ー</b> 等もみられ		 南西4 町道	.9 m		水道、下水	西鉄新	新宮830 m		(₹	の他 )	
														(60,	196)	
(2)	範囲	東 50 m	1、西 2	200 m、	南 100 r	m、北	50 m	標準	隼的使	用【低層	住宅地	3				
近隣	標準的画地の形料	大等   「	間口 約	14	m、 奥行	ī 約	18 m	i、 規	見模		250 m	程度、	形状丨	長方用	1	
地域	地域的特性	特記   周辺で農地等   開発の分譲地   事項   地利用度は増		も散見	され、土	街 4.路	9 m⊞]	道	交通 施設		新宮駅	西方830 m	法令 規制	i `	居 196)	
	地域要因の将 来予測											い。新宮中 加産需要は野			D開発の	影響や
(-,-	最有効使用の判定	低層住宅均							``	対象基準 の個別的 因		111				
( ,	監定評価の手法	取引事例比		<b>北準価</b> 桁			2,000	円/n	_							
U.	D適用	収益還元法	-	<b>以益価</b> 格		3	9,900	円/n	_							
		原価法		責算価格			/	円/n								
		開発法	-		こよる価格		/ r===	円/n		<del>}</del> = □ → =		西鉄貝塚絲	5 . r	- <del> </del>	白士伯尔	地のは
(6) [	市場の特性	宅地域であ	5る。需要 日程度、新	要者の中 F築住宅	心は福岡都 が320(	部心及び 0 ~ 3 8	IJ内へi 0 0 万I	通勤する 円程度	るサラ である。	リーマン 。新宮中	✓層で、 □央駅周	四野兵塚 需要の中心 閉辺の商業施 ことから、地	いとなる	る価格 長積が	帯は、± 進んだこ	ニ地が1 ニともあ
<b>`</b> / 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	中心であり	)、収益性	まで価格	形成される	る地域でI	は無く、	収益化	西格の:	規範性に	は劣ると	が散見される :判断する。 Bを勘案し、	よって	[市場	の実態を	反映し
示準	代表標準地 価 標準地番号 格 福岡東	標準地	1	寺点 多正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +4.0 +44.0
価と 格し をた	公示価格	000 円/m	<del>-</del>	00.6]	100	100 [143.8]	100		(	61,000	補正		+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-3.0 0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	関的医の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
基の		地の価格	[	]	100	100	[	]			補			因	行政	
準検 地討		円/n	$\vec{n}$ $\frac{1}{10}$	00	[ ]	[ ]	100				IE	行政 その他			その他	
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格		57,000 F		価 変 格 動	一般的要因						響もあるが、の地価は、」				
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表标 標準地	漂準地等と	:同一地;	形状成況	世 垣 要 因						集積が進んだ 昇傾向を継続				宅地の
地格 の等 前か	公示価格	+7.0 %	半年間	- 円/㎡ (	要 因 % の	(個別的)要 因		寺にない	١.							

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 / / / /	接面道路 状況		要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	新宮4 C		屋郡新宮町				貸家 建付 地	(	)	ほぼ 形	整	南西4.9 mi 北西3.5 m	打道		2 低専 (60,100)
b	新宮4K	-	屋郡新宮町				更地	(	)	ほぼ 形	台	南3 m町道			1 住居 (60,160)
c	- 1014 新宮4C	+	星郡新宮町				更地	(	)	ほぼ , 形	整	南3.4 m町i	道		1住居 (60,160)
d	- 1055 新宮4C	+	屋郡新宮町				建付地	(	)	ほぼ	託正 矣	北4.9 m町i	道		1住居 (60,196)
e	- 257 新宮4C	糟	屋郡新宮町				建付 地	(	)	ほぼ、方形	 €正 終	南西6.1 ㎜	打道		1 低専 (40,60)
NO	- 258 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			     住定標準価 ( 円 / ㎡ )	個別的比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
a	( 48,6	)	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ 80.0]	100 [ 92.7]		67,235				56,786	街路交通・	0.0	56,800
b	( 55,7	703	100 [100.0]	[105.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 90.0]		65,296	100 [108			60,125	接近環境	0.0	60,100
С	( 70,3	) 328	100 [100.0]	[105.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 90.0]		82,674	100 [117			70,481	画地	0.0	70,500
d	( 68,6	)	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		72,811	100 [127			57,286	行政     その他	0.0	57,300
e	( 84,4	) 195	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		87,312	100 [133			65,550		[ <b>100.0</b> ]	65,600
NO	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	補正の内記	Я	1			-	工地域	要因	の比較の内	訳 記		1
a		/月 0.83	街路 · 画地		-   交通・持   		- □ 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -			 封路  行政		0.0  交 		-1.0 環	境 +22.0 
b	正常 %	/月	街路		文通・接		環境		0.0	5路 封路				+5.0 環	境 +10.0
	+(	0.46	画地	-10.0	L ¦行政 '	0.0	\ <del>-</del>	· 他	0.0	 亍政		-1.0 <del>  ح</del>	 の他	0.0	
С		/月 0.58	街路 		交通・持		- □環境 - 			<b>封路</b> 		i _ i		+2.0 環	境 
d			画地 街路		├行政 ├ ┌交通・持		その     環境		0.0	宁政  封路		-1.0   そ		+10.0	境 +10.0
		0.67			               		こって			  亍政		۰.0 کے کے 0.0 کے		+5.0   144	+10.0
e			街路	0.0	  交通・接 		-   環境 			 封路		+2.0  交		+2.0 環	境 +32.0
	+(	0.67	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 亍政		-3.0 <sup>  そ</sup>	の他	0.0	

(2)	2)積算価格算定内訳																
(2)	付异训价系	非此的	八														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	『能なり	場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番								
3	素地の取得	価格	事情補	誰	時点修正	茅	素地の ひ価格	対補修正後	逍	成工事費		標準	化補正	時点側	<b></b>	造	成工事費の補
	(円/㎡)			U.		ள (円/㎡)		(円/m	า๋ )					119	を正後の価格 (円/㎡)		
			100	)								10	00		_]		
	[ ] 100											[	]	10	00		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		<b>勃宅地化率</b>	ヹで		要因の比		内要因σ	再	調達原価
	(円/	m²)				П	正後の価格 (円/㎡)			k した価格 (円 / m	ı )	較		比較			(円/㎡)
			100	0	ш					(	%)	_10	00				
			] [	]	100			[ ] 10						00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100		積算価格					F	円/㎡				
内記	沢																
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	月率変動率 付 帯		標準化補正					月率変動率	
	%/月事							% / 月 費 用							% / 月		
	費																
地址	地域要因の比較 街路				3	交通 ·	接近		環境			行政		-	その他	ļ	

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,789,662	749,840	3,039,822	2,629,220	410,602	( 0.9753) 400,460	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	9,767,317	円 ( 39	9,900 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( P	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	-2 想定發	建物の状	<b></b>											新宮(県) 	- 3	<b>- 10-4</b>	
		用	途		建築同	面積	( m² )			構造・『	皆層		延月	下面積		( m²)	
共同	司住宅						130.00		L S	2 F					260	00	
-/	公法上の判	見制等															
	金地域等	70.123.13	基準建蔽率	率等	指定容積	<b></b>	基準容積率	等地	 也積		間口	  ・奥行		前面道路、幅員等			
										2				前面道路:			
1 <u>f</u>	主居			60 %		200 %	196	%	2	245 m <sup>r</sup>	14.	.0 m× 1	7.5 n	n l	までの距離:	m	
九	想定建物の	D概要	2 階建の 8 m程度	アパ- )を*	- ト ( フ 想定	アミリ-	- タイプ、専	有面		有効率 理由	10	00.0 %	外階戶	设のため			
(3)	-3 総収記	<b>益算出内</b>	 ]訳						'								
		用道	2	床面	i積	有効	有効面積		1㎡当た	り月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)	
	階層				( <sup>2</sup> )	率	/		払賃料			,	ш.	上午1100年7日	*** L+511		
					(m¹)	(%)	(n	1) (1	円)			(	円)	b権利金等(月	,	` '	
	1 ~	住宅			130.00	100.0	130.	00		1,200		156,	000	2.	U	312,000	
<u> </u>	1 ~													2.	0	319,800	
2	2 ~	住宅			130.00	100.0	130.	00		1,230		159,	900	۷.	0	319,000	
	~																
	~																
													ļ				
	~															624 000	
	計				260.00	100.0	260.	00				315,	900			631,800	
	 =額支払賃	     新数								315	900 F	円 × 12	 ケ日	=	3 790	0,800 円	
_	共益費(管										000 1		 12ケ月		0,700	0 円	
			の算出根拠				共益費を別	途授	授受する慣行はないため、計上しない							- 13	
7	 その他の!		車場使用料	等)					00 円/台:			4 台x 12			= 192	2,000円	
1	資倒れ損気	 夫(算出:	根拠、金額	)			一時金で担	保さ	れている	ため						0 円	
2	空室等に。	よる損失	相当額					3,790	),800 円:	×		5.0	%	<u> </u>			
			(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	192	2,000 円:	×		5.0	% =		199	9,140 円	
Ļ	以上計	+ a+													3,783	3,660 円	
1:	呆証金等0	の運用品	会(空室損失	考慮復	<b>美</b> )		63	31,800	0 円 ×		0 %	×	1	.00 % =	(	6,002 円	
朴	<b>権利金等</b> の	の運用益	を及び償却額	質(空室	2損失考	慮後)	償	却年数	女( 円 ×	Í	≢) %	運用利 ×	回り(	%) =		0 円	
7	その他の収	入に係る	保証金等の過	軍用益の	(空室指生	考慮後)			· D ×					% =		0円	
	総収益		+ +		(	3 NO. 12 )			3,789,6	662 円	,,,			15,468	円/m²)	0 13	
			)月額支払賃	手料の	<b>篁</b> 出規均	l	<u> </u>	<b>支払</b> 倡				•		,			
NO	事例番		事例の第 実質賃料 (円/r	実際	事情社正		点修 標準補正	化	建物格 建物格 差修正	地域因の比		基準階格差修正		登定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料	
а	新宮 4 ( ) -	D (賃 1052	1,2		100 [100.0	<u>[100</u> ]	-	0]	100 [ 95.0 ]	I		100 [100.0	- ]	1,364	対象基準階の 月額実質賃 1,2		
b	新宮40 ) -	C(賃 1053	1,0		100 [100.0	[100 ] 100		0]	100 [ 95.0 ]	<u>100</u> [100		100 [100.0	j	1,114	月額支払賃 ( 1,2	料 30 円/㎡)	
С	-		(	)	<u>100</u>		100				]	<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		162,800	円	40,700,000 × 0.4 9	ó	
維持管理費		199,140	円	3,982,800 x 5.0 %	6	
/\ <del>1</del> D /\÷#	土地	21,600	円	查定額		
公租公課	建物	284,900	円	40,700,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		40,700	円	40,700,000 × 0.10 9	ó	
建物等の取壊費用の積立金		40,700	円	40,700,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		749,840	円	( 3,061 円/㎡ ) (	経費率	19.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	<b>等価格)</b>	40 %	6	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	<b>等価格)</b>	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		40,700,000 円		450 000 TH 4 2 000 00 2	設計監理	
— 11/5 IA (#) = <del>1</del>		0.0040		152,000 円 / m <sup>2</sup> x 260.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0646			0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,629,220 円 10,732 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益					3,789,662	円
総費用					749,840	円
<b>施収益</b> -					3,039,822	円
建物等に帰属する純収益					2,629,220	円
土地に帰属する純収益 -					410,602	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				400,460	円
×				(	1,635	円/m²)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		9,767,317 P	9	(	39,900	円/㎡

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額4,430,000 円1 ㎡当たりの価格21,100 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 20日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
/ 2 / 安地超木口	◇和 4年 6日 22日	(こ)価投の揺粕	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	・ツ连田	の安日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟	屋郡新宮	町大字立	花口字左原	屋2292	2番59	)			地 (m	(清)	(	210	法令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な近の	交通施設 状況	ひとの	1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		中規格地等力	 莫一般住宅の が見られる(	3 1 11 1 - 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	北西4. 町道	7 m		 水道	福工	大前:	5.9 km		(その他) 地区計画等
(0)		± ,	O ==	70	± 00	مال	00	<b>+無 3</b> #	= 66/==	n = 7#	       	Lile Lile			(60,188)
(2) 近	範囲		0 m、西 │ 聞口	70 m.		m、北 = #5	20 m			用 戸建			<b>.</b>	шүл <del>т.</del> т.	ェズミナル
隣-	標準的画地の形物		間口		m、 奥行		17 m				200 r				まぼ長方形
地 域	地域的特性		がある。	《佐座地区	()の指定	街 4.	/ m#J;		施設		歯上ス M	[月]為代	用果力	規制	1 住居 (60,188) 地区計画等
地域要因の将 県道バイパスの開通により周辺では業務系の土地需要 来予測 感に伴う需要の波及は限定的ではあるものの、地価を															
(3)最	有効使用の判定	戸建住:	宅地						` ´	対象基準 の個別 因	準地 的要	ない			
` '	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	2	1,100	円/㎡							
()	適用	収益還え	元法	格	/ 円/㎡										
		原価法		積算価			/	円/㎡	_						
		開発法	A 651		による価格	•	/	円/㎡		++ 1 1m15				L 111. 6	3.4.C.\004.7 til .4c447 til.
(6)市	場の特性	元居住物	者のほかれ は、人口は	福岡市内1増加は鈍(	こ通勤する 1.傾向が見	サラリー <sup>3</sup> られるが、	マン等の 住宅課	)最終需要は依	要者・	も含む。 して堅証	福岡	市の存住主	ベッドタ 地に対す	'ウンと 'る需要	動選好性を有する地 として大きく発展した では、利便性が劣る郊 の円程度が主流。
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	収益性。	よりも主l ては、不	に居住の( 動産市場)	央適性が追	求される。 給動向を原	と思料さ 気映した	<ul><li>れるこ</li><li>実証的</li></ul>	とかりな価格	ら、収記 各と判断	は価格 折され	につし	ハては試	く算した	が主流となっている。 なかった。よって本件 ル、単価と総額との関
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	集 :	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			1.		画地		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				1		行政 の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼 3	街路 交通 環境		地 街路     域 交通     要 環境
基の 準検	前年指定基準			[ ]	100	100	[	]				E í	画地 行政		因 行政 その他
地討			/ m	100	[ ]	[ ]							の他		
(10) 対年 象標(	別年標準価格			0 円 / ㎡	価 変 格 動	1	11-7								「増加傾向にある。高 」も高い。
基準標準価語	- 2 <del>基準</del> 地が共 (大きな) である場合の検討 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地質	等と同一地	· <sup>[点]</sup> 形 状 成 況	地域	t ) 周	辺では  より、	工業団 利便性	団地の整 性の向上	備も追 、土地	iめら b利用	れている  の進展 <i>が</i>	5。県道 が認め <i>E</i>	道バイパスの供用開始 られる。
地格の等がか	標準地番号 公示価格 亦動変 年間	10.4	0/ 보수	- 円/㎡	要 因 の	(個別的									が着目すると考えられ どはみられない。
前か	変動率 年間	+2.4	% 半年	·IEI	% の										

**3 試算価格算定内訳** 新宮(県) - 4 宅地-2

00	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状况	色路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	新宮4 C - 105		屋郡新宮町				更地	(		不整	 怪形	南東11	m町道				準工 (60,200)
b	新宮4C	糟原	屋郡新宮町				建付地	(		(ほほ ) 方形		東12 mm 北6 m	 丁道				「調区」 (70,200)
c	- 106 久山4C - 85	糟原	屋郡久山町				更地	(		不图	隆形	北東6 m	町道				「調区」 (50,80) 地区計画等
d	- 63 古賀4 C	古貧	賀市				建付地	(		ほほ <sub>)</sub> 形	<b>重整</b>	南5 m市	 道				準都計 (60,200)
e	- 10							(		)							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		   住定標準( ( 円 / ㎡ )		個別的 比較	 ሳ要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円 / ㎡)
a b	( 24,	897	100 [100.0]	[106.4]	100 [ /	100 [ 90.0 ]		29,434	+ -	5.4]		23,4	72 👌	路 通・ 近		0.0	23,500
D	28,	070	100 [100.0]	[100.5] 100	[100.0			29,113	100 [138	3.9]		20,9		: <u>U</u> !境	(	0.0	21,000
С	( 19,	916	100 [100.0]	[100.0] 100	100	[ 90.9]		21,910	100	0 <u> </u>		18,8	72	i地		0.0	18,900
d	( 25,	) 552	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0	100 [100.0]		26,012	100 [12	0 <u> </u>		21,3		·政 ·の他		0.0	21,400
e	(	)	100	100	100	100			100			· · ·			[ <b>100</b> .	<b>o</b> ]	·
NO.	ア事情 1 の内容 変	「月率 受動率	ウ標準化	補正の内記		<u> </u>					或要因	  の比較の	内訳		100		
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・	接近	+2.0	環境	+16.0
	+	-0.58	画地	-10.0	       	0.0	ところ	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・	接近	+4.0	· · 環境	+26.0
	+	-0.10	画地	-3.1	行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0		
c			街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		i	交通・		-1.0	環境 L	+15.0
		0.00	画地		行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
d		6/月 -0.20			交通・		· 環境 - 			街路 		i	交通・		+4.0	· 環境 - 	+16.0
			凹地	0.0	行政		\ <del>そ</del> の		0.0	行政			その他		0.0	1	
e	9	6/月	街路 		交通・	接近 	ੵ 環境 └			街路 		ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ .	交通・ 			· 環境	
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政		 	その他				

											301 LD (>1<)		•	ں تاری
(2)積算価	格算定内	訳												
(2)-1	原価法が	適用でき	ない均	場合その理由	既成	の住宅地で	であり、	再調達原	京価等	等の把握が困難	であるため			
(2)-2	造成宅地	!内等に存	し原信	西法の適用が可信	能な場合の	の価格								
造成事例	例番号			-		所在及び	が地番							
	取得価格	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	ió fi	冬正後の	費の補  価格  /㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100			
付帯費用	用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修	有	効宅地化薬	をで	地域要因の比	個別的要[ 比較	因の 戸	<b>耳調達原</b>	価
( F	円/㎡)	正後の価格 除した価格 較 (円/㎡) (円/㎡)					¥X	LL#X		(円	] / m² )			
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
熟成度個	修正	[	]	/ 100			積算個	格		Р	g / m²			
内訳														
素 事情の 内容	D 月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変	逐動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					%/月
地域要因(	地域要因の比較 街路					交通・接近 環境 行政				行政		その他	<u>t</u>	

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	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													
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)							
法						( )	( )							
			_				%							
	以 <u>而</u> 而行		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存する ら、収益還元法は適		■建住宅を中心とする位	主宅地域であり、賃貸	市場が未成熟である	ことか							

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

令和 4年 7月 27日提出 新宮(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額11,800,000 円1 ㎡当たりの価格16,500 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 20日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	 (5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
,	更地としての鑑定評価	(0)	12.13 IM IH	価	<u></u> 倍率種別	

	盤化計1川預の沃ル	-07-21	10X1									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	<b>ジに</b> #	糟屋郡新寶	宫町大字立	Z花口字屋剪	數123!	9番			地積 (㎡)	714	4 法令上の規制等 )
地	形状	敷 <sup>壮</sup> 況	也の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	出 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設と の状況	(60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			主宅を主とす 已地域		南東4 m 町道		水道	福工大	前3.9 km	<ul><li>(その他)</li><li>地区計画等</li><li>土砂災害警戒区域</li></ul>
(2)	範囲	東	40 m、西	0 m.	南 100	m、北	120 m	標準的包	使用 農家	住宅地		
近四	標準的画地の形物	大等	間口	約 20	)m、 奥行	亍 約	35 m、	規模		700 ㎡程	度、 形物	犬 ほぼ長方形
隣     地   域	地域的特性	特記事項	地区計画 の区域。 区域の指	また、土砂		街 - 4 m 路 -	町道	交:	3.9	福工大前原 (m		令 「調区」 (60,200) 地区計画等 制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測										中心部と比較 5のと予測す	した割安感はあるが需 る。
(3) 揖	侵有効使用の判定	農家信	主宅地					(4	4)対象基 の個別 因	準地 的要	, 1	
` ′	監定評価の手法 )適用		<b>■例比較法</b>	1		1	-,	/ m²	М			
0.	) 適用	収益還		収益価				/ m²				
		原価法	-	積算価				/ m				
(0) =	-18 0 4+14	開発法		1	による価格			/ m²	THE ++	- 7 雷西-	k (+ )   同一面(	給圏内に地縁的選好性を
(6) [	万場の特性	有する	る地元居住 域への転入	者等が中/ は多くなし	心。新宮町 ハ。住宅地	は、福岡i に対するi	市のベット 需要の明確	タウンと な波及に	こして大き は認められ	く発展し ないが、	」たが、基準┘ 町の中心部。	記圏内に地縁的歴好性を 地が存する既成の農家住 と比較した割安感から、 格帯は見出しにくい。
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	となっ動向を	っている。 E反映した	このため、実証的なの	収益価格	についてl と判断さ	は試算しな れる比準価	かった。	したがっ	て本件	こおいては、フ	る場合は自用目的が主流 不動産市場における需給 対等を行ったうえで、対
(8) 公規 示準		標	準地	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		カ のま	象基準地 見準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と	一 公示1冊格			[ ]	100	100	[	]		補	画地	因 行政 その他
格し をた		P	9 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100	_		正	行政 その他	<b>その</b> 地
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		か のと	聚基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	則年指疋基準		格 円/㎡	100	100	100	-	1		補 正	画地 行政 その他	因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共			)() 円/㎡ 等と同一地	価変格動形状	111. 1-	引 が県	全体と比東西をつ	較して大 なぐ都市	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	たが、依然と、成長余力も	して増加傾向。高齢化率高い。 線)の早期整備を進める
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	要因	5、取引	の意思決	見直しが 定行動に の個別的	あたって	、主たる需要	者が着目すると考えられ 変化はみられない。
前か	変動率 年間	+1.	2 % 半年	=間	% の		-					

新宮(県) - 5 宅地-2

NO.	ᄪᄁᄀᆝᆂ	算定内		· <del>莱</del> ** 7 ** ! -	「什兄士	<u>= = = 1n+</u>	**	∔ih մ≢		-	+# + <del>*</del>	石兰	7 1	- 西 六 ' 孝 '	Mt.	ᅷᄼᅡᄼ
NO	取引事 例番号	·   P	π在及び地 □等	番並びに	' 任居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	地 接	面道路( 況	カ   ±   設	:要交通 の状況	池	法令上の規 制等
а	新宮4C	糟厚	<b>電郡新宮町</b>				建付地	(		不整)	南東	m町道 2.8 m			(	「調区」 60,200) 也区計画等
	- 106	31									角地					
b	新宮4 C - 105		<b>霍郡新宮町</b>				建付 地	(		不整 <sup> </sup> 	形 南9.3	3 m町道				「調区」 60,200)
С	古賀4 C	古資	 資市				更地			ほぼ		n市道				 集都計
	44.5							(		) 方形	南5.8	3 m				70,200) 持定用途制限地域
d	- 115 古賀4C	古賀	雪市				更地			ほぼ・	長 北西	24 m県:	道			「調区」
u	- 36		₹1 J				ر ا	(		方形	X 100					60,200)
e	30	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						(		)						
	-															
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地域の	域要 比較	推定標格(円/		個別 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	( 10.	,834	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ 90.0	100		16,120	<u>100</u>	0.0]	16	5,120	街路 交通・	C	0.0	16,100
b	(	)	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ 80.0	100		23,451	<u>100</u>	).7]		6,787	接近環境		0.0	16,800
С	( 19	,517	100 [100.0]	[106.3] 100	100	100 [ 81.6]		25,425		3.2]	18	3,397	画地	C	0.0	18,400
d	(	,613	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [100.0]		16,746	100 [114	1.5]	14	1.625	行政その他		0.0	14,600
e	(	)	100	100	100	100			100			,		[ <b>100</b> .	-	,
NO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率		補正の内訓		<u> </u>					要因の比較	 交の内部	₹			
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-1.	<sub>0</sub>   交ii	通・接近	+1.0	環境	0.0
	+	+0.10	画地	-24.8	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.	0   その	 D他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+5.	0   交i	通・接近	-1.0	環境	+28.0
		+0.58	画地		   行政		その		· <del> </del>	 行政		Ĺ	D他		L	
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	+4.	<sub>0</sub>   交i	通・接近	-1.0	環境	+22.0
		+0.42	画地	-18.4	└ └ 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	+10.	0 <del>  2</del> 0	 D他	0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	  交通・		環境		0.0	街路			通・接近	+2.0	環境	-1.0
		+0.20	 画地	0.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政	+5.	0 <del>  2</del> 0	 D他	0.0	L	
e	9	%/月	街路		交通・		環境		:	街路		交迫	通・接近		環境	
			 画地		└		¦その	·	-	 行政		∟ ¦そ0	 D他		L	

オ比準価格決定の理由 [ 比準価格: **16,500** 円 / ㎡]

																į	新宮	(県)	-	- 5		宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳																			
(2)	-1 原信	西法が	適用で	できな	:11:	場合その理師	ŧ .	既成	の住宅	地であり	り、再調	達原	価	等の把握	屋が困難	誰であ	るた	め				
(2)	-2 造店	戊宅地	内等に	こ存し	原	価法の適用が	が可能	な場合の	の価格													
ì	造成事例番	号					-		所在	及び地	番											
7	素地の取得 (円 /		事	情補工	E	時点修〕	E	の価権	が補修正 各 ( 円 / m		造成工事	事費 ∃ / ㎡	î)	標準	化補正	В	寺点修	多正		造修	正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			[	100	]	<u>I</u> 100	1							<u>10</u>	]	-	10	]				
ſ	付帯費用 標準化補正 (円/㎡) - 100_			時点修	E	正後の	費用の補 の価格 ( 円 / m		有効宅地 除した価 (円			地域較	要因の		固別的 比較	勺要因	lの	再	調達 (	原価 円/㎡)		
			[		]	L 100	]				(	(	%)	<u>10</u>	]	-	10	_				
Ē	热成度修正		[	[	]	/ 100				積算	拿価格					円/n	'n					
内記	沢																					
素地	事情の 内容	月率	变動率	j	造 成	標準化補正				F	■変動		付帯	標準化	補正						月率	変動率
			% /	′月   1	事費						% /		費用									% / 月
地均	域要因の比	較		í	街足	各		交通	・接近		環境	'			行政				その	)他		
				•																		
(3)	収益価格算	章定内	訳																			
(3)	-1 収益還	元法(	直接沒	去)のi	適用	月又は収益還	元法力	が適用で	きない	場合の理	里由											
直接法	直接 (円) (円)			建物 建物 建物		建物純収		でる 円)		土地に帰 純収益	帰属する	1)	後の	入期間純収益	引修 II 会 ( 円			元利回り (r-g)				
冮																	(		)		(	)

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	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													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
	収益価格		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地が存する 元法は適用しなかっ		主体とする住宅地域であ	あり、賃貸市場が未成	熟であることから、4	双益還							

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
新宮(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

| 鑑定評価額 312,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)安地-	<b>△</b> 50 4 5 0 0 0 0 0	(こ)価格の経費	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糟屋郡新宮 「中央駅前	(町中央駅前 1 - 6 - 3		番3					地積 (㎡)	2,	559	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺の 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の∜	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	供給 処理施 没状況		な交通施設 の状況	足との	1住居 (60,200)
	正方形 1:1	共同住宅 R C 15		ンションか と理済みの	- /- <del></del> 1.1.	 南西17 町道、 三方路	m	7.	K道、 ガス、 F水	新宮中央	<b>₹</b> 400 m		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 0m、西	200 m、 i	南 50 r	m、北	50 m	標準的	的使用	高層	共同住宅	記地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 50 n	1、 奥行	ī 約	50 m、	規模	莫	2,5	00 ㎡程	度、	形状工	E方形
地域	地域的特性	特記 土地区画塾 ヨン地域である している ま項	であり、熟成		街 17	m町道		交通 施設	,   新宮中   	央駅 勇	東方400 m	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将 来予測	高層共同住宅地 発展の影響もあ											央駅周辺の地域的な ると推定する。
(3)聶	その もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん かいまい かいまい もっぱい はい	高層共同住宅地	!						対象基準 2個別的		方路		+5.0
1 ` ′	に 注記 注記	取引事例比較法	比準価格		12:	2,000	円/m²		뵈				
0.	適用	収益還元法	収益価格				円/㎡						
		原価法	積算価格				円/㎡						
<u>.</u>		開発法	開発法に			- ,	円/m <sup>*</sup>	= >+-	24 - 101 - 1	<u> </u>	11		
(6) <del> </del> 	ī場の特性	鉄貝塚線の最寄	駅から徒歩 新宮中央駅	圏内の住 <sup>3</sup> 周辺の区	宅地域でる 画整理地[	あり、需 区内では	要者の分譲マ	中心は ンショ	分譲マ ンが多	ンション 数見られ	ノの開発業 いる。但し	者及び 、駅周	R 鹿児島本線及び西 賃貸マンションの供 辺のマンション適地 る。
` / 梼	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 原の決定の理由	められた実証的	な価格である 価格であり、	る。一方、 当該マン	開発法l ンションi	こよる価 <mark></mark> 適地では	i格は、対 重視する	対象地 べき価	に分譲 格であ	マンショ るが、タ	ョンを建築 }譲実績は	するこ 少なに	を中心に収集して求 とを想定して求めた のも事実である。よ
(8) 公規 示準	代表標準地面 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のし 較	世 個別 要認 比較	因の (	対象基 の規準 (円 /	価格「	標 排 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	-	[ ]	100	100	_ ]	1		F	補正	<sup>環境</sup> 画地 行政		安 環境 因 行政 その他
をた		円 / ㎡	100 [	]	[ ]	100				4	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	·	因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 为 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[ ]	100	100	[	]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / ㎡	100 [	]	[ ]	100				正 :	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	のし、別午信年1111代	115,00	0 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医	1 200	型コロナ で、駅に	トウイノ こ近い作	レスによ 主宅地の	る影響	もあるが、 ・上昇傾向	マンショが継続	/ョン用地の需要は堅 もしている。
基準準価	・2番字地が共 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地点 -	形状成況	世 埋 要 因	1.4.							/ョン需要も堅調。今 :予測する。
地格 の等 前か	公示価格	+6.1 % 半年	- 円 / ㎡ 	要因の	(個別的	1	にない。						
- تنت	1 11-0			1									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	( m² )	Į の <del>J</del>	画地 形状	接面道路 状況	多の主設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	新宮4 C	糟原	屋郡新宮町				更地	(		ほ! ) 方形	ぎ長 形	北4 m町道 東4 m				1 住居 (70,160)
	- 25	51										角地				
b	福岡東 4 - 13 <sup>-</sup>		岡市東区				更地	(		長7	<b>庁形</b>	南東18 ㎡	<b>下道</b>			2 中専 (60,200) 高度地区2種20m 地区計画等
C	福岡東4	_	岡市東区				貸家 建付 地	(		長7	 方形	東24 m県道 北7 m 角地	<u> </u>			1 住居 (70,200) 高度地区2種20m
d	古賀4 C	-	31000000000000000000000000000000000000				更地	(		- 不整 )	整形	北東4.5 m	市道			1 住居 (60,180)
e	- 115		岡市東区				更地			ほに	<b>ぎ長</b>	北東7.7 m	市道			 工業
	- 25							(		)方		北西6.1 m				(70,200)
NO	取引信(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付派 価の補I			定価格円/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 127	, 864	100 [100.0]	[103.0] 100	<u>100</u>	100 [ 97.9]		134,525	10 [10	0 9.4]		122,966	街路 交通・	0	0.0	129,000
b	(	)	100	[106.3]	100	100			_10	0		·	接近	0	0.0	
c	164	,000	100.0]	100	100	100.0]		174,332	10	7.4]		136,838			0.0	144,000
	80	,382	[100.0]	100	[100.0	[100.0]		81,347		9.2]		102,711	画地 一 行政		0.0	108,000
d	( 76	, 850 , 850	<u>100</u> [100.0]	[106.5] 100	100	100 [ 90.0 ]		90,939	10 [ 8	0 4.4]		107,748			0.0	113,000
e	(	)	100	[106.0]	100	100			_10	0				[105.	0]	<u> </u>
NO		イ月率	ウ標準化	100 補正の内記		] [105.0]		123,053	[11			106,817 lの比較の内		100		112,000
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0   <b>交</b>	逐通・接近	0.0	環境	·1.0
		+0.50	画地	-2.1	└ ¦行政	0.0	\ <del>-</del>	他	0.0	行政		-1.0 الم	<del>:</del> の他	+20.0	L	
b	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	逐通・接近	-7.0	環境	+37.0
		+0.57	画地	0.0	行政	0.0	¦その	 他	0.0	行政		0.0 عالم	 -の他	0.0	L	
С	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	<del> </del>   環境		0.0	街路		+1.0 3	逐通・接近	-2.0	環境	-20.0
		+0.30	画地	0.0	¦行政	0.0	\ <del>て</del> の	· 他	0.0	行政		 0.0 إ <del>ك</del>	 - の他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	<del></del> 接近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-6.0 S	通・接近	+2.0	環境	-12.0
		+0.50	 画地	 -10.0	  行政		¦その		0.0	行政		0.0	 : :の他	0.0	L	
e	正常(	%/月	街路	0.0	交通・		<del> </del>  環境			街路			逐通・接近		環境	+29.0
		+0.67	 画地		  行政		   <del>そ</del> の			行政		-2.0   <del>7</del>	·	0.0	L	

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ĭ	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準1	化補正	E 時点(	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の	)比 個別的 比較	的要因(	の再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	新宮中央駅周辺の分 ンション開発業者と		動向を勘案し、市場参加	叩者は賃貸事業を営む	不動産業者でなく、	分譲マ

(4)開発法による価格算法	定内訳										
(4)-1 開発法の適用	する しない 閉	<b>昇発法を適用する場合</b> (	の理由 市場参加者が	理由 市場参加者が分譲マンション開発業者と想定されるため							
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円	(%)	(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)					
1,416,816,196	1,088,147,69	7 13	350,000	5,118.00	206,000	5,458.10					
開発法による価格	328,668,4	99円(	128,000円/㎡)								

(4) 2 四名	※計画														
(4)-2 開到	<b>形計</b>														
土地						1				2					
*	総面積	公	共潰地( a ·	- C(	の合計)		=			00 m²		#61	ı. <del>/-</del> <u>-</u>	⊏1± / \	
	2,559 m²		a 道路	00 m²		b公園	包.00㎡	С	その他	00 m²		郑邛		互積( - ) 59.00㎡	
4公元(丰)一台	2,559111 <u>]</u> 対する割合		0.0	JUIII			0.00111		0.	00111			2,50	9.00111	
			( 0.0	0/ >			0.00()		<i>(</i> 0	00/ \			( 400	2.00(.)	
	( 100.0%)		( 0.0	%)		(	0.0%)		( 0.	0%)			( 100	0.0%)	
建物	- ^~ <del></del> 1=		71 广工1ま		rtn 14	=	r <del>.</del>	chi 1± ete =		- <del></del> -1=	,	\+ <u>*</u>	<del></del> 1±	7.5.4.5.4.4.4.7.4. = #1	- 1本(土)
	整面積 371.00 ㎡		延床面積 5,458.	10 002			.床面積 18.00㎡	谷積率		工工項 10 m²		分譲可能床	<u> </u>	建物構造·戸数	
前九十十二十二六十五	3/1.00 III] 面積に対する害		5,436.	10111		3,1	10.00111		340.					K C IS	
	( 14.5%)	חני	( 213.3	04.)		( 20	00.0%)	(	13.		延休阻	i積に対する	77.04.)	(57戸 89㎡ 4 L	
公法上の規			( 213.3	70 )		( 20	JU.U 70 )	(	13.	3 70 )		( 33.	11 70 )	00111 <del>-</del> L	
	<sup>光叩</sup> 〕 〕地域等	1			+15	定容積	₹ <del>7</del>	甘淮2	容積率等	<del>.</del>	88 -	・奥行		 前面道路、幅員	<u>~</u>
- 用煙	5.吃球 专	2	<b>空午娃</b>		<b>1</b> E	<b>止</b> 合慎	!辛	基午1	<b>分</b> 慎华司	F					
1 住居			70	%			200 %		20	0 %	間口			路:町道	17.0 m
. 12/12			. •	, •			200 /0				奥行	m	特定道	路までの距離:	m
(4)-3 収3	去計画														
収入	X II E	a F	販売単価			住宅			350,000	四 / 1	m²	店舗等			円 / m²
-122			<del>吹た中間</del> 販売単価の算	定根	如		給圏内の					/四間でユ 格等を比較	検討し	 て査定	137
			<b>売総額</b>				販売単価								 預
				住宅	;		350,000	D 円 / ㎡	×		5,118	.00 m² =		1,791,30	0,000円
				店舗	等			円 / m²	×			m² =			0 円
												合 計		1,791,30	0,000円
支出		a 3	建築工事費(	単価	)	建築」	[事単価	(単価)		設計	監理料				
											3	%) =		212,180	0円/㎡
		b建	築工事費(単位	[)の算	定根拠	類似建	物の建築	費等を参考	として						
		建组	築工事費(総	額)							床面積	-		建築工事費	
				HA )			212,180	円/m²	×		5,458	.10 m² =		1,158,09	9,658 円
		-	開発負担金		1140										0 円
		b觧	発負担金の算	₹正 Т	拠		販売総額		-	化主体	理費比	<u> √</u>		 販売管理貿	<b></b>
		販	売管理費			ļ.		<b>.</b>							
支出合計							1,791,3	800,000 円	×			10 % =		179,13 1,337,22	
														1,337,22	9,000 🖯
• •	下資本収益率						13 %								
投下資本場	収益率の算定権	!拠				開発事	業者の借	入金利率・	開発利制	関率・1	危険負	担金率を考	慮して	査定 	
(4)-5 開発	発スケジュール	,													
I	頁目	価格	時点からの其	間		項目		価格時点	からの	期間		項目		価格時点から	の期間
準備期間			6.5	月	開発負				0	ケ月	販売管	管理費(1其	月月)		5ケ月
建築工事(				7月_	販売収.					ケ月		き理費(2其			15 ケ月
建築工事(			15 5		販売収					ケ月	販売管	管理費(3其	月月)		25 ケ月
建築工事(	3期目)		24 5	月	販売収.	人(3期	目)		30	ケ月					
(4)-6 収3	支の複利現価														
	項目			金額			売総額比	複和	利現価率		割引	期間(月		複利現価( :	
収入	販売総額(1				7,000 円	_	9%)			9218	(	8ヶ月)			09,831 円
	販売総額(2)	_			3,000 円		81%)			7831	(	24 ケ月)			11,294 円
IID ) 스틱	販売総額(3	期)	17	9,13	0,000 円	1 (	10%)		× 0.	7367	(	30 ケ月)	=		85,071 円
収入合計 支出	建築工事費(	1 排1		5 80	9,966 円	1 (	10%)		× 0.	.9407	(	<u>-</u> 6ケ月)	=		16,196 円 12,435 円
ΖШ	建築工事費(				9,966 円		10 % )			8583	(	00万万万 15 ケ月)			<del>12,433 []</del> 99,694 円
	建築工事費(				9,726 円		80%)			7831	(				26,273 円
	開発負担金	- '/		<u> </u>	0 円	_	0%)			.0000	(	0ヶ月)		,-	0円
	販売管理費(	1期)	5	9,11	2,900 円	) (	33%)		× 0.	9504	(	5ヶ月)		56,18	30,900 円
	販売管理費(		6	90,90	4,200 円	(	34%)		× 0.	8583	(	15 ケ月)	=	52,27	74,075 円
	販売管理費(	3期)	5	9,11	2,900 円	) (	33%)		× 0.	7752	(	25 ケ月)	=		24,320 円
支出合計			-				-			-		-			47,697 円
					人の現価				支出の					開発法による	
(4)-7 開發	発法による価格	3		1,4	116,816,	,196 円	-		1,088,	147,6	97 円	=			88,499 円
														128,00	00 円 / m <sup>r</sup>

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) 5 - 1 宅地-1

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

鑑定評価額13,300,000 円1 ㎡当たりの価格94,000 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 20日	(6)	[令和 4年1月]	74,000 円/㎡
(2)中心河本口	A10 4 / 0 0 0 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)  四倍の種類	正常価格	価	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	が连田	の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			宮町美咲 2 10-8	. 丁目162	2 1番6					地 (m²		142 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現周	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	近商 (80, 準防	200)	
	長方形 1:1.2	店舗兼信 W 2	 註宅	低層原駅前の	5舗兼住宅等 D近隣商業均	デが多い 地域	南東5町道	m		水道、 ガス、 下水	福工	大前170 m			の他) 200)	
(2)	範囲	東 30	0 m、西	0 m,	南 20	m、北	50 m	<b>堙淮</b>	 ■的使用	日任屆		共同住宅地		(**,	,	
近	標準的画地の形状		間口			···、归 ··· ··· 約	15 m				150 m	-	形状(	ほぼ長	    方形	
隣 -   地   域	地域的特性			き事項はな	, , ,		ョ町道	, ,,,,	交通施設	J RÀ		前駅北方17		近商 (90,	i 200)	
	 地域要因の将		工大前馬	界近くの館	て食店舗等が		店街で	ある。 往			批規模	世の面から	1	1	されるた	·め th
	来予測				業地等と								- <del>-</del> 1±/J	FR AL C	_ 100/0	.07、 25
	長有効使用の判定 かんしゅう	低層店舗							(	対象基準 の個別的 因	集地 内要	<b>311</b>				
l ` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例					5,400	円/㎡		_						
".	<b>)</b> 週 <b></b> 万	収益還え	<b>元</b> 法	収益価		8	1,800	円/㎡								
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格		/	円/㎡ 円/㎡	_							
(6)市	5場の特性	新宮町で 需要者に が限定さ	は、地場 されるエ	岡都市圏頭の商業事業	東部の小売/ 業者、不動/ 光子は、他/ 規模、業利	産業者等 用途への	· 心とした が中心で 転換が翼	上商業地 である。 惟しいた	→ 也一帯を 新型ニ め需約	コロナの 合関係は	)影響!     かやは	こより、商 厳しいが、	業地の中	中でも −定の	飲食店等 回復も見	等に業種 見込まれ
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、土地信	価格に見 立に試算	合う賃料できる	産市場を反同 水準が形成。 よって本件 等の検討を	されてお では、比	らず、『 準価格を	∇益性の €重視し	)みが取 /、収 <u>品</u>	双引の意 益価格を	思決足 参酌の	Eの指標と Dうえ、さ	はなって	ていな	いことも	<b>もあって</b>
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		別的 因の 較			内 準 化	交通		地 域 要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			祖正	–		因 -	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	_	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因のl 較	更 個 要 比	別的 因の 較	対象基 の比準 (円/	集価格	内 準 沢 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+5.0 -8.0 -14.0
基の準検	削牛指疋基準	地の価格 500 円	_	[104.0] 100	100	100	[100		9:	3,900	補正	行政	+3.0		行政その他	+12.0 0.0
世 (10) 対年 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	の検討	92,00	00 円 / ㎡	価 変	要に	りしている。		と比較	響を受し	幅に低け、商	その他 したが、依 く、成長st 況の悪化も	けも高い	, I <sub>o</sub>		
準価 地格 の前か	標準地番号 公示価格	標準地+2.2	% 半年	- 円/㎡ E間	成 況 要 因 の	/ 個別的	9 〉 取		思決定	行動に	あたっ	。 て、主たる ついては、				

V0	取引事 例番号	;   I	所在及び地 」等	番並びに	「住居表別	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 肜状	接面道		要交通施 の状況		法令上の規 制等
a	新宮 4 C		室郡新宮町				更地	(		ほに ) 方邪	ま ま も ド	北4 m町道 東4 m 角地	道			住居 (0,160)
b	福岡東 4	C 福I	岡市東区				貸家 建付 地	(		長 <i>方</i>	 5形	東24 m県 北7 m 角地	道		(7	住居 70,200) 度地区2種20m
c	古賀 4 C	古	賀市				貸家 建付 地	(		袋均)	——— 也等	西10 m国 北4.7 m 角地	道			住居 (0,200)
d	古賀 4 C	古	賀市				更地	(		ほほ <sub>)</sub> 形	<u>ま</u> 整	南10 m市 西3.2 m 角地	道			住居 '0,200)
e	古賀 4 C		賀市				更地	(		不整)	整形	北西12 m	国道			商 10,200)
NO.	取引信(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは			└ 隹定標準価 (円/㎡)	個別   比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 127	, 864	100 [100.0]	[103.0]	100			134,525	+	1.8]		128,36		0.		128,000
b	80	,382	100 [100.0]	100	100 [100.0]	-		79,752	<u>100</u> [ 94	1.4]		84,48	接近 3 環境	0.	0	84,500
С	98	, 832	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 93.6]		106,962	100 [105			101,00	画地 3 行政	0. 0.		101,000
d	111	,715	<u>100</u> [100.0]	[102.0] 100	100	100 [101.0]		112,821	100 [108			104,36		0.		104,000
e	91	, 363	100 [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 95.0]		99,634	100 [109			91,40	7	[ <b>100.0</b> 100	ַן	91,400
V0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の内	<b>为訳</b>		·	
a	1 1		街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-1.0	環境	+8.0
		+0.50	画地		¦行政		<del>  そ</del> の		0.0	 行政			その他	0.0		
b		%/月 +0.30	街路 		·   交通・排 		· 環境 			街路 		Ĺ	交通・接近 	-3.0	環境	-9.0
_			画地 街路		行政     交通・持		¦その    環境		0.0	行政  街路			その他  交通・接近	0.0	理培	
_		+0.25			文通		塚児     その			<sub></sub> 行政		i.	文通・接近  その他	-2.0 ¦  0.0	~x~7t	+3.0
d	正常	% / 月	街路		交通・排		;   環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	+3.0
		+0.40	画地	+1.0	` ¦行政 '		`   <del>そ</del> の			 行政		L	 その他	0.0		
e	1 1		街路	0.0	<del> </del>  交通・排	· 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		+8.0	交通・接近	-3.0	環境	+4.0
		+0.40	画地	<b>-</b> 5.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地に	存し、	土地の再調	<b>司達</b> [	原価の批	四握が[	困難である	ため。		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
147	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	Ξ	の価格	D補修正後 A (円/㎡)	i ii	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1						<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正	Ξ	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>10</u>	]				
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²		·	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 事 費										% / 月	費用						% / 月
地址	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,981,907	792,326	3,189,581	2,663,830	525,751	( 0.9500 ) 499,463	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,615,419	円 (8	1,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定	建物の制	 状況										新宮(県) 	<b>3</b> - 1	毛地-4	
		用		建築	面積		( m²)		構造・『	階層		延月	下面積		( m² )	
店舗	ii兼共同·	 住宅				75	5.00	S	3 F	•				225	.00	
	公法上の	担制等														
	金地域等		基準建蔽率	等 指定容	<b>:</b> :	其淮	容積率等	地積		問口	・奥行		前面道路、	幅昌等		
-			<b>坐十足</b> 贼干	3 14.2	18.7	<b>*</b> +	D 18 T T	761A					前面道路:		5.0 m	
近準	防		90	%	200 %		200 %		142 m²	11.	.0 mx ′	13.0 n	n	きでの距離:	m	
7	想定建物	の概要	1階店舗( )と想定し	ー 1区画)、 た。	2 階以_	上共同	]住宅(各		有効率 の理由	,	90.0 %	店舗兼た。	典共同住宅とし	ンては標準的 d	:判断し	
(3)	-3 総収	益算出内	 N訳					<u> </u>								
	階層	用道		· 末面積	有効率	有	効面積	1㎡当 支払賃#	たり月額 <sup>↓</sup>	F.	割額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)	
	PH/E			( m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	b権利金等(月	数) b権利金	等 (円)	
		店舗		75.00	80.0		60.00		2,050		123	,000	5.	5.0 615,00		
	1 ~												1.	0	110,438	
	2 ~	住宅		75.00	95.0		71.25		1,550		110	, 438	1.1	-	110,438	
													1.	,		
;	3 ~	~ 住宅 75.00 99					71.25	25 1,550 1			110	, 438	1.	0	110,438	
	~															
	~											-				
				225.00	90.0		202.50				3/13	,876			835,876	
	計				00.0		202.00							220,876		
_	<b>丰額支払</b>									876	円 × 12			4,12	6,512 円	
	共益費(		~ M 11 12 14			ш. м	************	円/1		m <sup>2</sup> x 12ケ月 = はないため、計上しない					0円	
	•		の算出根拠 車場使用料等	`		共益	資寺を別	途授受する慣行はない   円/台 x			<u>ないため、計上しない</u> 台×12ケ月+			= 0円		
		•	半场区用科寺 根拠、金額)	,		動全	により担			\ <u>=</u> + +		7 / 7			0円	
	空室等に					257 77		26,512		7011	5.0	%			013	
			X(%) + ( x	空室率 B	(%))	+	ŕ	-	円 x			% =		20	6,326 円	
l	以上計	+ a+												3,92	0,186 円	
1	呆証金等	の運用記	益(空室損失考	慮後)			835,	876 円 ×	95	.0 %	×	1	.00 % =		7,941 円	
ŧ	<b></b> 看利金等	の運用記	益及び償却額(	空室損失考	慮後)		償却 <sup>会</sup> 220	F数( 876 円 ×		年) .0 %	運用利		1.00 %) 0.2563 =	5	3,780 円	
-	 その他の収		保証金等の運用	AA(空室損失	 է考慮後)		220,	ハロリンス 円×			×		% =		0 円	
	総収益		+ +	,					1,907 円		(		28,042	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²	当たりの	D月額支払賃料	料の算出根		(	)内は支持	ム賃料								
NO	)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠         事例番号       事例の実際 実質賃料 正 (円/㎡)			補時	点修	標準化補正	建物差修正	格 地域	或要 北較	基準附格差修正	皆 I	全定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	╚階の賃料		
а	0,211		-	0.0] 0	100 [100.0]	100 [110.0			100 [100.0		2,292	対象基準階の 月額実質賃 2,0				
b	福岡東賃)	4 C ( 253	1,876	[100	_   -	0.0] 0	100 [100.0]	100 [ 85.0			100 [100.0		1,839	月額支払賃 ( 2,0	料 150 円/㎡)	
С			<u>[</u> 10	0	<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>	1		基準階 1	F B			

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		201,500 P	9	40,300,000 x 0.5	%	
維持管理費		206,326 P	9	4,126,512 × 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	21,800 円	9	查定額		
公租公課	建物	282,100 P	9	40,300,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		40,300 P	9	40,300,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		40,300 F	9	40,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		792,326 P	9	( 5,580 円/㎡ )	(経費率	19.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7 %	)	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	)	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	)	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率	(	.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		40,300,000 円		,	設計監理	
				174,000 円 / m <sup>2</sup> x 225.00 m  躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0661			+ 0.0921 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,663,830 円 18,759 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	<u> </u>			
総収益					3,981,907	円
総費用					792,326	円
純収益 -					3,189,581	円
建物等に帰属する純収益			+		2,663,830	円
土地に帰属する純収益 -						円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				499,463	円
×				(	3,517	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %	)			
		11,615,419 円	]	(	81,800	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
新宮(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額65,100,000 円1 ㎡当たりの価格126,000 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円/m²
	ATR 47 0 0 00		T# (#.15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23	日  (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	   更地としての鑑定評値	ī				

2	艦定評価額の決定	ひ生氏	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			3町三代西 - 5 - 5	i1丁目8	27番4					批 ( m	i積 i)	(	517	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		は交通施記 )状況	分との	(80 準防	,200) ī	
	長方形 2:1	店舗 S 1			小売店舗等 国道沿いの路		南東32 国道、 南西俱			水道、 下水	福工	大前	j2 km		•	·の他) ),200)	
(2)	 範囲	東 10	00 m、西	50 m、	南 200	m、北	200 m	標準	的使用	1 低層	店舗	地				-	
近	 標準的画地の形物		間口			· 約	16 m		.模		560 r		度	形状 長	長方耳	ĸ	
) 地 域	地域的特性	特記	車両通行	量及び建物 <sup>泉型の店舗</sup>	連たん性		m国道		交通施設	·   福工: 			<u>~、</u> 更方2 km	法令規制	近商	5 ,200)	
	地域要因の将 来予測				 で、大型だ ウイルスI	ナームセ			したこ	الحال ا				」の店舗		集積が高	まった
(3)最	有効使用の判定	低層店	舗地							対象基準 の個別 因	準地 的要	角地	1				+2.0
` ′	定評価の手法		例比較法	1			8,000	円/㎡	<u> </u>								
0,	適用	収益還		収益価		9	9,600		_								
		原価法		積算価	格		/	円/m <sup>2</sup>	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6)市	場の特性	人事業る。路	者である 線型の各	。新宮中央 種店舗の	び周辺市のは 央駅周辺では 集積が進み、 取引の中	は、土地[ 、大型ホ·	図画整3 −ムセ2	理事業に ンターも	よる き 進出し	商業地 <i>0</i> しており	)大量 )、地	新規価は	供給があ  上昇傾向	5リ、商 ]を継続	新業集 記して	積が高さいる。E	まってい 収引され
` / 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格は想や労	定建物か る。よっ	ら得られる	の類似地域(る純収益を) は比準価格	適切な還	元利回	りで還元	こしてき	求めたも	こので	ある	が、想定	部分を	- 含む	゚ため、キ	見範性が
(8) 公規( 示準)		標準	<b>準地</b>	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票集化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	l / m²	100	100	100	[ 100	10			1		画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)		5 - 2	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	漂隼	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 +12.0 -35.0
基の 準検 地討	前年指定基準86,	地の価村 ,500 円		100	100 [103.0]	100	100		12	25,000			画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対年 象標( 基準)	カ	通地点(作		)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動形 状	/地 垣	i t	他の需要 J R新宮	は堅調 中央駅	間と推定 で、 で、	する。 店舗0	影響も の集和	らあるが、 遺が増加し	福岡者			
準価 地格 の等 前か	村 代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地	3 % 半年	- 円/㎡	成 況 要 因 の	を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	3	或では、 寺にない		ハームゼ	ノツー	<b>- /J</b> \⊅	<b>基出した。</b>				
ית הם.	文劃平   十囘	+0.0	, /0   + 4	-1미	/U U												

3 試算価格算定内訳 新宮(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	ō の <del>J</del>	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交通が 没の状況	包	法令上の規 制等
a	新宮4 k	( 糟	屋郡新宮町				建付地	(		不整)	整形	南9 m県泊	道			1 住居 (60,200)
		)19														
b	古賀40	352	賀市				更地	(		) 不图	整形	北西12 ㎡	国道			近商 (90,200)
С	古賀40		賀市				貸家 建付 地	(		袋 <sup>‡</sup>	——— 也等	西10 m国 北4.7 m	道			2住居 (70,200)
	- 1	52										角地				
d	福岡東 4	4 C 福 364	岡市東区				貸家 建付地	(		ほl 方テ	ぎ正 形	南西14 m 西5.7 m 北5.2 m 三方路	市道			1 低専 (60,80) 特別用途地区
e	古賀40		 賀市				更地			ほ	 <b>ぎ</b> 整	南10 m市	道			2住居
								(		) 形		西3.2 m 角地				(70,200)
NO	取引	51  価格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	 域要 比較		 惟定標準個 (円/㎡)		削的要因の 交	,	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[108.3]	_100	_100			_100	0			街路	0	.0	
I-	50	0,196	[100.0]	100	[100.0]	-		60,202		3.2]		113,16	_ ^~	. 0	.0	115,000
b	9	( 1,363	100 [100.0]	[103.6] 100	100	100 [ 95.0]		99,634	100 [ 80	0.6]		123,61	接近 環境	0	.0	126,000
С	(	)	100	[101.3] 100	100	100		400,000	100			404 00	画地	+2	Г	405.000
d	(	8,832	100.0]	[104.0]	100.0]	100		106,962	100	1.1] 0		131,88	行政	0	.0	135,000
	109	9,254	[100.0]	100	[100.0]	[108.1]		105,110	[ 82	2.6]		127,25	2 そのf	也 0	.0	130,000
e	11	) 1.715	100 [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [101.0]		112.821	100			131,80	0	[ <b>102.0</b> 100	[]	134,000
NO		イ月率	ウ標準化	 補正の内部				,-				の比較の「				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接近	± +5.0	環境	-45.0
		+0.75	画地	-9.7	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	± +6.0	環境	-20.0
		+0.40	画地	 -5.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・指	<del></del> <del>g近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	í +9.0 ¦	環境	-20.0
		+0.25	画地	 -6.4	 ¦行政		その		. – – – –	 行政		-1.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		   交通・指		環境			街路				1 +12.0	環境	-20.0
		+0.80	画地		 ¦行政		 その		. – – – þ	 行政		-4.0	 その他	0.0		
e	正常	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・招		環境			街路		- 1		1 +15.0	環境	-20.0
		+0.40	画地		   行政		その		. – – – þ	 行政			 その他	0.0		
<u>_</u>	」 比準価格	油定の	⊥ 理由		1		1					l l	 〔比準価格	. •	12	<b></b>

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が <sup>□</sup>	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	素地の個	也の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u></u> ]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 ∜した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡	)				(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	10	0		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算	価格		P	g / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,983,795	949,000	4,034,795	1,654,360	2,380,435	( 0.9739 ) 2,318,306	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	51,517,911	円 ( 99	9,600 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						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

(3)	-2 想定建	関物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::											机占(宗)			;JR-4
		用	途	建築	面積	( m²	)		構造・	階層		延	床面	積		(	m²)
店舗	浦					150.00		S	1 1	F						150.00	
1	公法上の規	制等															
用证	金地域等		基準建蔽率等	指定容	<b>養率</b>	基準容積率	<b>率等</b>	地積		間口	・奥行			前面道路、	幅員等		
近海	商 防		100	%	200 %	20	0 %		517 m²	31	.0 mx	17.0	m l	前面道路: 特定道路ま			2.0 m m
九	思定建物の	)概要	一棟貸し店舗	単を想定し	た。				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟	_	のため		<u>-                                      </u>	
(3)	-3 総収益																
(0)	階層	用途		 面積	有効率	有効面	 積	1㎡当 支払賃料	 んたり月額 <sup>料</sup>	F		<b>重料</b>	a货	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	ra/e			$(m^2)$	(%)		(m²)	(円)				(円)	b梢	重利金等(月	数) b権	利金等	(円)
	1 ~	店舗		150.00	100.0	150	0.00		2,900		435	,000		6.0	0	2,610	0,000
	~																
	~																
	~																
	~																
	計			150.00	100.0	150	0.00				435	,000				2,610	0,000
ź	<b>王額支払賃</b>	<b>直料</b>							435,	000	円 × 12	ケ月	=			5,220,0	00 円
а	共益費(管	理費)						円/	m² x		m²x	12ケ	月 =	:			0 円
			の算出根拠			共益費を	別途			よいた							
			車場使用料等)			n+ ^ —	+0.70		台 x		台x 12	:ケ月+		1	=		0円
			根拠、金額)			一時金で		されてい 220,000			5.0	) %					0 円
	空室等によ + a)x 空		₹相当額 .(%)+( ×	空室率 B(	(%))	+	J, 2		川 x 円 x		3.0	, <del>,</del> 0 % :	=			261,0	00 円
Ľ	 以上計	+ a+							13							4,959,0	
1:	呆証金等の	運用益	(空室損失考慮	(後)		2,	610,	000 円 ×	95	.0 %	×		1.00	% =		24,7	95 円
ħ	<b>権利金等の</b>	運用益	☆及び償却額(≦	室損失考	慮後)	1	賞却年	₹数( 円 ×		年) %	運用利 ×	回り(		%) =			0円
7	その他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)			円×	:	%	×			% =			0 円
*	総収益	+	+ +					4,98	33,795 円		(			9,640	円/㎡)		
` '			月額支払賃料					<b>人賃料</b>									
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時.	点修 標祖正	準化	建物 差修正		域要 比較	基準區格差修正		査定 (円/	実質賃料 ′㎡)	基準均	也基準階(	の賃料
а	新宮4C ) -	1082	3,222	100 [110.0	[100 ] 10	-	0.0]	100 [ 95.0			100 [100.0	_		2,855	対象基準月額実	≢階の 発質賃料 2,915	円/㎡
b	新宮4 C ) .		4,245	100	[100 ] 10		0.0]	100 [100.			100 [100.0	_ _ ]		2,969	月額支	払賃料 2,900	
С	_	.001	( 4,225	100				100			_100	- 1			基準階	1 F	В
	-		(	)   [	1 10	٠   ١	J	L	1 L	1	L	1					

項目	事	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		118,000	円	23,600,000 × 0.5	5 %	
維持管理費		261,000	円	5,220,000 × 5.0	) %	
	土地	357,600				
公租公課	建物	165,200	円	23,600,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		23,600	円	23,600,000 × 0.10	) %	
建物等の取壊費用の積立金		23,600	円	23,600,000 × 0.10	) %	
その他費用		0	円			
総費用						
~		949,000	円	( 1,836 円/㎡ )	(経費率	19.0 %
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	等価格)	40 9	%	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 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 £	Ŧ	: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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		23,600,000 円	3	450 000 TH / m <sup>2</sup>	設計監	
二千八年,梅(传)墨·安		0.0701		153,000 円 / ㎡× 150.00 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 					+ 0.0934 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		1,654,360 円 3,200 円/n	_			
	(	3,200   3 / 11	'''			
総収益					4,983,795	円
総費用					949,000	円
					4,034,795	円
建物等に帰属する純収益					1,654,360	円
土地に帰属する純収益 -					2,380,435	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				2,318,306	円
×				(	4,484	円/m²
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 %	%			
		51,517,911 F	Ч	(	99 600	円/m²

令和 4 年 7 月 27 日提出 新宮(県) 9 - 1 宅地-1

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

 鑑定評価額
 144,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 42,200 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

	(1)価格時点	令和 4年 7月 1	1日 (4)鑑定部	平価日 令和 4年	7月 20日	(6)路	[令和 4年1月]	円/㎡
ŀ		A				線	路線価又は倍率	1.3 倍
1	(2)実地調査日	令和 4年 6月 22	2日 │(5)価格の	)種類   正常価格		価	倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	価					

Z ;	鑑正評価額の決定		7女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		屋郡新宮 :府北4 -		34丁目1 0」	5 6 1番	16外				地和 ( m² )		,416 )	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	利用の現	見 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	接边	要な交通施記 近の状況	分との	工専 (60,200)
	長方形 1:1.5	工場、倉所 5 2	庫兼事務		莫工場、倉庫 美地域	<b>車等が多</b>	南西1	4.7 m		水道、 ガス、 下水	新宮中	中央850 m		(その他)
(2)	範囲	東 200	m、西	70 m、	南 0	m、北	150 m	標準	隼的使	用 工場	・倉庫	地		
近   隣	標準的画地の形状	<del>大等</del>	間口	約 45	m、 奥í	亍 約	70 m	n、規	模	3,	000 m²	程度、	形状(	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	:61.	街 14	. 7 m	ョ町道	交通施設	850 n		<b>快駅北東方</b>	法令規制	工専 ¦(60,200)
	地域要因の将 来予測				養務地に と予測す		要は堅	調であ	り、玄	逐通アク	セス等	の面で優る	3工業5	地の地価は引き続き
	<b>それの受用の判定</b>	工場・倉								対象基 の個別 因	集地 た 内要	î l I		
	経定評価の手法 D適用	取引事例		比準価		4	2,200		_	_				
U,	/但什	収益還元	法	収益価			/	円/m	_					
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格	,	/	円/m						
(6)市	5場の特性	新宮町を は、製造 の拡大が	業者、物 が顕著であ	」 都市圏 別流の拠 5リ、大都	東部の内陸 点を求める	型の工業 <sup>は</sup> 法人事業 <sup>は</sup> 物流施設	也一帯 者、不 適地は	を同一需 動産投資 人気が高	 需給圏 資家等: 高く、:	が中心と 地価は引	:考えら  き続き	れる。生活 上昇傾向で	5様式σ	における主たる需要者 の変化に伴う物流需要 している。ただし、規
` / 6	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	指標とは 反映した	はなってい :実証的な	\ないこ。 。価格でる	とから収益 あると判断	価格につい される比	ハては 隼価格	試算した を重視し	なかっ? し、さ	た。よっ らに、同	て本作 ]一需約	‡では、不動	加産市場	5り、収益性が取引の 湯における需給動向を 巻地の取引動向や単価
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準:	地 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	比 要	制別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [	100	100	100	[ 10	0			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 関因の に較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	-	100	100	100	_ <u>[</u>	0			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	の	通地点(代		) 円/㎡ 手と同一地	価 変格 動形 状	/地域		齢化率か 冨岡都市	が県全体	ない は 注 注 注 注 注 き き き き き き き き き き き き き き	して大い 務用地の	届に低く、5 の取引が堅訓	<b>戊長余</b> 力	で増加傾向にある。高 けも高い。 多しており、利便性の
準価地格の前が	標準地番号 公示価格	標準地 +10.2	%       半年	- 円 / ㎡ 	成 要 因 の	「要 B	) ) \ [	取引の意	意思決定	は需要が E行動に D個別的	あたっ <sup>・</sup>	て、主たる評	需要者 <i>だ</i> 寺に変ん	が着目すると考えられ とはみられない。

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道 状況	路の	主 設(	要交通だ の状況	施	法令上の規 制等
a	新宮4℃	糟	室郡新宮町				建付 地	(			ぼ長 形	北西7.1	m町道				1 住居 (60,200)
	- 26	52															
b	新宮 4 K	糟	室郡新宮町				建付 地	(		) 不	整形	南9 m県	道				1住居 (60,200)
	- 101	-															<u></u>
С	新宮4C		<b>室郡新宮町</b>				建付 地	(		)	整形	北12.3 m 西25 m 角地	県坦				準工 (70,200) 地区計画等
d	- 106		<b>屋郡新宮町</b>				建付			1=	:13 ≡	西11.5 n	が目は				
u	新宮4 C - 106		至都新名可				进地	(			ぼ長 形	<u> </u>	宗坦				华工 (70,200) 地区計画等
e	久山 4 C	-	屋郡久山町				更地	(		。 り 形	ぼ整	東26 m県	 !道				「調区」 (60,200)
	- 85							,									
NO	取引信 (円)	略	事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地の			│ 推定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	ற要因 <i>σ</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[102.7]	100	100			_10	0			往	路	C	0.0	
	38	,618	[100.0]	100	[100.0]	+-		44,967	+	8.8]	]	37,85	<b>─</b> ^	通·	C	0.0	37,900
b	50	, 196	<u>100</u> [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [ 90.3]		60,202	10 [128	<u>0                                    </u>	]	46,70		近境	(	0.0	46,700
С	(	)	100	[102.3]	100	100			10				画	地		0.0	
d	(	,718 )	100.0]	100	100.0	100		33,972	10	8.3] 0	J	43,38		政	C	0.0	43,400
	32	, 781 <sup>^</sup>	[100.0]	100	[100.0]			33,535		8.3	]	42,82	29 <del>Z</del>	の他	C	0.0	42,800
e	( 27	922	100 0 1	[103.5]	100	100 [100.0]		28,899	10		1	40,19	33		[ <b>100</b> .	0]	40,200
NO.		 イ月率	ウ標準化	補正の内記		1   [ 100.0 ]		20,000				  の比較の			100		40,200
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	<del></del> 接近 0.0	環境		0.0	街路	<del></del>	-6.0	交通・	接近	0.0	環境	+29.0
		+0.67	画地	 -11.8	行政		   <del>そ</del> の			 行政	 :	-2.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・i		│ │ │環境 │			街路	<u> </u>	-4.0				環境	+37.0
		+0.75	画地		 ¦行政		└ ├その			 行政		-2.0			0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・i		<del> </del>  環境		+5.0	街路	<del></del>	-1.0			-15.0	環境	-7.0
		+0.58	 画地		   行政		   <del>て</del> の			 行政	 !	0.0				<u>.</u>	
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・i		<u> </u>			街路	<u> </u>	-1.0				環境	-7.0
		+0.58			- - -  行政		゠゚゠゠゠			 行政		0.0				L	-7.0
e	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路		+4.0				□環境	45.0
-		+0.25			     行政		<del>そ</del> の			行政		+4.0 -2.0 -2.0					-15.0 
				0.0	1	0.0	200		0.0	, , ,,,		-2.0	تا 🗸 🗸		0.0		

													•	()		
(2)積算価格	算定内	訳														
(2)-1 原	価法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	 アし、	土地の再訓	周達月	原価の批	児握が困	難である	ため。		
(2)-2 造	成宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	場合(	の価格									
造成事例	番号			-			所在及び	が地番								
素地の取行 (円	得価格 / ㎡ )	事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 8 (円/㎡)	遣	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準·	化補正	時点個	多正	造修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	]		]		
付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		可効宅地化薬 除した価格		地域:	要因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価
(円)	/ m² )					(	(円/㎡)		(円/n	n³)						(円/㎡)
		<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修	Ē	[	]	/ 100	·			積算	価格		•	F	円 / ㎡		·	
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
		% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の	北較		街路	3		交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(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			
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
				T ( 2)			90
	7X1Ш111		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	対象基準地を含む近 算しなかった。	隣地域は自用の工場を	を主体とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟	であるため、収益価	格は試

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

令和 4年 7月 27日提出 新宮(県) 9 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プラス不動産鑑定有限会社
新宮(県) 9 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 岩隈 良弘

鑑定評価額39,600,000 円1 ㎡当たりの価格30,500 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 25日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
/ 2 ) 安地钿木口	<u> </u>	/ 5 / 無投の揺器	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糟り	屋郡新宮町	<b>丁大字立</b> 花	花口字日》	焼4091	番1				地積 ( m² )	1,	299	法令上の規制	等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準工 (60,200)	
_	台形 1.2:1	事務所兼 L S 1	東倉庫		模の工場、 する県道〉		東10 m 県道、 南側道			 水道	福工大	前5.4 km		(その他) 地区計画等	
(2)	<u></u>	± 50	 D m、西	FO	± 150	JV	150	+而 注	: hh /= 0	古安	 所兼倉區	<b>=</b> +₩		(70,200)	
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形状	1 - 1 - 1	間口約	50 m 、 I 40 r		m、北 亍 約	150 m		的使用	-	別来启見 280 ㎡程		形状的	ム取	
隣	地域的特性							. AT.	交通	<del>, ,</del>				コル 	
地域	*ビ*¾ロソイマ (王	賀線のハ		接して県道筑紫野古イパスが開通し、利している地域。		街 10 m県道 路 !			× 地 ¦ 備エス   km   施設 ¦		13337		規制	(60,200) 地区計画等	
	地域要因の将									のと予測する。交通インフラが整備されたこ					
(0) 5	来予測		り、新型ニ	ロナウィ	「ルスに	よる影響	もあるカ	y、流i					*継続	している。	
(3)重	最有効使用の判定	事務所記	兼倉庫地						` ′	対象基準 の個別的		也			+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	ł	30,500 円/m²				因					
0	D適用	収益還え	元法	収益価格	i .	/ 円/m²									
		原価法		積算価格		/	円/m²								
		開発法			よる価格	•	/	円/m²							
(6) ਜ	市場の特性	業者であ	ある。平成 が、活発な	29年3 動きは少	月に県道 ない。当	筑紫野古? 該地域は、	賀線の/ 旧道に	バイパス 面する	が開連ためず	通し、車 立地条件	両往来   に劣る	は少ない。 が、上記の	物流的 交通1	倉庫業者等の法 記設立地の促進も インフラ整備の影 日程度である。	期待
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	収益価格		地域が自	用の物件	を中心と	する地域	で、収	(益物化	牛が少な	いため、	試算しな	かった	りな価格である。 ニ。よって比準値	
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的因の	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格			[ ] 100		100	[	[ ]			補画地		因 行政		
格し をた		円。	/ m²	00 [	]	[ ]	100				正。	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的因の	の比当		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の		地の価格	] i	]	100	100	[	]			補	画地		因 行政	
準検 地討		円。	/ m² = 1	00 0	]	[ ]	100				正 .	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		28,500		価 変		国人 流	通業務	地等の	土地需要	要は堅調	である。		2 . 周辺の工場団	
基準 準価 地格	検  である場合の検討  計   代表標準地	標準地	心心小心行	-	形 状成 況							であるが、 需要は堅調		こバイパスが開通 る。	!し、
の等前か	公示価格	+7.0	% 半年間	円 / ㎡ ] 9	女 _ 因 6 の	要 因		イパス。		により、	バイバ	ス利用者か	が殆どっ	で、交通混雑が緩	和さ
						1									

#報告 1 号 1 号	<u> </u>	<b>試异個</b> 型	6异疋	八武											新呂	(県)	9 - 1	2 七月	也-2
新語4 C   韓國都高町	(1)	比準価格	算定内	訳															
1052   1052	NO				也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	。 の 形	画地 形状		直路の	設(	要交通) D状況	施		—— 規
数字   1 位	а	新宮4 C	糟点	室郡新宮町	-			更地	(	,	不整)	整形	南東11	m町道					
2		- 10	52																
大田	b			屋郡新宮町	•			建付地	(	,	方形	ぎ長 ド	北西7.1	m町道					
地	С		-	<b>星郡新宮町</b>				建付			不動	を形	dk.12.3	m県道					
# 新宮 4 C   精屋部新宮町   操作   操作   操作   操作   操作   操作   操作   操				±117001 Cl P1				地	(		)	E/I/	西25 m					(70,200)	
e       新宮 4 C       精屋都新宮町       建付 ( )       不整形 南9.3 m町道       「調区」(60,200)         00       取引価格 (円/m)       事情補 時点線 (60,200)       建付 ( )       おと機 (円/m)       地域要 (60,200)       精定標準価 (円/m)       部路 0.0       金工価格 (円/m)       金工価格 (円/m)       お路 (円/m)       金工価格 (円/m)       お路 0.0       29,70       お路 0.0       29,70       接近 0.0       29,70       接近 0.0       お路 0.0       29,70       接近 0.0       29,434       其近 0.0       29,434       100       100       100       100       100,0       100       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0       1100,0	d			<b>星郡新宝町</b>	•			建付			131	 ₹Ę	西11.5	m県道				進丁	
中	~			∓ H6941 [1-7]				地	(				1	>,\~_				(70,200)	:
取引価格	е	新宮4 C	糟点	室郡新宮町				建付地	(	,	不整)	整形	南9.3 m	町道					
a (円/m)         正         正         価の補正         補正         (円/m)         因の比較         格(円/m)         比較         (円/m)           a ( 24,897 [100.0] 100 (24,897 [100.0] 100 (1		- 10	56							_									
24,897   100.0   100   100   100.0   100.0   100.0   100.0   100.0   100.0   188.2   44,967   134.4   33,458   環境 0.0   33,86   100.0   10	NO															的要因σ		査定価格 (円/m	វ 1 1
b ( 38,618   100.0   100   100   100   100   100   100   100   100   100.0   100   100.0   1	а	( 24	907						20 434				20. 4			0	0.0	20. 7	700
c       ( 30,718   100	b	(	)	_100	[102.7]	100	_100			_100	)			接	近				
d	С	(	)	_100		_100			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100	)						Г		
32,781   100.0   100   100.0   100.0   100.0   33,535   101.0   33,203   その他 0.0   33,506   14,598   100.0   100.0   100.0   100.0   23,451   100.0   26,320   100   26,600   26,600   7事情 7月率 70内容 変動率	d	(	,718				-		33,972				28,0	行 行	政	0	0.0	28,3	300
14,598   100.0   100   100   100   100   100   100   23,451   189.1   26,320   100   26,66   100   7事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳			,781	-	100				33,535	+ -			33,2	03 <del>Z</del>	の他		-	33,5	500
W ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳	е	1,	, 598 , 598						23,451				26,3	20			0]	26,6	300
+0.58       画地       -10.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       0.0       その他       0.0         b       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0         c       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       +5.0       街路       +1.0       交通・接近       0.0       環境       +20.         c       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       -5.0       行政       0.0       その他       0.0       環境       +20.         d       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       お路       +1.0       交通・接近       0.0       環境       0.0         e       正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       母通・接近       0.0       環境       0.0       母通・接近       0.0       環境       0.0       母通・接近       0.0       母通・接近       0.0       母通・接近       0.0       母通・接近       0.0       母通・接近       0.0       母通・接近	NO	ア事情・	 イ月率	ウ標準化				ı	<u> </u>									<u> </u>	
B   1	а	正常	% / 月	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
c 正常       % / 月 街路       0.0 交通・接近       0.0 環境       +5.0 街路       +1.0 交通・接近       0.0 環境       +20.0 行政         d 正常       % / 月 街路       0.0 交通・接近       0.0 環境       -5.0 行政       0.0 その他       0.0 その他       0.0 で通・接近       0.0 環境       0.0 で通・接近       0.0 環境       0.0 で通・接近       0.0 環境       0.0 で通・接近			+0.58	画地	-10.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L		
c       正常       % / 月 街路       0.0 交通・接近 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 で通・接近 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 での他 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 での他 0.	b	正常 (	% / 月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・	接近	+5.0	環境	+32	 2.0
c 正常       % / 月 街路       0.0 交通・接近       0.0 環境       +5.0 行政       街路       +1.0 交通・接近       0.0 環境       +20.0 行政         d 正常       % / 月 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 環境         +0.58       画地       0.0 行政       0.0 その他       0.0 行政       0.0 行政       0.0 行政       0.0 環境       0.0 環境       0.0 交通・接近       0.0 環境       0.0 交通・接近       0.0 環境       0.0        その他       0.0 環境       0.0        その他       0.0 環境       0.0        その他       0.0        その他       0.0       日本       0.0        その他       0.0        その他       0.0        日本       <			+0.67	画地	 -11.8	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L		
+0.58       画地       -7.3       行政       0.0       その他       -5.0       行政       0.0       その他       0.0         d 正常       % / 月       街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       0.0       その他       0.0       その他       0.0       その他       0.0       日本の他       0.0	С	正常	%/月	街路		!	近 0.0	環境	-	+5.0 <sup>1</sup>	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	+20	 ).0
d 正常       % / 月 街路 +0.58       0.0       交通・接近 0.0       0.0       環境 0.0       0.0       行政 行政       0.0       行政 0.0       0.0       行政 で通・接近 0.0       0.0       行政 0.0       0.0       その他 0.0       0.0       で通・接近 0.0       0.0       環境 0.0       0.0       行政       -1.0       交通・接近 2.0       0.0       環境 0.0       0.0       一10.0       その他 2.0       0.0       その他 0.0       0.0       その他       0.0       0.0       日本の他 2.0       0.0       日本の他       0.0       0.0       日本の他 2.0       0.0       日本の他 2.0       0.0       日本の他 2.0       0.0       0.0       日本の他 2.0       0.0       0.0       日本の他 2.0       0.0			+0.58	画地		L		. L		· <del> </del>	 行政		1			0.0	L		
+0.58       画地       0.0       行政       0.0       行政       0.0       その他       0.0         e       正常       % / 月 街路       0.0       交通・接近       0.0       環境       0.0       行政       -1.0       交通・接近       0.0       環境       0.0         +0.58       画地       -19.0       行政       0.0       その他       0.0       行政       -10.0       その他       0.0	d	正常	% / 月	街路		!		1			街路						環境	(	0.0
e 正常 %/月 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 行政 -10.0 その他 0.0			+0.58	画地		L		- L		· <del> </del>	 行政						L		
+0.58 画地 -19.0 行政 0.0 行政 -10.0 その他 0.0	e	正常	% / 月	街路		1		1			街路						環境	. (	0.0
			+0.58	画地		L		. L		· <del> </del>	 行政		i				L		
	オb	 七準価格法	央定の5	  理由		ı		1									3	0,500 円 /	 m² )

										•	(>1<)			
(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	既反	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	が地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E 時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造原	· 成工事費 (円 / m	ı̇́ )	標準化	補正	時点個	修正	道修	成工事類 を正後の何 (円	豊の補 西格 / ㎡)
(13)			1					<u>100</u>	]		]			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補	甫正 時点修正		費用の補修 の価格 (円 / ㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要較	因の比	個別的 比較	的要因の	) <u>#</u>	調達原(	西 / ㎡ )
	<u>100</u>	100				(	%)		]	<u>[</u>	00			
熟成度修正	[	] / 100			積算価	插格			F	∃ / m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	Б	告 標準化補正 成			月率	変動率	付帯	標準化補	ì正				月率変	動率
	% / 月	工 事 費				% / 月	費用						Q	% / 月
地域要因の比較	交通	・接近	ì	環境			亍政			その他	ļ.			

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	(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												
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						( )	( )						
	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			地であり、自用が殆どで ことから、収益還元法に		に賃貸はあるものの特	寺殊事						

(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	発法を適用する場合の理由							
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投	下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m² )		
開発法による価格		円 (	,		円/㎡)					