

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

鑑定評価額	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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 8日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23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	糟屋郡粕屋町長者原東1丁目16番10 「長者原東1-1-18」			地積 (㎡)	206 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4m 町道	水道、 下水	長者原300m	(その他) 高度地区2種15m (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10m、西 100m、南 30m、北 30m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4m町道	交通 長者原駅 南東方300m	法令 1住居 (60,160)	規制 高度地区2種15m		
	地域要因の将来予測	生活利便性に恵まれた戸建住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、住宅需要は旺盛であり、今後も、発展傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	86,700 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	同一需給圏は粕屋町内でJR篠栗線及びJR香椎線沿線の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市内及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等である。不動産取引は活発であり、当該地域は生活利便施設及び最寄駅が徒歩圏内にあるなど生活利便性の高い住宅地域であることから需要は好調に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で2,000万円～2,500万円前後であると把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等の収益物件も見られるが、土地価格と賃料との関係が不安定な地域であることから収益価格は比準価格より低位に求められた。一方、比準価格は多数の事例の中から代替競争関係を有する事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 95,500 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的要因		人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を強めている。
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡			地域要因	個別的要因		当該地域は生活利便性の高い住宅地域であり、住宅地需要は依然として旺盛である。
	変動率	年間 +8.9%	半年間	%	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	粕屋 5 C - 1356	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	西4.5 m町道		2 中専 (60,180) 高度地区2種15m	
b	粕屋 5 C - 1360	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m町道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
c	粕屋 5 K - 1312	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	北東4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
d	粕屋 5 C - 960	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m私道		1 低専 (50,80)	
e	粕屋 5 C - 961	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
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	() 127,304	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	131,760	$\frac{100}{[120.2]}$	109,617	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	110,000
b	() 104,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,093	$\frac{100}{[99.4]}$	105,727	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000
c	() 96,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	112,836	$\frac{100}{[108.1]}$	104,381	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	104,000
d	() 93,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,428	$\frac{100}{[88.4]}$	107,950	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	108,000
e	() 90,629	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,804	$\frac{100}{[92.0]}$	100,874	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	101,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.56	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 106,000 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)
	2,936,535	533,160	2,403,375	1,690,110	713,265	(0.9760) 696,147	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	17,849,923 円 (86,700 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 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	160%	206㎡	13.3 m x 15.5 m	前面道路：町道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積 40㎡の1LDKを想定			有効率 の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,500	120,000	1.0	120,000
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,520	121,600	1.0	121,600
~								
~								
~								
計		160.00	100.0	160.00		241,600		241,600
年額支払賃料				241,600円 x 12ヶ月 = 2,899,200円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 180,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				2,899,200円 x 5.0% + 円 x % = 144,960円				
以上計 + a+ - -				2,934,240円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				241,600円 x 95.0% x 1.00% = 2,295円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				2,936,535円 (14,255円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)5 C - 1352	1,296 (1,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,469	対象基準階の 月額実質賃料 1,521円/㎡
b	粕屋(賃)5 C - 953	1,632 (1,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,594	月額支払賃料 (1,520円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,800 円	26,700,000 x	0.4 %
維持管理費	153,960 円	3,079,200 x	5.0 %
公租公課	土地 32,100 円	査定額	
	建物 186,900 円	26,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	533,160 円 (	2,588 円 / m ²)	(経費率 18.2 %)
(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)	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	0.9760
(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	26,700,000 円	設計監理料率 162,000 円 / m ² x 160.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,690,110 円 (8,204 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,936,535 円	
総費用		533,160 円	
純収益 -		2,403,375 円	
建物等に帰属する純収益		1,690,110 円	
土地に帰属する純収益 -		713,265 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		696,147 円 (3,379 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	17,849,923 円 (	86,700 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	27,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,000 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 14 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 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町仲原 2 丁目 2 0 3 8 番 5 「仲原 2 - 1 3 - 1 6」				地積 (m ²)	311	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (50, 80) (その他)		
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南東 5.1 m 町道	水道、下水	原町 440 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5.1 m 町道	交通施設	原町駅 南方 440 m	法令 2 低専 (50, 80) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は原町駅徒歩圏の既存の住宅地域である。画地規模にばらつきが見られるが、戸建住宅を中心とした利用に変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。住宅需要は人口増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、今後も地価は上昇傾向にあると思われる。中心となる価格帯は土地で 2 0 , 0 0 0 千円程度となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は戸建住宅を主とする既存の住宅地域である。自用の住宅を主とし、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件は比準価格のみの試算となったが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格が求められた。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、上記の通り決定した。なお、当該鑑定評価額は、周辺の公示地等の価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断した。								
(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 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	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 81,200 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	原町駅徒歩圏の一般住宅を中心とする既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、現状にて推移していくものと思われる。			
変動率 年間 +9.6 % 半年間 %				(個 別 的)	特段の変動は見られない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	粕屋 5 C - 1360	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m町道		1 低専 (50,80) 高さ制限10m その他	
b	粕屋 5 C - 960	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	南西4 m私道		1 低専 (50,80)	
c	粕屋 5 C - 961	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
d	粕屋 5 K - 1312	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	北東4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区2種15m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 104,275	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	105,093	100 [108.2]	97,128	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	97,100
b	() 93,191	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	95,428	100 [106.3]	89,772	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	89,800
c	() 90,629	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	92,804	100 [104.8]	88,553	その他 0.0	88,600
d	() 96,533	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	112,836	100 [117.6]	95,949		95,900
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.60	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 +0.60	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 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 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： 89,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,200 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 14 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字上大隈字古野 2 4 0 番 1 外				地積 (m ²)	250	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が見られる幹線背後の既成住宅地域	南東 4.5 m 町道、北東側道	水道、下水	門松 1.2 km	(その他) 高度地区 2 種 15m (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模		230 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 町道	交通 門松駅 北西方 1.2 km	法令 1 住居 (60,180)	規制 高度地区 2 種 15m	
	地域要因の将来予測	近隣地域は国道 2 0 1 号バイパス背後の既存の住宅地域である。周囲に事業所等もみられる地域であるが、今後とも一般住宅を中心とする利用が継続するものと思われる。						
(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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	54,200 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存の住宅地域であり、主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される主な需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。粕屋町の住宅需要は人口増加に加え、低金利や住宅ローン減税等を背景に堅調に推移しており、近隣地域周辺については割安感から地価は上昇傾向にあると思われる。中心となる価格帯は土地で 1 , 2 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円程度となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は自用の住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。そのため、本件評価は、標準価格のみであるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、当該鑑定評価額は、指定基準地からの標準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 地 街路 準 準 交 域 交 格 化 通 要 通 と 補 環 要 環 格 し 正 画 因 境 を た 正 地 行 所 を た 他 政 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 標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 準 交 域 交 格 化 通 要 通 と 補 環 要 環 格 し 正 画 因 境 を た 正 地 行 所 を た 他 政 他	
	粕屋 (県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	54,000		
	44,600 円 / m ²	100	[100.0]	[83.7]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,100 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 変動率 年間 +8.2 % 半年間 %		価格変動要因		(一般的) 要因	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。		
					(地域) 要因	粕屋町郊外の一般住宅を主とする住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移していくものと思われる。		
					(個別的) 要因	特段の変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋 5 C - 957	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北4.5 m町道		1 住居 (60,180) 高度地区2種15m		
b	粕屋 5 K - 706	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	東5 m道路 西27 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	粕屋 5 C - 1359	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南東5.8 m町道		2 中専 (60,200) 高度地区2種15m 土砂災害警戒区域		
d	粕屋 5 K - 907	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	北5.5 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,751	$\frac{100}{[100.0]}$	54,751	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	54,800	
b	() 50,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	63,371	$\frac{100}{[117.0]}$	54,163	画地 0.0 行政 0.0	54,200	
c	() 49,040	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,707	$\frac{100}{[93.8]}$	54,059	その他 0.0	54,100	
d	() 60,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,016	$\frac{100}{[118.9]}$	53,840	その他 0.0	53,800	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	環境 +17.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +17.0
			画地 -15.0	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 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0
			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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,200 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 8 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 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字江辻字大地田 4 0 9 番 1 外				地積 (m ²)	403	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (60,100)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が多い既成住宅地域	北東 4.3 m 町道	水道、下水	伊賀 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 110 m、北 140 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 . 3 m 町道	交通施設	伊賀駅 北東方 1.1 km 法令「調区」 (60,100) 規制	
地域要因の将来予測	農家住宅、戸建住宅が多い既成住宅地域であり、地域に格別の変動をもたらす要因は見受けられない。今後も、現状を維持するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,200 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	同一需給圏は粕屋町内及び周辺市町の住宅地域の圏域。主たる需要者は福岡市及び糟屋郡内に通勤するサラリーマン等のほか地域に一定の地縁性を有する農業従事者等である。不動産取引も安定的であり、当該地域は福岡インターチェンジ近郊の交通利便性が比較的優る住宅地域であることから地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 1 , 8 0 0 万円前後であると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域内で、農家住宅、一般住宅が建ち並び既成住宅地域で、居住の快適性を指標とする取引が支配的であるため賃貸市場が未成熟で収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は、居住性に着目して事例を採用し、適切に補修正を行って試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準として上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格 円 / m 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 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	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 44,600 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的)	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を強めている。		
	- 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)	市街化調整区域内の既成住宅地域で、住宅地需要は限定的である。		
	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%	(個 別 的)	個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋 5 C - 1359	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南東5.8 m町道		2 中専 (60,200) 高度地区2種15m 土砂災害警戒区域		
b	粕屋 5 K - 907	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	北5.5 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	粕屋 5 C - 956	糟屋郡粕屋町		建付地	()	袋地等	北4.5 m町道		1 住居 (60,180) 高度地区2種15m		
d	粕屋 5 K - 707	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	不整形	北西6 m町道		2 住居 (60,200)		
e	粕屋 5 K - 706	糟屋郡粕屋町		建付地	()	不整形	東5 m道路 西27 m 二方路		2 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
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	() 49,040	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,707	100 [117.5]	43,155	街路 交通・ 0.0	43,200	
b	() 60,392	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	64,016	100 [137.5]	46,557	接近 環境 0.0	46,600	
c	() 35,439	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	49,615	100 [109.2]	45,435	画地 行政 0.0	45,400	
d	() 49,936	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	59,646	100 [132.0]	45,186	その他 0.0	45,200	
e	() 50,107	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	63,371	100 [140.4]	45,136	[100.0] 100	45,100	
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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 -25.0	行政 +20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -11.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 +20.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +30.0	画地 -15.0	行政 +20.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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 近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	125,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 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 14 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 25 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	糟屋郡粕屋町大字柚須字島廻り 7 5 番 1				地積 (m ²)	1,188	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:2.5	共同住宅 RC 3	共同住宅と一般住宅等が混在する住宅地域	南西 8 m 町道	水道、下水	柚須 450 m	(その他) 高度地区 2 種 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	中層の共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 55 m、			規模	1,100 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 8 m 町道	交通 施設	柚須駅 北東方 450 m	法令 規制	1 住居 (60,200) 高度地区 2 種 15m	
地域要因の将来予測	柚須駅徒歩圏にあり、都心(博多方面)への接近性が良好な地域である。賃貸を主とした共同住宅の需要は高く、今後も現状にて推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	87,800 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	同一需給圏を東区及び粕屋町において一般住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域の存在範囲と判断した。想定される主な需要者は収益用不動産の開発を目的とする不動産業者や投資家等である。低金利を背景に収益用不動産に対する需要は高く、近隣地域については福岡市との行政境付近にあり、また駅徒歩圏にもあることから、地価は上昇傾向にある。規模等にばらつきがあるため中心的な価格の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の特性より取引事例比較法及び収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性にやや劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し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 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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,500 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的要因)	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	柚須駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。		
変動率	年間 +13.5 %	半年間 %		(個別的要因)	特段の変動要因はみられない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡東5C - 760	福岡市東区		底地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		工業 (60,200)		
b	粕屋5K - 909	糟屋郡粕屋町		更地	()	台形	南9 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区2種15m 地区計画等		
c	粕屋5K - 1309	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南東12 m県道		2 住居 (60,200)		
d	福岡東5C - 1262	福岡市東区		建付地	()	不整形	西6.8 m市道 東5.2 m 角地		準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 158,613	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	167,813	100 [155.3]	108,057	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	108,000	
b	() 136,134	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [105.0]	134,319	100 [124.4]	107,973	環境 0.0 画地 0.0	108,000	
c	() 161,851	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	171,886	100 [134.9]	127,417	行政 0.0 その他 0.0	127,000	
d	() 81,798	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [71.4]	122,582	100 [115.0]	106,593	その他 0.0	107,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.83	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +25.0	画地 -28.6	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： 108,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)
	41,836,536	8,742,500	33,094,036	28,840,800	4,253,236	(0.9564) 4,067,795	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	104,302,436 円 (87,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	325.00	R C 8 F		2,355.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 高度地区2種15m	60%	200%	200%	1,188㎡	22.0 m x 56.0 m	前面道路：町道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK～2LDK 40～60㎡程度、8戸x5F=40戸			有効率の理由	96.6%	標準的なレンタルとして

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～1		80.00								
2～2	居宅	325.00	100.0	325.00	1,420	461,500	1.0	461,500		
3～6	居宅	325.00	100.0	325.00	1,520	494,000	1.0	494,000		
7～8	居宅	325.00	100.0	325.00	1,600	520,000	1.0	520,000		
～										
計		2,355.00	96.6	2,275.00		3,477,500		3,477,500		
年額支払賃料					3,477,500円 x 12ヶ月 = 41,730,000円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					6,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 2,160,000円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されているため 0円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					41,730,000円 x 5.0% 円 x % = 2,086,500円					
以上計 + a+ - -					41,803,500円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,477,500円 x 95.0% x 1.00% = 33,036円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0円					
総収益 + + +					41,836,536円 (35,216円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)5 C - 952	1,738 (1,737)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,580	対象基準階の 月額実質賃料 1,521円/㎡
b	粕屋(賃)5 C - 1352	1,296 (1,296)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,440	月額支払賃料 (1,520円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 4 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,952,000 円	488,000,000 x	0.4 %
維持管理費	2,194,500 円	43,890,000 x	5.0 %
公租公課	土地 204,000 円	査定額	
	建物 3,416,000 円	488,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	488,000 円	488,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	488,000 円	488,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	8,742,500 円 (	7,359 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	50 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	30 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	0.9564
(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	488,000,000 円	設計監理料率 201,000 円 / m ² x 2,355.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0591	躯体部分 0.0458 x 40 % +	仕上部分 0.0572 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	28,840,800 円 (24,277 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		41,836,536 円	
総費用		8,742,500 円	
純収益 -		33,094,036 円	
建物等に帰属する純収益		28,840,800 円	
土地に帰属する純収益 -		4,253,236 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		4,067,795 円 (3,424 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	104,302,436 円 (	87,800 円 / m ²)	

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	株式会社 鑑定ソリユート福岡
粕屋(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 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 14 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	糟屋郡粕屋町酒殿4丁目83番「酒殿4-8-7」				地積(㎡)	201	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	長方形 1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m町道	水道、ガス、下水	酒殿270m	(その他)地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 120m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業地	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	酒殿駅 西方270m	法令 1低専(50,80)地区計画等
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 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	近隣地域は土地区画整理事業の行われた地域であり、戸建住宅を中心とする住宅地域である。主たる同一需給圏は粕屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、福岡市へ通勤するサラリーマン等が考えられる。近隣地域を含む土地区画整理事業地内の不動産需要は高く、地価は上昇傾向にあると判断される。中心的な価格帯は土地で1800万円～2000万円程度、建物込みで4000万円半～5000万円台にあると思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自用の住宅を主とする地域であるため、取引事例比較法のみを適用し、収益還元法の適用を断念をした。そのため求められた試算価格は比準価格のみであるが、土地区画整理事業地内において生じた事例も採用しており、市場性を反映した規範性の高い価格である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき、周辺の公示地等との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 89,200 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	近隣地域は酒殿駅土地区画整理事業地内に存する。住宅に加え、店舗等の便利施設も増えつつあり、発展的に推移している。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				(個別的要因)	特段の変動要因はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋 5 C - 953	糟屋郡粕屋町		更地	()	長方形	南6 m町道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
b	粕屋 5 C - 954	糟屋郡粕屋町		建付地	()	長方形	北6 m町道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
c	粕屋 5 K - 908	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m町道		1 低専 (40,60)		
d	粕屋 5 C - 952	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		2 低専 (550,80)		
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	() 117,608	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	112,008	100 [117.3]	95,488	街路 0.0 交通・接近 0.0	95,500	
b	() 79,376	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	88,608	100 [100.0]	88,608	環境 0.0 画地 0.0	88,600	
c	() 69,460	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	73,280	100 [80.4]	91,144	行政 0.0 その他 0.0	91,100	
d	() 135,040	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	137,741	100 [127.4]	108,117	その他 0.0	108,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	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： 91,000 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) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の戸建住宅を主とする地域であるため収益還元法の適用を断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
粕屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

鑑定評価額	24,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	115,000 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 14 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 25 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	糟屋郡粕屋町長者原東 3 丁目 2 3 6 番 4 外 「長者原東 3 - 1 - 1 8」			地積 (m ²)	213 ()	法令上の規制等
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	不整形 1 : 2.5	店舗兼住宅 S 2	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	南東 13 m 県道	水道、下水	長者原 400 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m	標準的使用	店舗兼住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 3 m 県道	交通施設	長者原駅 北東方 400 m 法令 近商 (90,200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は県道沿いに形成される商業地域である。最寄駅への接近性も良好な地域であることから、共同住宅の需要も見込まれる。					
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	89,800 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	同一需給圏の範囲を糟屋郡内の商業地及び住商混在地の存在範囲と判断した。近隣地域は県道沿いに位置する店舗営業所等が建ち並ぶ商業地域であるが、駅への接近性が良好なことから共同住宅を兼用した需要も見込まれる。商業地の取引件数は少なく、規模等から価格にバラつきもみられ、中心的な価格帯を把握することは困難である。背後地人口の増加や堅調な住宅需要を背景に県道沿いの商業地についても地価は上昇傾向にあると思料される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の特性より、取引事例比較法及び収益還元法を適用した。比準価格は現実の不動産市場を反映した価格であり、規範性が高い。一方、収益価格は前提となる建物や収支の各項目において想定要素を多く含むことから、規範性にやや劣るものと判断される。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(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)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 107,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	コロナ禍を脱し雇用所得環境は改善傾向にある。低金利等を反映し、住宅需要を中心に不動産市場は堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	県道沿いの商業地域であるが、長者原駅への接近性も良好であるため、共同住宅を併用した利用も見込まれる。		
	変動率 年間 +7.5 % 半年間 %			(個別的)	特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	粕屋 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)		
b	粕屋 5 K - 708	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	()	ほぼ整形	東29 m 県道		2 住居 (60,200) 高度地区2種15m		
c	志免 5 C - 902	糟屋郡志免町		更地	()	ほぼ長方形	南東12.5 m 県道 北東6.4 m 角地		近商 (100,200) 高度地区1種20m		
d	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)		
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	() 105,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	105,751	$\frac{100}{[88.2]}$	119,899	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -5.0 0.0 0.0	
b	() 106,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	118,599	$\frac{100}{[85.7]}$	138,389		114,000	
c	() 151,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	157,076	$\frac{100}{[119.6]}$	131,334		131,000	
d	() 97,572	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,987	$\frac{100}{[81.6]}$	123,759		125,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[95.0] 100	118,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +30.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	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	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔 比準価格 : 120,000 円 / ㎡ 〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,106,165	1,039,900	4,066,265	3,262,300	803,965	(0.9753) 784,107	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	19,124,561 円 (89,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	95.00	S	3 F	285.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	213 ㎡	9.0 m x 21.0 m	前面道路：県道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	基準地の規模等の個別的要因、周辺の土地利用等により最有効使用と判定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し、もしくは縦割り分割貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗・事務所	95.00	100.0	95.00	2,100	199,500	6.0	1,197,000
2 ~ 3	居宅	95.00	100.0	95.00	1,300	123,500	2.0	247,000
~								
~								
~								
計		285.00	100.0	285.00		446,500		1,691,000
年額支払賃料				446,500 円 x 12ヶ月 = 5,358,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				5,358,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 267,900 円				
以上計 + a+ - -				5,090,100 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,691,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,065 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,106,165 円 (23,973 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)5 C - 1355	2,142 (2,131)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,255	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	粕屋(賃)5 C - 1354	1,726 (1,723)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,031	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	252,500 円	50,500,000 x	0.5 %
維持管理費	267,900 円	5,358,000 x	5.0 %
公租公課	土地 65,000 円	査定額	
	建物 353,500 円	50,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	50,500 円	50,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,500 円	50,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円	特になし	
総費用 ~	1,039,900 円 (	4,882 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n 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	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	50,500,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 285.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,262,300 円 (15,316 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,106,165 円	
総費用		1,039,900 円	
純収益 -		4,066,265 円	
建物等に帰属する純収益		3,262,300 円	
土地に帰属する純収益 -		803,965 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		784,107 円 (3,681 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	19,124,561 円 (	89,800 円 / m ²)	

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	大東鑑定株式会社
粕屋(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	244,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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 8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格				倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字仲原字鶴町2563番1外				地積(㎡)	1,527	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)	
	台形 1.2:1	店舗 S1	店舗、営業所等が多く見られる県道沿いの路線商業地域	南28m 県道、西側道	水道、下水	袖須850m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 500m、西 260m、南 70m、北 20m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 35m、			規模	1,500㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.8m 県道	交通 施設	袖須駅 南東方850m	法令 準工(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	沿道施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 163,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 133,000 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は糟屋郡及び福岡市東区内の幹線沿い及びその周辺の商業地域及び混在地域の圏域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者及び不動産業者等である。人口増加を背景に、当該地域は福岡市に近接する交通量の多い幹線沿いの商業地域であることから地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は用途によりまちまちで見出し難しい状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線沿いの商業地域であるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であり、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場で成立した多数の取引事例の中から、幹線沿い及び準幹線沿いの商業地域及び混在地域に所在する事例等を採用して試算しており、規範性が高い。よって、本件においては比準価格を標準とし収益価格を比較考量して上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	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 146,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因	〔一般的要因〕	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を強めている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	福岡市に近接する郊外路線商業地域であり地価は依然として上昇傾向を強めている。		
変動率 年間 +9.6% 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	粕屋 5 K - 1309	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	南東12 m県道		2 住居 (60,200)		
b	粕屋 5 C - 1354	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ整形	北東25 m県道		準工 (60,200)		
c	福岡東 5 C - 1259	福岡市東区		貸家建付地	()	台形	南西9 m市道 南東9 m 北西8.5 m 南三方路		準工 (70,200)		
d	福岡東 5 K - 713	福岡市東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西22 m市道 北6 m 角地		2 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等		
e	福岡東 5 C - 763	福岡市東区		貸家建付地	()	不整形	南西7 m市道		工業 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 161,851	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	171,886	100 [107.0]	160,641	街路 0.0 交通・接近 0.0	164,000	
b	() 155,133	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	163,820	100 [105.6]	155,133	環境 0.0	158,000	
c	() 194,580	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	195,507	100 [110.4]	177,090	画地 +2.0	181,000	
d	() 181,162	100 [100.0]	[111.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	197,680	100 [128.6]	153,717	行政 0.0 その他 0.0	157,000	
e	() 182,321	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	197,358	100 [107.9]	182,908	[102.0] 100	187,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	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 +15.0	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -6.0	環境 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.03	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 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 -6.0	環境 +35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 163,000 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)	
	18,468,684	3,500,200	14,968,484	5,997,510	8,970,974	(0.9746) 8,743,111	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	203,328,163 円 (133,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
低層店舗	520.00	S 1 F		520.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	70 %	200 %	200 %	1,527 ㎡	41.0 m x 34.0 m	前面道路：県道 28.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	低層店舗の一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	520.00	100.0	520.00	3,100	1,612,000	6.0	9,672,000	
~									
~									
~									
計		520.00	100.0	520.00		1,612,000		9,672,000	
年額支払賃料					1,612,000 円 x 12ヶ月 = 19,344,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					19,344,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 967,200 円				
以上計 + a+ - -					18,376,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,672,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 91,884 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					18,468,684 円 (12,095 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	粕屋(賃)5 C - 951	2,532 (2,519)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	3,165	対象基準階の 月額実質賃料 3,116 円/㎡
b	粕屋(賃)5 C - 1355	2,142 (2,131)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [70.0]	100 [100.0]	3,060	月額支払賃料 (3,100 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	436,500 円	87,300,000 x	0.5 %
維持管理費	967,200 円	19,344,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,310,800 円	査定額	
	建物 611,100 円	87,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	87,300 円	87,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,300 円	87,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,500,200 円 (	2,292 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(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	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	87,300,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 520.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,997,510 円 (3,928 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,468,684 円	
総費用		3,500,200 円	
純収益 -		14,968,484 円	
建物等に帰属する純収益		5,997,510 円	
土地に帰属する純収益 -		8,970,974 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		8,743,111 円 (5,726 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	203,328,163 円 (	133,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
粕屋(県)9-1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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8日	(6)路線価	[令和5年1月]	78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4				地積(㎡)	1,231	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)					
	長方形1:3	事務所S3	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域	北西6.5m町道	水道、下水	袖須650m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西200m、南100m、北180m		標準的使用	低層工場兼事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約60m		規模	1,200㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	6.5m町道		交通施設 袖須駅 南東方650m					
	地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫、営業所等が混在する工業地域。倉庫需要は旺盛である。今後も発展傾向で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層工場兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		112,000 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、糟屋郡及び福岡市東区内の工業地域の圏域。需要者は地域に一定の地縁性を有する地場企業及び全国に生産拠点を求める製造業者、物流倉庫業者が中心となる。物流施設用地に対する需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は取引される用途、規模によりまちまちで見出し難い状況にある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は工場、倉庫、営業所等が建ち並ぶ工業地域であるが、自己利用目的での取引が多く賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は対象基準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、本件においては市場性を反映した比準価格を標準として上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示標準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
		円/㎡	100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		91,800 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	人口・世帯数ともに増加傾向にあり、不動産需要は依然として旺盛。地価は全般的に上昇傾向を強めている。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	-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	+22.0 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	粕屋5C - 1357	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ台形	北西5 m町道		2中専 (60,200) 高度地区2種15m					
b	福岡東5C - 655	福岡市東区		更地	()	ほぼ長方形	北35 m県道		「調区」 (40,50)					
c	福岡東5C - 1262	福岡市東区		建付地	()	不整形	西6.8 m市道 東5.2 m 角地		準工 (70,200)					
d	福岡東5C - 758	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.7 m市道		工業 (60,200)					
e	福岡東5C - 665	福岡市東区		建付地	()	袋地等	北東8 m市道		工業 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 90,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	100,780	$\frac{100}{[89.2]}$	112,982	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 82,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,229	$\frac{100}{[79.7]}$	110,701		113,000				
c	() 81,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	122,582	$\frac{100}{[110.4]}$	111,034		111,000				
d	() 132,325	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,000	$\frac{100}{[120.5]}$	116,183		116,000				
e	() 99,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	113,964	$\frac{100}{[101.1]}$	112,724	[100.0] 100	113,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.50	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.80	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	+9.0 -20.0	交通・接近 その他	-13.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.78	街路 画地	0.0 -28.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.83	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+35.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 112,000 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できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用の工場等を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ