

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
宇美(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	66,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡宇美町光正寺 2 丁目 4 4 9 7 番 6 「光正寺 2 - 9 - 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西 5.2 m 町道	水道、下水	宇美 1.9 km	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.2 m 町道	交通施設	宇美駅 北西方 1.9 km 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制		
	地域要因の将来予測	周辺で農地を戸建住宅用地等に転換している土地が多い。新型コロナウイルスの影響も軽微であり、土地価格は今後も堅調に推移すると予測する。							
(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	66,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	33,300 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の属性は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。宇美町内での需要動向は、コロナ禍を経ても、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が高い傾向にある。需要の中心となる価格帯 ( 総額 ) は、中古住宅で 1 5 0 0 万円程度、新築で 3 0 0 0 万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける住宅地域に存する。近隣にアパート等の貸家も存するが、元本に見合う賃料が得られないため、低位に求められ、規範性に劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討をふまえ、同一需給圏内の需給動向、単価と総額との関連、更に昨年の価格からのコロナ禍を含む変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 域 交通 要 環 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
	円 / m <sup>2</sup>								
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 域 交通 要 環 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	43,500 円 / m <sup>2</sup>	[ 106.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 70.7 ]	[ 100.0 ] 100	65,300		+1.0 +3.0 -32.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 60,900 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因		( 一般的 ) 要因	宇美町の不動産市況においては、コロナ禍の影響は一時的であり、良好な金融環境の後押しにより、再び堅調な推移がみられる。			
	変動率	年間 +8.4 %	半年間	%	( 地域 ) 要因	志免町等の地価上昇を受け、地価は上昇基調で推移してきた。コロナ禍初期の一時的停滞を経て、住宅需要は再び強含みで推移している。			
					( 個別的 ) 要因	個別的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	宇美3C - 405	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	北東4 m私道 南西6 m 二方路		(都) 1低専 (40,60)	
b	宇美3C - 306	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	南西7 m町道 南6 m 準角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	宇美3C - 303	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 地区計画等 高さ制限10m	
d	宇美3C - 1104	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ台形	東6 m町道		(都) 1住居 (60,200)	
e	宇美3K - 318	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m町道		(都) 1低専 (40,60) 地区計画等 高さ制限10m	
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	( ) 53,425	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	57,005	100 [84.9]	67,144	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	67,100
b	( ) 47,267	100 [100.0]	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [85.3]	58,516	100 [89.8]	65,163	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	65,200
c	( ) 50,751	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	50,406	100 [81.7]	61,696	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	61,700
d	( ) 62,364	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [ / ]	100 [99.0]	67,404	100 [101.0]	66,737	その他 0.0	66,700
e	( ) 58,298	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	58,298	100 [89.1]	65,430	[100.0] 100	65,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -14.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -14.0		
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -9.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 66,000 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)	
	2,298,645	425,480	1,873,165	1,611,840	261,325	( 0.9719 ) 253,982	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	6,194,683 円 ( 33,300 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	82.50	W 2 F		165.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	186㎡	12.5 m x 15.0 m	前面道路：町道 5.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(82.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定した			有効率の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(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 ~ 2	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,220	100,650	2.0	201,300	
~									
~									
~									
計		165.00	100.0	165.00		201,300		402,600	
年額支払賃料						201,300 円 x 12ヶ月 = 2,415,600 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おり計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,415,600 円 x 5.0 % 円 x % = 120,780 円			
以上計 + a+ - -						2,294,820 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						402,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,825 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 + + +						2,298,645 円 ( 12,358 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	宇美(賃)3K - 1102	1,147 ( 1,123 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,314	対象基準階の 月額実質賃料 1,225 円/㎡
b	宇美(賃)3K - 1103	1,200 ( 1,151 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,200	月額支払賃料 ( 1,220 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	120,780 円	2,415,600 x	5.0 %
公租公課	土地 20,000 円	査定額	
	建物 153,300 円	21,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	425,480 円 (	2,288 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.5 % )
(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	30 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	18 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	0.9719
(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	21,900,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 165.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,611,840 円 ( 8,666 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,298,645 円
総費用			425,480 円
純収益 -			1,873,165 円
建物等に帰属する純収益			1,611,840 円
土地に帰属する純収益 -			261,325 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			253,982 円 ( 1,365 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	6,194,683 円 (		33,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
宇美(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡宇美町貴船 2 丁目 6 6 8 番 8 「貴船 2 - 1 8 - 1」			地積 (㎡)	148	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 2 : 1	住宅 L S 2	小規模一般住宅を中心とした住宅地域	北西 6 m 町道、北東側道	水道、ガス、下水	宇美 900 m	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 0 m、南 120 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 9 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 町道	交通 宇美駅 南方 900 m	法令 (都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。コロナ禍による今後の影響には注視を要するが、宇美町内では交通利便性に優る平坦地における住宅地の需要が強く、当面は同様の傾向で土地利用が進むと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	48,500 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市及び糟屋郡内への通勤者等を主体とする。宇美町内での需要動向は、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯(総額)は、中古住宅で 1,500 ~ 2,000 万円程度、新築戸建てで 2,700 ~ 3,200 万円のレンジである。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した標準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 地	街 地
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		内 標準 街 地	標準 街 地
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		補 化 環 境	域 交 通
								正 画 地	要 環 境
								他 行政	因 行政
								他 その他	その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) - 3	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 標 街 地	標 街 地
	前年指定基準地の価格	43,500 円 / ㎡	[106.2]	100	100	[101.0]	48,100	内 標準 街 地	標 街 地
			100	[100.0]	[ 97.0 ]	100		補 化 環 境	域 交 通
								正 画 地	要 環 境
								他 行政	因 行政
								他 その他	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 45,400 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動率	年間 +6.8 %	半年間 %	(一般的要因) 福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、住宅地を中心に需要ニーズは高く、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている。 (地域要因) 駅接近性にやや優れ、平坦地である当地域の住宅地としての需要ニーズは高い。転用可能な農地も見られ、ミニ開発等の動向にも注視。 (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	宇美3CDH - 1401	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北西6m町道		(都)1低専(40,60)		
b	宇美3C - 408	糟屋郡宇美町		建付地	( )	台形	南西6m町道		(都)1低専(40,60)		
c	宇美3C - 303	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m町道		(都)1低専(40,60) 地区計画等 高さ制限10m		
d	-				( )						
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	( ) 50,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,595	$\frac{100}{[105.6]}$	49,806	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	( ) 57,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,841	$\frac{100}{[119.8]}$	48,281		50,300	
c	( ) 50,751	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,406	$\frac{100}{[109.6]}$	45,991		48,800	
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			46,500	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 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 +0.52	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 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 48,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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		戸建住宅地域に所在し、近隣地域内にアパート等の貸家がほとんどなく、収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

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)不動産アドバイザー
宇美(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡宇美町若草1丁目3304番648外「若草1-7-15」				地積(㎡)	241	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南6m 町道	水道、ガス、下水	宇美1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 16m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 6m町道	交通 宇美駅東方1.2 km	法令 (都) 1住居(60,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 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、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要者の中心は同圏域内の居住者で、福岡市及び糟屋郡内への通勤者等を主体とする。都市圏郊外にある丘陵地の住宅団地に位置し、町内人口は微減傾向にあるが、スーパー・物販等の各種店舗がオープンし利便性の向上がみられる。またミニ開発の建売住宅が多くみられる等、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、新築戸建てで2,700~3,200万円のレンジである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 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 43,500 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、住宅地を中心に需要ニーズは高く、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている。			
	- 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〕	高台に位置するが比較的利便性は高く、一定のニーズが認められる。地域内には戸建分譲開発も見られる等、今後の需給動向に注視。		
変動率 年間 +6.2% 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	宇美3C - 305	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	西4 m道路 北3.3 m 東2.3 m 三方路		(都) 1住居 (70,160)		
b	宇美3C - 1107	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ整形	南西3 m町道 北東5 m 二方路		(都) 1低専 (50,60) 高さ制限10m		
c	宇美3C - 1110	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	宇美3C - 1409	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	南西9 m町道		(都) 近商 (80,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 31,623	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [ 88.0]	37,876	100 [ 75.7]	50,034	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,000	
b	( ) 29,605	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,825	100 [ 71.2]	44,698	環境 0.0	44,700	
c	( ) 27,702	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5]	33,566	100 [ 75.0]	44,755	画地 0.0	44,800	
d	( ) 40,744	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,600	100 [ 90.0]	46,222	行政 0.0 その他 0.0	46,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 -12.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	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 -10.0	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： 46,200 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困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が中心である既成の住宅地域内にあり、都市圏郊外の丘陵地に存することから、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

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)不動産アドバイザー
宇美(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	7,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡宇美町とびたけ 1 丁目 1 5 5 6 番 3 5 5 「とびたけ 1 - 1 2 - 1 8」			地積 ( m <sup>2</sup> )	201 ( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 (40,60)  ( その他 )
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南 6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美 2.4 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 35 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 6 m 町道	交通	宇美駅 東方 2.4 km 法令 ( 都 ) 1 低専 (40,60) 規制
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地であり、交通接近性等やや利便性は劣るものの、割安感のある当該地域は、類似地域の動向等を受け、現状の土地利用を維持すると考えられる。引き続きコロナ禍における不動産の需給動向に留意を要する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	38,800 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町村の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域。需要の属性は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町村に通勤するサラリーマン等のエンドユーザーが主である。需要動向は、利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向にある。一方、駅接近性等に劣る地域では、相対的な割安感から価格の上昇傾向が見られる。需要の中心となる価格帯 ( 総額 ) は、郊外に位置する高台で、新築戸建 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円のレンジである。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した標準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	宇美(県) - 3						0.0 地 街路 0.0 交通 +4.0 0.0 環境 +20.0 0.0 画地 0.0 行政 +2.0 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 43,500 円 / m <sup>2</sup>	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [127.3]	[104.0] 100	37,700	
(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 36,800 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 )	福岡市の成長に伴うベッドタウン化により、住宅地を中心に需要ニーズは高く、各所で戸建住宅等のミニ開発等が行われている。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	郊外の住宅団地であるが、類似地域の堅調な動向等を受け、割安感のある当該地域には、一定のニーズが認められる。		
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 %			( 個別的 )	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宇美3C - 302	糟屋郡宇美町		建付地	( )	正方形	南6 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
b	宇美3C - 1109	糟屋郡宇美町		建付地	( )	正方形	南6 m町道		(都) 1低専 (40,60) 高さ制限10m		
c	宇美3C - 1106	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m町道 南6 m 角地		(都) 1低専 (60,80) 高さ制限10m		
d	宇美3K - 1113	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	南4 m町道		(都) 1低専 (50,80) 地区計画等		
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	( ) 39,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	39,471	$\frac{100}{[99.0]}$	39,870	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
b	( ) 37,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,118	$\frac{100}{[98.0]}$	37,876	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
c	( ) 36,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	35,687	$\frac{100}{[100.0]}$	35,687	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
d	( ) 33,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,791	$\frac{100}{[95.1]}$	35,532	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	
								<b>[104.0]</b>			
								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 +0.45	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 -1.0
			画地 +4.0	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		
b	正常	% / 月 +0.45	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 -2.0
			画地 +4.0	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 +0.45	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 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0
			画地 +4.0	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 :	38,800 円 / ㎡ ]		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		戸建住宅地域に所在し、公法上の規制等から収益性より快適性を指向する地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は困難と判断した。					

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 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)エステート・プランニング. Row 1: 宇美(県) - 5, 福岡県, 福岡第5, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 博之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparative analysis.

(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	宇美3CDH - 403	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	東5m町道 北4.2m 二方路		(都)1低専 (40,60)	
b	宇美3C - 406	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	西11m町道 東3.4m 二方路		(都)1住居 (60,200)	
c	宇美3C - 308	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	北5.6m町道 南1.8m 二方路		(都)1住居 (60,200)	
d	宇美3C - 401	糟屋郡宇美町		更地	( )	ほぼ長方形	東4.2m道路 南3.1m 角地		(都)1住居 (60,168)	
e	宇美3CDH - 402	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北東6.8m町道		(都)1住居 (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	( ) 50,077	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	59,871	100 [99.0]	60,476	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	60,500
b	( ) 66,611	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	67,982	100 [106.0]	64,134	環境 0.0 画地 0.0	64,100
c	( ) 63,930	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	70,190	100 [102.0]	68,814	行政 0.0 その他 0.0	68,800
d	( ) 58,829	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	60,600	100 [95.1]	63,722	その他 0.0	63,700
e	( ) 56,361	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,588	100 [101.8]	59,517	[100.0] 100	59,500
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 画地 -14.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.68	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 -4.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,000 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)	
	2,031,098	380,822	1,650,276	1,435,200	215,076	( 0.9719 ) 209,032	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	5,098,341 円 ( 25,400 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	73.50	W 2 F		147.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	180%	201㎡	11.6 m x 17.3 m	前面道路：町道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK(73.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定した			有効率の理由	100.0%	内部階段のメゾネットタイプのため

(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 ~ 2	共同住宅	73.50	100.0	73.50	1,210	88,935	2.0	177,870		
~										
~										
~										
計		147.00	100.0	147.00		177,870		355,740		
年額支払賃料						177,870 円 x 12ヶ月 = 2,134,440 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おり計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,134,440 円 x 5.0 % 円 x % = 106,722 円				
以上計 + a+ - -						2,027,718 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						355,740 円 x 95.0 % x 1.00 % = 3,380 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 + + +						2,031,098 円 ( 10,105 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	宇美(賃)3K - 1102	1,147 ( 1,123 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,271	対象基準階の 月額実質賃料 1,220 円/㎡
b	宇美(賃)3K - 1103	1,200 ( 1,151 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,200	月額支払賃料 ( 1,210 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	78,000 円	19,500,000 x	0.4 %
維持管理費	106,722 円	2,134,440 x	5.0 %
公租公課	土地 20,600 円	査定額	
	建物 136,500 円	19,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	380,822 円 (	1,895 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 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	18 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	0.9719
(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	19,500,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 147.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,435,200 円 ( 7,140 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,031,098 円
総費用			380,822 円
純収益 -			1,650,276 円
建物等に帰属する純収益			1,435,200 円
土地に帰属する純収益 -			215,076 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			209,032 円 ( 1,040 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	5,098,341 円 (		25,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エステート・プランニング
宇美(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 吉田 博之 印

鑑定評価額	88,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [令和 3 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡宇美町光正寺 1 丁目 4 4 3 4 番「光正寺 1 - 4 - 1、6 0」			地積 (㎡)	991	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 近商 (80,200) 準防 (その他) 地区計画等 (90,200)
	長方形 1.5 : 1	店舗 S 1	低層の小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北東11 m 県道、南東側道	水道、下水	宇美1.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 27 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	11 m 県道	交通施設	宇美駅 北西方1.6 km 法令 (都) 近商 (80,200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺に郊外型店舗・医療施設等が連続してオープンし、商業集積が進んだ。新型コロナウイルスの影響はあったものの、今後も繁華性の増加が期待され、地価は安定的に推移すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	89,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	52,500 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、糟屋郡内及び周辺市町に存する路線商業地域の圏域。需要者の属性は、コンビニエンスストア等を含む郊外型店舗用地を求める法人等が中心である。路線商業地は借地が多い地域であり、土地の取引自体は多くはないこと等により、中心となる価格帯も把握が難しい。新規出店の需要が多い地域では地価も上昇傾向であったが、コロナ禍の影響で飲食店舗等の出店需要は減少するものと考えられる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、商業地の評価においては重視すべきものであるが、駐車場を多く必要とする郊外型店舗の特性等から、低位に求められたものと考えられる。よって、収益物件の取得目的だけでなく、自用目的の取引も含まれる比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、同一需給圏内の需給動向等を考慮して、更に昨年の価格からのコロナ禍を含む変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準格	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 街路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 84,500 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	コロナ禍で、飲食店舗等は大きな打撃を受けているが、ドラッグストア等一部の物販店舗等の需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	借地による店舗が多い、熟成した路線商業地域であり、土地の供給は少なく、コロナ禍の影響はあるものの、潜在的な需要が認められる。		
	変動率	年間 +5.3 % 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	宇美3CDH - 1	糟屋郡宇美町		建付地	( )	台形	北東25 m 県道 東3 m 角地		(都) 準工 (60,200)		
b	志免3CDH - 1	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	正方形	北東10 m 県道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m		
c	宇美3C - 1402	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	北東7.8 m 町道 北西3.4 m 角地		(都) (80,200)		
d	那珂川3K - 725	那珂川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西18 m 県道 南西4 m 角地		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	( ) 69,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,524	$\frac{100}{[87.6]}$	80,507	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	82,100	
b	( ) 100,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,070	$\frac{100}{[115.0]}$	88,757	画地 +2.0 行政 0.0	90,500	
c	( ) 84,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,952	$\frac{100}{[91.2]}$	93,149	その他 0.0	95,000	
d	( ) 101,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	106,103	$\frac{100}{[124.8]}$	85,018	その他 0.0	86,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	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 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)
	6,793,545	1,465,000	5,328,545	2,979,900	2,348,645	( 0.9742 ) 2,288,050	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	52,001,136 円 ( 52,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S	1 F	300.00		
公法上の規制等						
用途地域等 (都)近商 地区計画等 準防	基準建蔽率等 90 %	指定容積率 200 %	基準容積率等 200 %	地積 991 ㎡	間口・奥行 37.0 m x 27.0 m	前面道路、幅員等 前面道路：県道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造平家建の郊外型店舗を想定した			有効率 の理由	100.0 %	平家建店舗のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,970	591,000	10.0	5,910,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		591,000		5,910,000
年額支払賃料				591,000 円 x 12ヶ月 = 7,092,000 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おり計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				7,092,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 354,600 円				
以上計 + a+ - -				6,737,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,910,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 56,145 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 + + +				6,793,545 円 ( 6,855 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	宇美(賃)3 C - 401	2,497 ( 2,491 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[130.0]}$ [130.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,921	対象基準階の 月額実質賃料 1,990 円/㎡
b	志免(賃)3 C - 401	2,728 ( 2,667 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[98.0]}$ [98.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,784	月額支払賃料 ( 1,970 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	215,000 円	43,000,000 x	0.5 %
維持管理費	354,600 円	7,092,000 x	5.0 %
公租公課	土地 508,400 円	査定額	
	建物 301,000 円	43,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,000 円	43,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,465,000 円 (	1,478 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	43,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,979,900 円 ( 3,007 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,793,545 円	
総費用		1,465,000 円	
純収益 -		5,328,545 円	
建物等に帰属する純収益		2,979,900 円	
土地に帰属する純収益 -		2,348,645 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,288,050 円 ( 2,309 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	52,001,136 円 (	52,500 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)不動産アドバイザー
宇美(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横山 裕 印

鑑定評価額	265,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価 倍率種別	[ 令和 3 年 1 月 ]	円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3 3 8 1 番 1 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	8,572	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 工専 (40,200)	
	長方形 1 : 2	工場	大中規模の工場や倉庫が建ち並ぶ内陸型工業団地	南東 10 m 町道、背面道	水道、下水	宇美 1.1 km	( その他 ) (50,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	中規模工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 64 m、奥行 約 134 m、		規模	8,600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	10 m 町道	交通施設	宇美駅南東方 1.1 km 法令 ( 都 ) 工専 (40,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宇美町及び周辺市町村を中心に消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ工業地域である。需要者の主体は、大手工場から地場資本の法人まで幅広い市場参加者が考えられる。福岡圏の大型物流施設マーケットは一層の成長が見込まれ、開発や投資への新規参入も相次いでおり、地元の物流企業を中心に自社建設のニーズは高く土地購入を志向する企業も多い。市場取引は限定的で、価格帯も規模等によりまちまちで幅広い分布である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社の工場・倉庫等が並ぶ工業団地に存し、賃貸市場が形成されておらず、自用目的の取引が主体であり、需要者の意思決定については、費用の経済性・生産の効率性等が重視される。比準価格では、当該観点到留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強い取引事例を中心に試算しており、実証的價格が得られた。よって、前年価格からの変動、牽連性がある基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を比準価格をもっ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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		区域 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	須恵(県) 9 - 1 前年指定基準地の価格 33,000 円 / m <sup>2</sup>	[112.1] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	30,800	区域 交通 要 環境 +20.0 行政 其他 0.0	
(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 27,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	〔一般的〕 〔地域〕 〔個別的〕	原因	変動	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +12.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	久山3C - 1054	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	記載無し	北東16m県道		工専 (60,200)		
b	古賀3C - 775	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7m市道		準都計 (60,200)		
c	久留米3K - 704	久留米市		建付地	( )	不整形	西10m市道 南10m 東14m 三方路		「調区」 (80,200) 地区計画等		
d	-				( )						
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	( ) 18,747	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ 90.0]	100 [ 63.0]	33,460	100 [107.7]	31,068	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,100	
b	( ) 28,076	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,188	100 [ 92.2]	30,573	環境 0.0 画地 0.0	30,600	
c	( ) 25,832	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	25,350	100 [ 82.5]	30,727	行政 0.0 その他 0.0	30,700	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]				
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 +0.20	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 +10.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 -10.0
b	正常	% / 月 +0.11	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 30,900円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
						( )	( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自社利用の工場・倉庫等が建ち並ぶ工業団地であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は困難と判断した。						

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