

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
宇美(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 4年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 2 丁目 4 4 9 7 番 6 「光正寺 2 - 9 - 8」			地積 (㎡)	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 ㎡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も多い地域である。新型コロナウイルスの影響は比較的軽微であり、今後も地価は堅調に推移すると予測される。							
(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	72,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	35,300 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の戸建住宅を中心とした住宅地域の圏域と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤するビジネスパーソン等のエンドユーザーが主であると思料する。宇美町内での需要動向は、コロナ禍を経て、地勢が平坦であり利便性に優る住宅地域の需要については依然として高い傾向にある。需要の中心となる価格帯(総額)は、中古住宅で 1 5 0 0 万円強、新築で 3 0 0 0 万円強となっている。								
(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、主に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。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難なため低位に求められた。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地価格との均衡を十分に得ているか十分に留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	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	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 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	46,200 円 / ㎡	[105.0]	100	100	[100.0]	70,600	0.0	+1.0
			100	[100.0]	[ 68.7 ]	100		0.0	+3.0
								0.0	-34.0
								0.0	0.0
								0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 66,000 円 / ㎡		- 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 / ㎡	変動状況
	変動率	年間 +9.1 %	半年間	%	(一般的要因)	宇美町の不動産市場においては、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もあり、再び堅調に地価は推移している。			
					(地域要因)	周辺市町の地価上昇を受け、地価は上昇基調で推移してきた。コロナ禍初期に僅かに停滞はあったが、住宅需要は依然として堅調である。			
					(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4C - 910	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ正方形	北4 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
b	宇美4C - 305	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東3.8 m町道 南西4 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	志免4C - 904	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m道路		1中専 (60,200) 高度地区1種20m		
d	宇美4C - 1405	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	南西2 m道路		(都) 1住居 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 66,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,844	$\frac{100}{[103.5]}$	69,414	街路 0.0 交通・接近 0.0	69,400	
b	( ) 86,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	91,872	$\frac{100}{[124.5]}$	73,793	環境 0.0	73,800	
c	( ) 88,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	92,550	$\frac{100}{[127.3]}$	72,702	画地 0.0	72,700	
d	( ) 63,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,695	$\frac{100}{[91.7]}$	71,641	行政 0.0 その他 0.0	71,600	
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 +0.77	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	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0
c	正常	% / 月 +0.43	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	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +40.0
d	正常	% / 月 +0.60	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	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 72,000 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			既成市街地内のため土地の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)
	2,468,217	464,790	2,003,427	1,740,020	263,407	( 0.9725 ) 256,163	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	6,568,282 円 ( 35,300 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(約82.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定			有効率の理由	100.0%	地域において標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	82.50	100.0	82.50	1,310	108,075	2.0	216,150
~								
~								
~								
計		165.00	100.0	165.00		216,150		432,300
年額支払賃料				216,150円 x 12ヶ月 = 2,593,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため、計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,593,800円 x 5.0% + 円 x % = 129,690円				
以上計 + a+ - -				2,464,110円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				432,300円 x 95.0% x 1.00% = 4,107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 + + +				2,468,217円 ( 13,270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)4 C - 903	1,268 ( 1,215 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,335	対象基準階の 月額実質賃料 1,312円/㎡
b	宇美(賃)4 C - 902	1,026 ( 1,026 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,267	月額支払賃料 ( 1,310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	96,400 円	24,100,000 x	0.4 %
維持管理費	129,690 円	2,593,800 x	5.0 %
公租公課	土地	21,800 円	査定額
	建物	168,700 円	24,100,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,100 円	24,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	464,790 円 (	2,499 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.8 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <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	0.9725
(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	24,100,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 165.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0572 x 40 % + 0.0786 x 40 % + 0.0896 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,740,020 円 ( 9,355 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,468,217 円	
総費用		464,790 円	
純収益 -		2,003,427 円	
建物等に帰属する純収益		1,740,020 円	
土地に帰属する純収益 -		263,407 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		256,163 円 ( 1,377 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	6,568,282 円 (	35,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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

鑑定評価額	7,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 (m <sup>2</sup> )	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 m 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	6 m 町道	交通施設	宇美駅 南方 900 m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,200)
(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	比準価格			52,000 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 1,700 ~ 2,200 万円程度、新築戸建で 2,800 ~ 3,300 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	宇美(県) - 3	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	[101.0] 100	50,500			
(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 48,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 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。金利や物価の上昇における不動産の需給動向に注視。	〔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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>								
変動率		年間 +7.2 %	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	宇美4C - 901	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ台形	西6m町道		(都)1低専(40,60)		
b	須恵4KD H - 2	糟屋郡須恵町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5m町道		(都)1低専(40,60)		
c	宇美4CD H - 1	糟屋郡宇美町		貸家建付地	( )	不整形	南西8.5m県道		(都)1住居(60,200)		
d	須恵4CD H - 1	糟屋郡須恵町		更地	( )	長方形	東4.4m町道		(都)1低専(40,60)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 62,999	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	64,259	100 [121.7]	52,801	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,300	
b	( ) 55,320	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,133	100 [118.6]	50,702	環境 0.0	51,200	
c	( ) 61,227	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	66,061	100 [126.3]	52,305	画地 +1.0	52,800	
d	( ) 60,755	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	62,335	100 [123.2]	50,597	行政 0.0 その他 0.0	51,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.33	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.87	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.87	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 +35.0	画地 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	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				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		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

鑑定評価額	11,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	48,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 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	糟屋郡宇美町若草 1 丁目 3 3 0 4 番 6 4 8 外 「若草 1 - 7 - 1 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )	
	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 6 m 町道	水道、ガス、下水	宇美 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 16 m、		規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 町道	交通 宇美駅東方 1.2 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )		
	地域要因の将来予測	比較的利便性の高い丘陵地にある住宅団地である。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。金利や物価の上昇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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 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 2,800 ~ 3,300 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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 正 画 境 其 地 行 他 政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準地地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 正 画 境 其 地 行 他 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,200 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>		価格形成要因		( 一般的 ) 要因	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。金利や物価の上昇における不動産の需給動向に注視。		
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				( 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。		
					( 個別的 ) 要因	個別的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4C - 307	糟屋郡宇美町		更地	( )	長方形	北5 m町道 西5.2 m 準角地		(都)1低専 (50,60) 高さ制限10m その他	
b	宇美4C - 908	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		(都)1住居 (60,160)	
c	宇美4C - 1410	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	東4 m道路 西6 m 二方路		(都)1住居 (70,200)	
d	宇美4C D H - 1401	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北1.7 m道路 南4 m 二方路		(都)1住居 (70,160)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 33,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.2]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	42,713	$\frac{100}{[89.9]}$	47,512	街路 交通・ 0.0	47,500
b	( ) 52,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,951	$\frac{100}{[109.0]}$	49,496	接近 環境 0.0	
c	( ) 33,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	40,292	$\frac{100}{[85.6]}$	47,070	画地 行政 0.0	
d	( ) 36,559	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,204	$\frac{100}{[75.0]}$	49,605	その他 0.0	
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 +0.77	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 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.60	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 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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為、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

鑑定評価額	8,340,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	41,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が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	(その他)	
(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	
(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	比準価格	41,500 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 2,700 ~ 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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	宇美(県) - 3 前年指定基準地の価格 46,200 円 / m <sup>2</sup>	[105.0] / 100	100 [100.0]	100 [127.3]	[104.0] / 100	39,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 38,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	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。金利や物価の上昇における不動産の需給動向に注視。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							〔一般的〕
変動率 年間 +7.0 % 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	宇美4C - 306	糟屋郡宇美町		建付地	( )	長方形	北6 m町道 南12 m 二方路		(都) 1 低専 (50,60) 高さ制限10m その他		
b	宇美4C - 1409	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m私道		(都) 1 住居 (60,200)		
c	宇美4C - 1410	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	東4 m道路 西6 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)		
d	宇美4C D H - 1401	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北1.7 m道路 南4 m 二方路		(都) 1 住居 (70,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 56,628	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	56,305	100 [137.7]	40,890	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,500	
b	( ) 45,859	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,510	100 [117.8]	40,331	環境 0.0	41,900	
c	( ) 33,654	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [86.7]	40,292	100 [103.9]	38,780	画地 +4.0	40,300	
d	( ) 36,559	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	37,204	100 [92.8]	40,091	行政 0.0 その他 0.0	41,700	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[104.0] 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 +0.45	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 +35.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.60	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 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	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： 41,500 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		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

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
宇美(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 22 日	(6) [ 令和 4年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	糟屋郡宇美町宇美中央 3 丁目 3 6 7 8 番 2 0 外 「宇美中央 3 - 2 - 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	(都) 1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 4.5 m 町道	水道、下水	宇美 250 m	(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 70 m、南 70 m、北 70 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 17 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m 町道	交通施設	宇美駅 東方 250 m 法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制		
	地域要因の将来予測	駅接近性に優れた、既成の住宅地域である。町内での選好性も高く、新型コロナウイルス感染症の影響も比較的軽微であり、今後も地価は強含みで推移すると予測される。							
(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	68,800 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	26,500 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、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と判定した。主たる需要者は、宇美町内又は福岡市等の周辺市町に通勤するビジネスパーソン等のエンドユーザーが主であると思われる。宇美町内での需要動向は、コロナ禍を経て、平坦で利便性に優る住宅地域の需要が比較的高い傾向が依然として続いている。需要の中心となる価格帯(総額)は、中古住宅で 1500 万円程度、新築で 3000 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、主に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。アパート等の貸家も存するが、建物規模に見合う賃料収受が困難なため低位に求められた。よって、収益価格は比準価格と比較して規範性が劣ると判断した。以上より、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地価格との均衡を十分に得ているか十分に留意し、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	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	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 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	46,200 円 / ㎡	[105.0]	100	100	[100.0]	68,000		
			100	[100.0]	[ 71.3 ]	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 63,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況 要因
	変動率	年間 +9.2 %	半年間	%	(一般的 要因)	宇美町の不動産市場においては、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もあり、依然として堅調に推移している。			
					(地域 要因)	良好な住環境により、地価は上昇基調で推移している。コロナ禍初期の一時的停滞を経て、住宅需要は依然として強含みで推移している。			
					(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4C - 908	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		(都) 1住居 (60,160)		
b	宇美4C - 902	糟屋郡宇美町		建付地	( )	不整形	東3.5 m町道 西10 m 二方路		(都) 1住居 (70,200)		
c	宇美4C - 1403	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m町道 北2.8 m 南2.8 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)		
d	宇美4C - 1405	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ整形	南西2 m道路		(都) 1住居 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 52,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,951	$\frac{100}{[80.8]}$	66,771	街路 0.0 交通・接近 0.0	66,800	
b	( ) 65,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	72,193	$\frac{100}{[108.2]}$	66,722	環境 0.0	66,700	
c	( ) 61,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,874	$\frac{100}{[86.4]}$	71,613	画地 0.0	71,600	
d	( ) 63,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,695	$\frac{100}{[92.1]}$	71,330	行政 0.0	71,300	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	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 0.0	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： 68,800 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			既成市街地内のため土地の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)
	2,182,171	416,660	1,765,511	1,552,300	213,211	( 0.9725 ) 207,348	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	5,316,615 円 ( 26,500 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 (㎡)		
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(約73.5㎡)2戸のメゾネットタイプのアパートを想定			有効率の理由	100.0%	地域において標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	73.50	100.0	73.50	1,300	95,550	2.0	191,100
~								
~								
~								
計		147.00	100.0	147.00		191,100		382,200
年額支払賃料				191,100円 x 12ヶ月 = 2,293,200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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分に担保されているため非計上 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				2,293,200円 x 5.0% + 円 x % = 114,660円				
以上計 + a+ - -				2,178,540円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				382,200円 x 95.0% x 1.00% = 3,631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 + + +				2,182,171円 ( 10,857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)4 C - 902	1,026 ( 1,026 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,267	対象基準階の 月額実質賃料 1,302円/㎡
b	宇美(賃)4 C - 903	1,268 ( 1,215 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,335	月額支払賃料 ( 1,300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	86,000 円	21,500,000 x	0.4 %
維持管理費	114,660 円	2,293,200 x	5.0 %
公租公課	土地	22,500 円	査定額
	建物	150,500 円	21,500,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	416,660 円 (	2,073 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.1 %)
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <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	0.9725
(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	21,500,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 147.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0722	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0572 x 40 % + 0.0786 x 40 % + 0.0896 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	1,552,300 円 ( 7,723 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,182,171 円	
総費用		416,660 円	
純収益 -		1,765,511 円	
建物等に帰属する純収益		1,552,300 円	
土地に帰属する純収益 -		213,211 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		207,348 円 ( 1,032 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	5,316,615 円 (	26,500 円 / m <sup>2</sup> )	

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
宇美(県) 5 - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 峰 祐介

鑑定評価額	93,500,000 円	1㎡当たりの価格	94,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 22日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	糟屋郡宇美町光正寺1丁目4434番「光正寺1-4-1、60」				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	
	長方形 1.5:1	店舗 S1	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11m 県道、南東側道	水道、下水	宇美1.6 km	(その他)地区計画等(90,200)	
(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(90,200)準防
(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	94,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,000 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、糟屋郡内及び周辺市町に存する路線商業地域を中心にその周辺地域に致る圏域と判定した。主たる需要者は、主として郊外型店舗用地を求める法人事業者等が中心であると思料する。路線商業地は借地が見られる地域であり、土地の取引が顕在化することが少ないこと等により、中心となる価格帯の把握が困難である。新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞により店舗の新規出店も低迷すると予測されたが、今のところ大幅な落ち込みは見られない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地であることから、収益性を反映した収益価格は説得力の高い試算価格となると考えられるが、駐車場を多く必要とする郊外型店舗の特性等から、比準価格と比較して低位に求められたものと思料する。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む市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、同一需給圏内の需給動向等にも十分に留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9)指か定ら基の準地討	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	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(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 89,000 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染症による経済的打撃の長期化が懸念されたが、地価は比較的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/㎡					借地による店舗が多い路線商業地域であるため土地の供給が少ない一方、コロナ禍の影響は残っているものの需要は依然として根強い。		
変動率		年間	+6.0 %	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	宇美4C - 310	糟屋郡宇美町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.3m町道		(都)商業(90,318)地区計画等		
b	須恵4CDH - 7	糟屋郡須恵町		建付地	( )	不整形	南西15m県道		(都)1住居(60,200)		
c	志免4C - 504	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	北西3m町道		商業(90,240)		
d	那珂川4C - 210	那珂川市		建付地	( )	ほぼ整形	北9m市道		1住居(60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 60,288	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	67,396	100 [73.0]	92,323	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	94,200	
b	( ) 74,658	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	83,534	100 [88.9]	93,964	画地 +2.0 行政 0.0	95,800	
c	( ) 68,221	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	68,494	100 [72.1]	94,999	その他 0.0	96,900	
d	( ) 80,690	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,272	100 [94.3]	88,305	その他 0.0	90,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.77	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	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： 94,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内のため土地の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)	
	7,345,305	1,939,200	5,406,105	3,158,400	2,247,705	( 0.9753 ) 2,192,187	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	53,467,976 円 ( 54,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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			有効率 100.0%	地域において標準的 の理由	

(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)
							10.0	6,390,000		
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,130	639,000				
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		639,000				6,390,000
年額支払賃料						639,000円 x 12ヶ月 =		7,668,000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						周辺水準を鑑みて計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため、計上しない。		0円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						7,668,000円 x 5.0%		= 383,400円		
以上計 + a+ - -								7,284,600円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						6,390,000円 x 95.0% x 1.00%		= 60,705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 + + +						7,345,305円 ( 7,412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	志免(賃)4 C - 902	2,678 ( 2,593 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	2,213	対象基準階の 月額実質賃料 2,148円/㎡
b	志免3C(賃) - 505	3,002 ( 2,977 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	2,008	月額支払賃料 ( 2,130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	235,000 円	47,000,000 x	0.5 %
維持管理費	383,400 円	7,668,000 x	5.0 %
公租公課	土地	897,800 円	査定額
	建物	329,000 円	47,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,000 円	47,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,939,200 円 (	1,957 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.4 % )
(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 )	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	0.9753
(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	47,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,158,400 円 ( 3,187 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,345,305 円
総費用			1,939,200 円
純収益 -			5,406,105 円
建物等に帰属する純収益			3,158,400 円
土地に帰属する純収益 -			2,247,705 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,192,187 円 ( 2,212 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	53,467,976 円 (		54,000 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

鑑定評価額	297,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糟屋郡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 10 m町道	交通 宇美駅南東方1.1 km	法令 (都) 工専 (40,200)		
	地域要因の将来予測	内陸部の工業団地で、空地も少ないことから、現状の土地利用を維持すると考えられる。周辺市町村において物流施設等用地へのニーズは高く、引き続き、地価水準は強含みで推移するものと推定される。						
(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	34,700 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、宇美町及び県内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、大手上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、当該観点に留意し、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 <sup>2</sup> )	内 街 地
	標準地番号	-						標準 街路 地
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		準 交通 域
			100	[ ]	[ ]	100		化 環 要
								補 画 地
								正 行政 因
								其他 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 街 地	
	須恵(県) 9 - 1						内 準 交通 域	
	前年指定基準地の価格	[112.2]	100	100	[100.0]	34,600	化 環 要	
	37,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[120.0]	100		補 画 地	
							正 行政 因	
							其他 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,900 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		(一般的要因)	県内における物流施設に対する投資需要は高まっており、交通アクセスの良好な当町においても、工場地の地価は強含みで推移している。		
	- 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				(地域要因)	県内における物流施設に対する需要は高まり、当町及び当該地域の工業団地においても、地価水準の上昇が見込まれる。		
	代表標準地 標準地				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +12.3 %	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	久山4C - 1166	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北4.2 m町道 南東3.6 m 角地		「調区」 (60,200)				
b	若松04C - 21298	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ正方形	南東13 m市道 南西8 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等				
c	小郡4C - 614	小郡市		建付地	( )	不整形	北12 m国道		準工 (70,200)				
d	小郡4C - 1210	小郡市		底地	( )	ほぼ長方形	北10 m市道 西13 m 東4 m 三方路		「調区」 (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	( ) 36,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,300	$\frac{100}{[107.1]}$	33,894	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,900			
b	( ) 28,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,117	$\frac{100}{[ 87.3]}$	32,207	画地 0.0 行政 0.0	32,200			
c	( ) 29,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	32,380	$\frac{100}{[ 92.7]}$	34,930	その他 0.0	34,900			
d	( ) 29,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,877	$\frac{100}{[ 86.7]}$	36,767	その他 0.0	36,800			
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 0.00	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	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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +1.11	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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