

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
志免(県) - 1	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	糟屋郡志免町田富1丁目260番50 田富1-10-8				地積(㎡)	178	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)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南東6m町道	水道、ガス、下水	福岡空港6.2km	(その他)高度地区1種20m	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 80m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 標準方位北 6m 町道	交通 福岡空港駅 南東方 6.2km	法令 1住居(60,200)	規制 高度地区1種20m	
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。平坦地であり、住環境に優れていることから、今後も好調な宅地需要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	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 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、志免町内及び周辺市町の最寄駅からバス便圏の住宅地の圏域。需要者の中心は、福岡市へ通勤するサラリーマン等である。戸建住宅に対する需要は好調である。市場の中心価格帯は土地1000万円～1500万円程度、新築戸建て3000万円～3500万円程度が中心的価格帯となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主で、比較的信頼性のある取引事例を収集し得た。アパート等の収益物件は皆無であり、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、単価と総額の関連に留意し、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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 画地 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	志免(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[110.3]	100	100	[103.0]	70,400		
	77,500 円/㎡	100	[100.0]	[125.0]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	要因	要因	要因	要因	
	継続 新規 前年標準価格 65,000 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/㎡						
	変動率	年間 +8.5%	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	志免31K - 410	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	南東5.6m町道		1低専 (50,80)		
b	志免1C - 406	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1m町道		1低専 (40,60)		
c	志免1C - 502	糟屋郡志免町		更地	( )	正方形	北東6.5m町道		1低専 (40,60)		
d	志免31K D H - 405	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m町道		1住居 (60,160) 高度地区1種最高20m		
e	志免1C - 1304	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ台形	北西4.6m町道		1低専 (40,60)		
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	( ) 60,716	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	70,175	100 [104.4]	67,217	街路 交通・ 0.0	69,200	
b	( ) 66,477	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,197	100 [103.9]	68,525	接近 環境 0.0	70,600	
c	( ) 64,837	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	68,560	100 [100.0]	68,560	画地 行政 +3.0	70,600	
d	( ) 78,592	100 [100.0]	[109.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,058	100 [122.7]	70,137	その他 0.0	72,200	
e	( ) 51,785	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	65,615	100 [97.0]	67,644	[103.0] 100	69,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.85	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 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.86	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 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,500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	戸建住宅を主とする地域であり、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	平和総合コンサルタント(株)
志免(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 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	糟屋郡志免町桜丘 2 丁目 3 7 番 桜丘 2 5 1 3			地積 (㎡)	288	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 (40,60)					
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4.4 m 町道	水道、ガス、下水	福岡空港 5.1 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が多い分譲住宅団地	街路	標準方位北、4.4 m 町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 5.1 km					
	地域要因の将来予測	当該地域は既成の住宅団地として成熟しており、利用状態が維持されるものと予測する。山手の住宅団地においても高価格の分譲地取引が多く認められ、地価水準は上昇基調で推移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	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	65,000 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	同一需要圏は、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地である。典型的な需要者は、福岡市への通勤者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は坪 1 8 ~ 2 3 万円程度。平地における開発素地取得競争の激化から、当該地域の如く利便性が劣る山手の既存住宅地域においても、パワービルダー等による高額な分譲地取引が認められ、地価の上昇及び上昇幅の拡大が認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する実証の価格であり、本件は、同一需給圏内に存する類似性の高い事例から比準可能であり当該試算値の精度は高く市場性を反映している。収益価格は、賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。試算価格の調整にあたっては、市場性を反映する比準価格を中心に指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価の全額にわたり資料の選択・検討及び活用の適否、各要因分析の妥当性について慎重に検討を行って、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	志免(県) - 4	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	77,500 円/㎡	[110.3]	100	100	[104.0]	64,600					
	変動率	年間 +10.2 %	半年間	%	[100.0]	[137.6]	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 59,000 円/㎡			価格形成要因	(一般的要因)	マンション価格に割高感、個人投資行動に鈍化が認められるようになったが、住宅分譲地の需要は依然好調で、地価上昇圧力が認められる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号				(地域要因)	近隣地域のような山手の住宅団地においても平野部の住宅地と同様に高値の分譲地取引が見受けられ、地価の上昇が認められる。						
	公示価格 円/㎡				(個別的要因)	特に変動はない。						

(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	志免1C - 507	糟屋郡志免町		更地	( )	正方形	南西5 m町道		1 低専 (40,60)					
b	志免31K DH - 405	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		1 住居 (60,160) 高度地区1種最高20m					
c	志免1C - 502	糟屋郡志免町		更地	( )	正方形	北東6.5 m町道		1 低専 (40,60)					
d	志免1C - 1304	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ台形	北西4.6 m町道		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	( ) 60,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	62,135	$\frac{100}{[101.0]}$	61,520	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	64,000				
b	( ) 78,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,058	$\frac{100}{[133.9]}$	64,270	画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	66,800				
c	( ) 64,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,560	$\frac{100}{[107.1]}$	64,015	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	66,600				
d	( ) 51,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[ 85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,615	$\frac{100}{[100.0]}$	65,615	その他 0.0	68,200				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.85	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.86	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.85	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 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.85	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	
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： 65,000 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。				
(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		近隣地域は自己所有を目的する1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント(株)
志免(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1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	糟屋郡志免町向ヶ丘2丁目1827番69 向ヶ丘2-15-4				地積(㎡)	247	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(40,60)		
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南7m町道	水道、ガス、下水	福岡空港4.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模 240㎡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	標準方位北、7m町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 4.7km	法令 1低専(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は住宅団地として成熟しており、利用状態が維持されるものと予測する。利便性の低い山手の住宅団地であるが平地の住宅地と同様に分譲地の高値取引が認められ、地価水準は上昇基調で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 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	同一需要圏は、志免町、須恵町、宇美町、福岡市博多区東部等の住宅地である。典型的な需要者は、福岡市への通勤者、上記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は坪20～25万円程度。当該地域の如く丘陵地の既存住宅地は高齢化の影響等により需要が弱いものの、パワービルダー等による好調な分譲地取引を背景に平野部のみならず、当地域においても地価の上昇が認められる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映する実証的価格である。本件においては、地理的位置の近い、類似性の高い事例から比準可能であり当該試算値の精度は高く市場性を反映している。収益価格については、賃貸市場が未成熟であるため適用を断念した。試算価格の調整にあたっては、市場性を反映する比準価格を中心に指定基準地との均衡に留意することにより鑑定評価額を決定した。								
(8)公称価示準格	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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	志免(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	77,500 円/㎡	[110.3] 100	100 [100.0]	100 [123.6]	[104.0] 100	71,900		
(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 65,500 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因	要 因
	- 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 +10.7 %	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	志免1C - 406	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1m町道		1低専(40,60)			
b	志免1C - 506	糟屋郡志免町				建付地	( )	ほぼ整形	北6m町道		1低専(40,60)			
c	志免1C - 1302	糟屋郡志免町				建付地	( )	長方形	南6m町道		1低専(40,60)			
d	志免1C - 404	糟屋郡志免町				更地	( )	長方形	北西6m道路		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	( ) 66,477	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,197	100 [104.0]	68,459	街路 交通・ 接近	0.0	71,200			
b	( ) 81,468	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,519	100 [125.0]	69,215	環境 画地	0.0	72,000			
c	( ) 74,300	100 [100.0]	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	76,943	100 [108.0]	71,244	行政	+4.0	74,100			
d	( ) 81,644	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	87,686	100 [126.3]	69,427	その他	0.0	72,200			
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 +0.89	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	+5.0
			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 +0.89	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	+25.0		
c	正常	% / 月 +0.85	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	+8.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.93	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	+25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 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			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。								
(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		近隣地域は自己所有を目的する1低専に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸を想定して収益価格を算出しても当該試算値の相対的信頼性は極めて低い。従って、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 元年地価調査）

令和 元年 8 月 5 日提出  
志免(県) - 4 宅地-1

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
志免(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	85,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 1 日	(6)路線価	[平成31年1月]	65,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 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	糟屋郡志免町志免3丁目1410番2 志免3-6-3				地積 (㎡)	336	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)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西6.5m町道	水道、下水	福岡空港4.4km	(その他) 高度地区1種20m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 18m、規模		340㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記 特になし。		街路	6.5m町道	交通	福岡空港駅 南東方 4.4km		
	地域要因の将来予測	当該地域は、比較的規模の大きい戸建住宅を中心に共同住宅も混在する地域である。生活利便性に優れていることから、恵まれた住環境を今後も維持するものと予測される。							
(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	87,200 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	68,200 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、志免町内の最寄駅からバス便の低層住宅を中心とした住宅地の圏域。需要者の中心は、福岡市中心部への通勤者等である。比較的生活利便性に恵まれていることから、近年、周辺では取引が活発化している。市場の中心価格帯は土地 2000 ~ 3000 万円程度、新築住宅では 3500 ~ 4500 万円程度が中心的価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、土地価格と賃料水準の関係が不安定であることから、収益価格は低位に試算された。快適性を重視する比準価格を重視して、収益価格を参考とし、前年価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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 / ㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 域 交通 要 環境 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 77,500 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		代表標準地 標準地 標準地番号 志免 - 2 公示価格 81,400 円 / ㎡		変動率 年間 +10.3% 半年間 +5.0%		変動状況要因の
	<p>(一般的要因) 人口・世帯数ともに微増傾向にあり、住宅地取引は好調。商業地も北部の路線商業地を中心に発展傾向にある。</p> <p>(地域要因) 志免町中心部に近接する平坦な住宅地であり、需要は好調で、取引は依然として活発に推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>								

(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	志免1C - 404	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	北西6 m道路		1 低専 (40,60)	
b	志免1C - 1303	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	北4.4 m町道		1 低専 (40,60)	
c	志免1C - 403	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m町道 南西4 m 二方路		1 住居 (70,180) 高度地区1種最高20m	
d	志免1C - 505	糟屋郡志免町		建付地	( )	正方形	南西6 m道路		1 低専 (40,60)	
e	志免1C - 512	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	北東7.8 m町道 北西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m	
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	( ) 81,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,686	$\frac{100}{[ 99.7]}$	87,950	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	( ) 70,971	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,797	$\frac{100}{[ 85.6]}$	88,548		88,000
c	( ) 76,864	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	79,028	$\frac{100}{[ 94.0]}$	84,072		88,500
d	( ) 85,040	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	93,186	$\frac{100}{[108.1]}$	86,204		84,100
e	( ) 74,436	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.9]}$	77,705	$\frac{100}{[ 85.9]}$	90,460	[100.0] 100	86,200
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 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.85	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 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.74	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 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.68	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	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			
e	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,200 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)
	3,793,813	672,300	3,121,513	2,157,640	963,873	( 0.9753 ) 940,065	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	22,928,415 円 ( 68,200 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	120.00	L S 2 F		240.00		
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1種20m	60%	200%	200%	336㎡	17.9 m × 18.7 m	前面道路：町道 6.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDKを想定。			有効率 の理由	100.0%	外階段を想定。

(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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,250	150,000	1.0	150,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		306,000		306,000
年額支払賃料				306,000円 × 12ヶ月 = 3,672,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				5,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 240,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )				3,672,000円 × 5.0% + 240,000円 × 5.0% = 195,600円				
以上計 + a+ - -				3,716,400円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				306,000円 × 95.0% × 1.00% = 2,907円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 306,000円 × 95.0% × 0.2563 = 74,506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 × % × % = 0円				
総収益 + + +				3,793,813円 ( 11,291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)1 C - 903	1,047 ( 1,047 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,396	対象基準階の 月額実質賃料 1,329円/㎡
b	志免(賃)1 C - 906	1,141 ( 1,012 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,278	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	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	195,600 円	3,912,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 42,500 円	査定額	
	建物 233,800 円	33,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	672,300 円 (	2,001 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.7 % )
(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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 240.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,157,640 円 ( 6,422 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,793,813 円
総費用			672,300 円
純収益 -			3,121,513 円
建物等に帰属する純収益			2,157,640 円
土地に帰属する純収益 -			963,873 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		(	940,065 円 2,798 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,928,415 円 (		68,200 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント(株)
志免(県) - 5	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1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	糟屋郡志免町王子1丁目774番11 王子1-17-17				地積(㎡)	237	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)	
	1:1.2	住宅LS2	一般住宅のほかに店舗等が見られる既成住宅地域	南西7.5m町道	水道、下水	福岡空港3.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 16m、規模 220㎡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	7.5m町道	交通施設	福岡空港駅 南東方 3.2km	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は既存の住宅地域であり、需給動向の大きな変化はなく利用状況は当面現状のままであるものと思料される。高額な分譲地価格に牽引され、地価水準は上昇基調で推移するものと予測される。						
(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	70,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,100 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	同一需要圏は、志免町、須恵町等に存する既存住宅地である。典型的な需要者は、福岡市への通勤者、左記地域在住の一般所得者層である。需要の中心となる価格帯は坪20~25万円程度。当市における平野部の住宅地需要は、分譲業者間における分譲素地取得競争の激化、低金利による好調な分譲地の高値取引を背景に地価上昇幅の拡大が認められ、当該地域もその影響を受けている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記2試算価格が得られた。比準価格は、市場性を反映した実証的價格である。収益価格は収益性に着目した理論的價格であり、不動産投資家等に説得力を有する價格である。近隣地域は、共同住宅等の収益物件も見受けられるが、郊外の住宅地で、持ち家志向が強く、自己使用目的の需要者が支配的であるため、賃貸市場はやや未成熟である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡にも留意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	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 環境 補画地 正行政 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 街路 0.0 地 街路 0.0 標準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 +26.0 補画地 0.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	志免(県) - 4 前年指定基準地の価格 77,500 円/㎡	[110.3] 100	100 [100.0]	100 [123.5]	[100.0] 100	69,200		
(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 62,500 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	マンション価格に割高感、個人投資行動に鈍化が認められるようになったが、住宅分譲地の需要は依然好調で、地価上昇圧力が認められる。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	平地においては分譲地が高額で売れることから、デベロッパーによる宅地開発が率先して多く行われ、地価上昇幅は拡大傾向にある。		
	変動率	年間 +11.2 %	半年間 %	(個別的要因)	特に変動はない。			

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	志免31K - 413	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ台形	北西6 m町道		1 低専 (50,80)		
b	志免1C - 512	糟屋郡志免町		建付地	( )	不整形	北東7.8 m町道 北西4 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
c	志免1C - 402	糟屋郡志免町		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.3 m町道 北西4.1 m 角地		1 低専 (50,60)		
d	志免1C - 901	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	南9.7 m町道		1 住居 (60,200) 高度地区1種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 59,431	100 [100.0]	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	68,690	100 [98.9]	69,454	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	69,500	
b	( ) 74,436	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	77,705	100 [105.6]	73,584	環境 0.0 画地 0.0	73,600	
c	( ) 75,230	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	78,444	100 [112.8]	69,543	行政 0.0 その他 0.0	69,500	
d	( ) 70,272	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,840	100 [111.1]	67,363	その他 0.0	67,400	
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 +0.89	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.74	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 +10.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.93	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 +14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.93	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 +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： 70,000 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。					
(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)
	2,911,421	536,400	2,375,021	1,795,880	579,141	( 0.9753 ) 564,836	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	13,776,488 円 ( 58,100 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	100.00	L S 2 F		200.00		
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	60%	200%	200%	237㎡	14.5 m × 16.3 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身タイプ、2LDK程度を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段を想定。

(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 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,170	117,000	2.0	234,000
							1.0	117,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,170	117,000	2.0	234,000
							1.0	117,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		234,000		468,000 234,000
年額支払賃料				234,000円 × 12ヶ月 = 2,808,000円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				4,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分担保されており計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )				2,808,000円 × 5.0% + 192,000円 × 5.0% = 150,000円				
以上計 + a+ - -				2,850,000円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				468,000円 × 95.0% × 1.00% = 4,446円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 234,000円 × 95.0% × 0.2563 = 56,975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 × % × % = 0円				
総収益 + + +				2,911,421円 ( 12,284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)1 C - 503	883 ( 864 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	981	対象基準階の 月額実質賃料 1,197円/㎡
b	志免(賃)1 C - 502	1,529 ( 1,522 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,699	月額支払賃料 ( 1,170円/㎡)
c	志免(賃)1 C - 504	936 ( 936 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,040	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	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	150,000 円	3,000,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 25,000 円	査定額	
	建物 194,600 円	27,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	536,400 円 (	2,263 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.4 % )
(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	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,795,880 円 ( 7,578 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,911,421 円	
総費用		536,400 円	
純収益 -		2,375,021 円	
建物等に帰属する純収益		1,795,880 円	
土地に帰属する純収益 -		579,141 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		564,836 円 ( 2,383 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	13,776,488 円 (	58,100 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	平和総合コンサルタント(株)
志免(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 岩城 雅俊 印

鑑定評価額	47,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 1 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	糟屋郡志免町別府 1 丁目 2 1 1 番 1 5 ほか 2 筆 別府 1 - 2 1 - 6			地積 (㎡)	520	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	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	2.5:1	店舗兼住宅 W 3	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	南東 8 m 県道	水道、下水	福岡空港 1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 34 m、奥行 約 14 m、規模			500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 福岡空港駅 北東方 1.6 km	法令 近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	当面、大きな需給の変化も認められず現状利用を維持すると思料される。近年、店舗等の出店が見受けられ繁華性が増してきたことや、背後の住宅価格上昇圧力により地価上昇幅は拡大傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	92,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,500 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、志免町及び隣接市町に存する路線商業地である。典型的な需要者は、地元自営業者等が中心である。テナント等の新店進出が見られ商業地需要の回復が認められる。背後の住宅地が高額で取引されており、当該地域は店舗兼共同住宅地の需要も見込まれることから当該住宅地地価上昇圧力を受け地価上昇幅は拡大傾向にある。多用途に供される地域で、取引規模によって価格はバラツキがあるため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、本件は、類似性を有する路線商業地域の事例より比準して求めたことから、説得力の高い価格である。収益価格は、収益性を反映した投資採算性にもとづく価格であるが、想定する賃貸建物、賃料、経費等の如何により、価格が流動的で相対的信頼性は低い。試算価格の調整は、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意し、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 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宇美(県) 5 - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	74,500 円/㎡	[108.7]	100	100	[100.0]	90,500	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
			100	[102.0]	[ 87.7]	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 81,500 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		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動率 年間 +11.7 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		マンション価格に割高感、個人投資行動に鈍化が認められる様になったが、住宅分譲地の需要は依然好調で、地価上昇圧力が認められる。	
	要因		要因		要因		郊外の路線商業地域で繁華性は低いものの、商業需要の回復、背後住宅地価の上昇圧力に牽引され地価上昇幅の拡大が認められる。	
	要因		要因		要因		特に変動はない。	

(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	志免31K - 1311	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	北西25 m町道 北東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	志免31K - 409	糟屋郡志免町		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	北東13 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	宇美1C - 603	糟屋郡宇美町		更地	( )	台形	南西9.6 m町道 北東4 m 角地		(都)商業 (90,400)		
d	篠栗1CD H - 603	糟屋郡篠栗町		更地	( )	長方形	北12 m県道 西5 m 準角地		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	( ) 120,062	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	129,038	$\frac{100}{[139.9]}$	92,236	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	92,200	
b	( 105,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,516	$\frac{100}{[125.0]}$	93,213	0.0 0.0 0.0 0.0	93,200	
c	( ) 82,311	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,756	$\frac{100}{[ 88.4]}$	95,878	0.0 0.0	95,900	
d	( ) 98,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	105,327	$\frac{100}{[114.4]}$	92,069	0.0	92,100	
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 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.98	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 +25.0	画地 0.0	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 +2.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +2.0	環境 +10.0	画地 +1.0	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： 92,700 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		既成市街地であり適正な素地事例の収集が出来ないため。					
(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)
	13,647,445	2,676,800	10,970,645	9,234,400	1,736,245	( 0.9750 ) 1,692,839	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	40,305,690 円 ( 77,500 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 4 F		800.00		
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	80 %	200 %	200 %	520 ㎡	33.5 m × 13.5 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 4 階共同住宅を想定。			有効率 の理由	88.8 %	標準的な有効率を想定。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	200.00	85.0	170.00	2,100	357,000	5.0	1,785,000
							2.0	714,000
2 ~ 4	共同住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	2.0	504,000
							1.0	252,000
~								
~								
~								
計		800.00	88.8	710.00		1,113,000		3,297,000 1,470,000
年額支払賃料				1,113,000 円 × 12ヶ月 = 13,356,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				5,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 600,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				13,356,000 円 × 5.0 % + 600,000 円 × 5.0 % = 697,800 円				
以上計 + a+ - -				13,258,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,297,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,322 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,470,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 357,923 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 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				13,647,445 円 ( 26,245 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)1 C - 502	1,529 ( 1,522 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,352	対象基準階の 月額実質賃料 2,198 円/㎡
b	志免(賃)1 C - 901	2,255 ( 2,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,374	月額支払賃料 ( 2,100 円/㎡)
c	志免(賃)1 C - 904	1,517 ( 1,513 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,023	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	680,000 円	136,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	697,800 円	13,956,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 75,000 円	査定額	
	建物 952,000 円	136,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	136,000 円	136,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	136,000 円	136,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,676,800 円 (	5,148 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	136,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m <sup>2</sup> × 800.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 30 % +
			設備部分 0.0915 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,234,400 円 ( 17,758 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,647,445 円	
総費用		2,676,800 円	
純収益 -		10,970,645 円	
建物等に帰属する純収益		9,234,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,736,245 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,692,839 円 ( 3,255 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	40,305,690 円 (	77,500 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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
志免(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	516,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	135,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 95,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 24 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	糟屋郡志免町別府北 2 丁目 4 8 4 番 1 0 外 別府北 2 - 5 - 1				地積 (m <sup>2</sup> )	3,821	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)	
	1:1	事務所 S 3	低層店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 25 m 町道	水道、下水	福岡空港 1.2 km	(その他) 高度地区 1 種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 60 m、			規模	4,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	2.5 m 町道	交通施設	福岡空港駅 北東方 1.2 km	法令 準工 (60,200) 高度地区 1 種 20m 規制	
	地域要因の将来予測	郊外型路線商業地域として成熟しつつある。周辺ではマンション分譲も活発であり、不動産需要は好調であり、地価は上昇傾向にある。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	107,000 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、志免町及びその周辺市町で、路線沿い及びその周辺の商業地域。需要者の中心は、郊外路線型商業施設を主たる業務とする事業者等を主とする。住宅地需要の活発化が商業地にも波及しており、売買市場も好調に推移している。取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格と賃料水準との関係が不安定であることから、収益価格はやや低位に試算された。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、単価と総額の観点に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 121,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、住宅地取引は好調。商業地も北部の路線商業地を中心に発展傾向にある。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	郊外型の路線商業施設が進出しつつあり、引き続き発展傾向にある。		
変動率 年間 +11.6 % 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	志免31K - 1311	糟屋郡志免町		更地	( )	長方形	北西25 m町道 北東6 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区1種最高20m		
b	志免1C - 905	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.7 m町道		準工 (60,200) 高度地区1種20m		
c	志免1C - 405	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	長方形	北西6.8 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	志免31K - 409	糟屋郡志免町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東13 m県道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 120,062	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	129,038	100 [100.0]	129,038	街路 交通・ 0.0	129,000	
b	( ) 127,103	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	133,331	100 [ 97.2 ]	137,172	接近 環境 0.0	137,000	
c	( ) 97,365	100 [100.0]	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,694	100 [ 74.4 ]	139,374	画地 行政 0.0	139,000	
d	( ) 105,159	100 [100.0]	[110.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	116,516	100 [ 83.8 ]	139,041	その他 0.0	139,000	
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 +0.97	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.98	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 -10.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 138,000 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)
	45,713,430	7,962,900	37,750,530	18,849,600	18,900,930	( 0.9493 ) 17,942,653	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	407,787,568 円 ( 107,000 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	1,900.00	S 1 F		1,900.00		
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 高度地区1種20m	60 %	200 %	200 %	3,821 ㎡	60.6 m × 62.8 m	前面道路：町道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	周辺土地の利用状況から判断した。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸し

(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	1,900.00	100.0	1,900.00	2,100	3,990,000	6.0	23,940,000
~								
~								
~								
計		1,900.00	100.0	1,900.00		3,990,000		23,940,000
年額支払賃料					3,990,000 円 × 12ヶ月 = 47,880,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					47,880,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 2,394,000 円			
以上計 + a+ - -					45,486,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					23,940,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 227,430 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					45,713,430 円 ( 11,964 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)1 C - 901	2,255 ( 2,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,255	対象基準階の 月額実質賃料 2,111 円/㎡
b	志免(賃)1 C - 904	1,517 ( 1,513 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,081	月額支払賃料 ( 2,100 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		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	1,360,000 円	272,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,436,400 円	47,880,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 2,718,500 円	査定額	
	建物 1,904,000 円	272,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	272,000 円	272,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	272,000 円	272,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	7,962,900 円 (	2,084 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 17.4 % )
(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 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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(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	272,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,900.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	18,849,600 円 ( 4,933 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,713,430 円	
総費用		7,962,900 円	
純収益 -		37,750,530 円	
建物等に帰属する純収益		18,849,600 円	
土地に帰属する純収益 -		18,900,930 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		17,942,653 円 ( 4,696 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	407,787,568 円 (	107,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
志免(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久 印

鑑定評価額	115,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	78,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 1 日	(6) [平成31年1月]	59,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 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	糟屋郡志免町別府北三丁目 6 6 7 番 2 別府北 3 - 3 - 1 0			地積 (m <sup>2</sup> )	1,475	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 : 1.5	事務所兼倉庫 S 1	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域	南西 11 m 県道	水道、下水	福岡空港 1 km	(その他) 高度地区 1種 20m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	事務所兼倉庫地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街 1 1 m 県道	交通 福岡空港駅 北東方 1 km	法令 準工 (60,200)	規制 高度地区 1種 20m	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに、倉庫・営業所等が建ち並ぶ地域。交通便利性に恵まれることから、周辺には共同住宅、商業施設等の進出が目立っており、今後も用途の多様性が一層進むものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(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	79,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	64,500 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、志免町及びその周辺市町で、幹線道路沿いに所在する工業地域。需要者の中心は、事業目的の法人、賃貸倉庫を主たる業務とする不動産業者を主とする。経済環境が好転していることから、売買市場も好調に推移している。取引価格は規模、用途、グレードによりまちまちであり、中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場性を反映し、実証性が高い試算価格である。収益価格は、収益性を反映し、理論的な価格であるが、土地価格と賃料水準との関係が不安定であることから、収益価格はやや低位に試算された。したがって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、前年価格等との検討を加えて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
			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 <sup>2</sup> )	内 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街 路 交 通 環 境 要 因 行 政 其 他
			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 71,200 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)	人口・世帯数ともに微増傾向にあり、住宅地取引は好調。商業地も北部の路線商業地を中心に発展傾向にある。		
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %		(地域要因)	流通業務施設の需要は強含みであり、地価も引き続き上昇傾向にある。		
					(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	志免1C - 901	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ長方形	南9.7 m町道		1住居 (60,200) 高度地区1種20m		
b	志免1C - 508	糟屋郡志免町		更地	( )	台形	南西4 m町道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
c	志免31K - 1313	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	北西5.6 m町道		準工 (60,200) 高度地区1種最高20m		
d	志免1C - 907	糟屋郡志免町		建付地	( )	ほぼ整形	北4.3 m私道		準工 (60,200) 高度地区1種20m		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 70,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,840	$\frac{100}{[92.0]}$	81,348	街路 交通・ 0.0	81,300	
b	( ) 68,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,477	$\frac{100}{[89.0]}$	80,311	接近 環境 0.0	80,300	
c	( ) 51,166	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,481	$\frac{100}{[90.1]}$	78,225	画地 行政 0.0	78,200	
d	( ) 58,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	70,528	$\frac{100}{[90.1]}$	78,277	その他 0.0	78,300	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</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 +0.93	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.97	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.98	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 -10.0	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： 79,600 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)
	9,623,880	1,828,500	7,795,380	3,499,650	4,295,730	( 0.9742 ) 4,184,900	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	95,111,364 円 ( 64,500 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 (㎡)		
事務所兼倉庫	700.00	L S 1 F		700.00		
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 高度地区1種20m	60 %	200 %	200 %	1,475 ㎡	30.0 m × 50.0 m	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	周辺の土地利用状況から、上記の通り判断した。			有効率 の理由	100.0 %	事務所兼倉庫の1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 ~	事業所兼倉庫	700.00	100.0	700.00	1,200	840,000	6.0	5,040,000
~								
~								
~								
計		700.00	100.0	700.00		840,000		5,040,000
年額支払賃料					840,000 円 × 12ヶ月 = 10,080,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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為、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					10,080,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 504,000 円			
以上計 + a+ - -					9,576,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,040,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 47,880 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 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 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					9,623,880 円 ( 6,525 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)1 C - 502	1,529 ( 1,522 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,264	対象基準階の 月額実質賃料 1,206 円/㎡
b	志免(賃)1 C - 908	1,127 ( 1,121 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193	月額支払賃料 ( 1,200 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 ×	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 617,500 円	査定額とする。	
	建物 353,500 円	50,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	50,500 円	50,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,500 円	50,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,828,500 円 (	1,240 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.0 % )
(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 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	0.9742
(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	50,500,000 円	設計監理料率 70,000 円 / m <sup>2</sup> × 700.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,499,650 円 ( 2,373 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,623,880 円	
総費用		1,828,500 円	
純収益 -		7,795,380 円	
建物等に帰属する純収益		3,499,650 円	
土地に帰属する純収益 -		4,295,730 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,184,900 円 ( 2,837 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	95,111,364 円 (	64,500 円 / m <sup>2</sup> )	