第４回　福岡広域都市計画事業　貝塚駅周辺土地区画整理審議会

日　時：令和４年６月２７日（月）午後２時～

場　所：アクロス福岡　６階　606 会議室

会　議　次　第

１　開　会

２　議　題

① 議案第２号　評価員の選任について（諮問）

② 土地評価の考え方について（説明）

３　議事録署名委員の指名

【配付資料】

（1）議案書　・・・・・資料①

（2）土地区画整理事業における土地評価の考え方　・・・・・資料②

（3）貝塚駅周辺土地区画整理審議会委員名簿　・・・・・参考資料①

資料①-1

第４回　福岡広域都市計画事業
貝塚駅周辺土地区画整理審議会

議　　案　　書

福岡市
SmartEAST 基盤整備課

資料①-2

議　案　第　２　号
令和４年６月２７日

福岡広域都市計画事業
　貝塚駅周辺土地区画整理審議会
　　会長　半田　孝之　様

福岡市長　髙島　宗一郎
（住宅都市局SmartEAST基盤整備課）

評価員の選任について（諮問）

　下記の者を、福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業評価員に選任したいので、土地区画整理法第６５条第１項の規定により、貴会の同意を求めます。

記

ふりがな 氏　　名	職　　業	選出機関
ながた　あきお 永田　篤希雄	福岡法務局民事行政部 不動産登記部門首席登記官	福岡法務局

資料①-3

福岡広域都市計画事業　貝塚駅周辺土地区画整理事業

評価員名簿（４名）

（敬称略）

ふりがな 氏名	職業	選出機関
かわむら　はやと 川村　勇人	不動産鑑定士	（公社）福岡県不動産鑑定士協会
まつざき　よしひさ 松﨑　能久	不動産鑑定士	（公社）福岡県不動産鑑定士協会
なかぞの　じろう 中園　二郎	不動産鑑定士	福岡市固定資産評価審査委員会
いのうえ　たかゆき （前任）井上　隆幸 ↓ ながた　あきお （後任）永田　篤希雄	福岡法務局民事行政部 不動産登記部門首席登記官	福岡法務局

資料①-4

令和３年10月14日
第１回審議会説明

福岡広域都市計画事業貝塚駅周辺土地区画整理事業評価員選考基準

１．評価員は４人とする。

２．評価員４人の内訳は、次のとおりとする。
ただし、本事業の施行地区内に土地若しくはその土地に定着する物件について権利を有しない者とする。

⑴ 不動産鑑定士であり、かつ土地区画整理事業について知識及び経験を有する者を２人

⑵ 固定資産の評価等について知識及び経験を有する者を１人

⑶ 登記に関わる不動産価額の評価について知識及び経験を有する者を１人

３．前記の評価員の選出については、次のとおりとする。

ア．２-⑴については、（公社）福岡県不動産鑑定士協会より推薦される者とする。

イ．２-⑵については、福岡市固定資産評価審査委員会委員若しくはその経験者とする。

ウ．２-⑶については、福岡法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官とする。

資料②

土地区画整理事業における
土地評価の考え方

土地評価

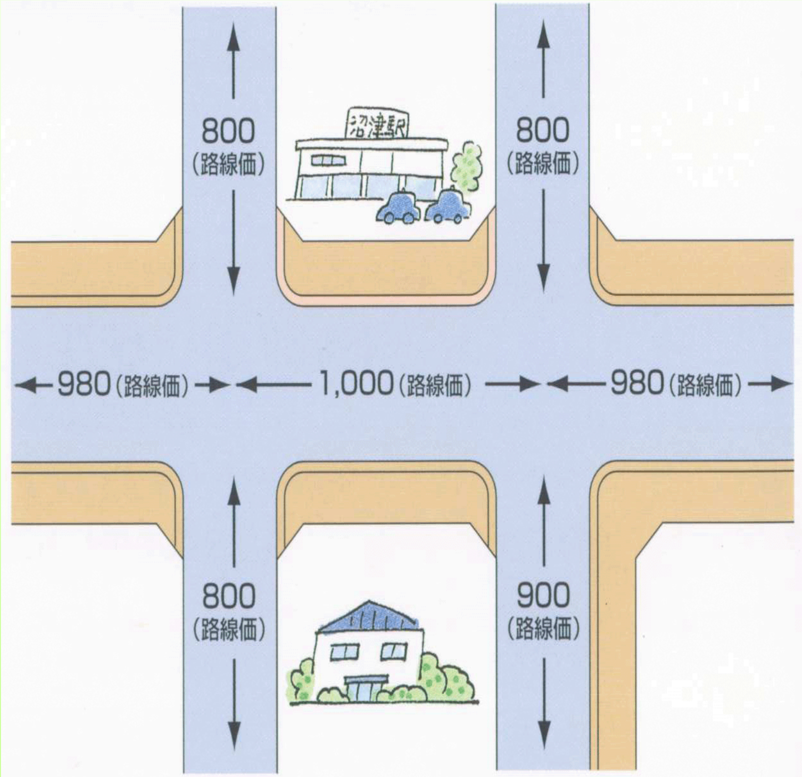
※土地評価基準は、評価員の意見を聴いて定めます。

路線価のしくみ

「路線価」とは

道路に標準的な宅地が面していると想定した場合の利用価値を指数により表示したものです。

整理前、整理後のすべての道路の路線価を算出します。

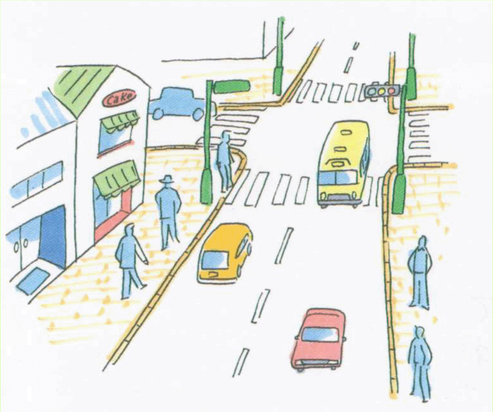


路線価のしくみ

次の３つの要素により路線価を算定します。

道路の状況

宅地が接する道路の幅員や歩道の有無など。



利便施設との距離

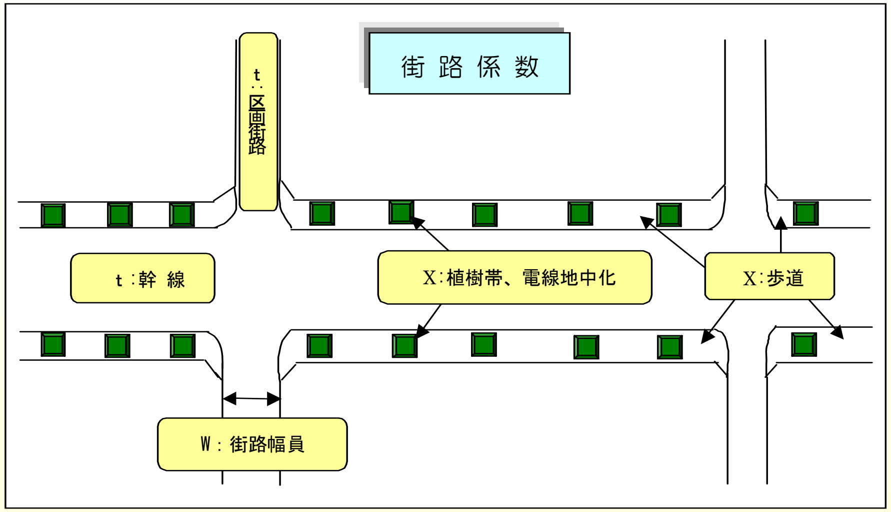
宅地と駅・公園・学校・役場などの利便施設との距離。

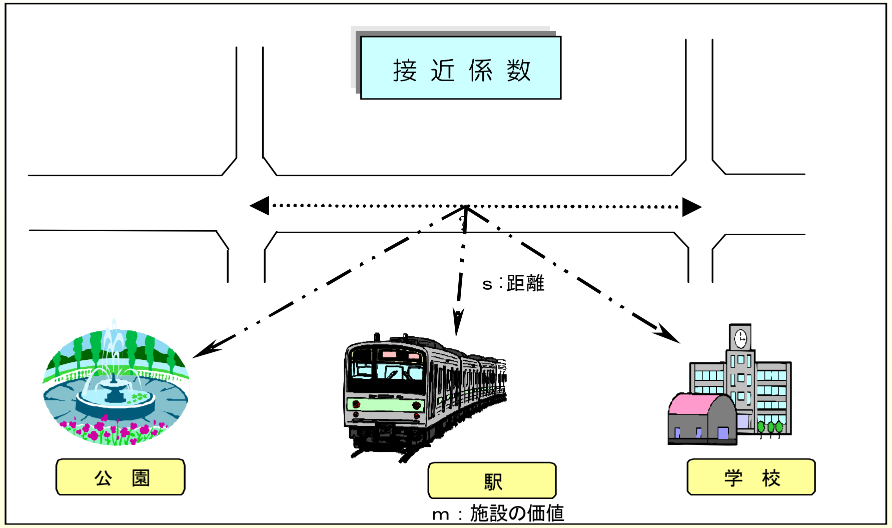
街の熟成度や環境

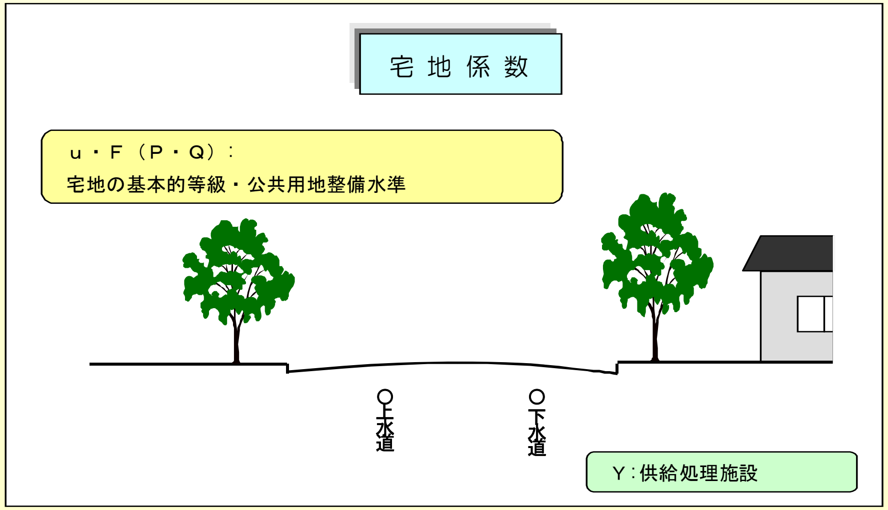
宅地の商業的価値や市街地形成の熟度。

路線価＝街路係数＋接近係数＋宅地係数

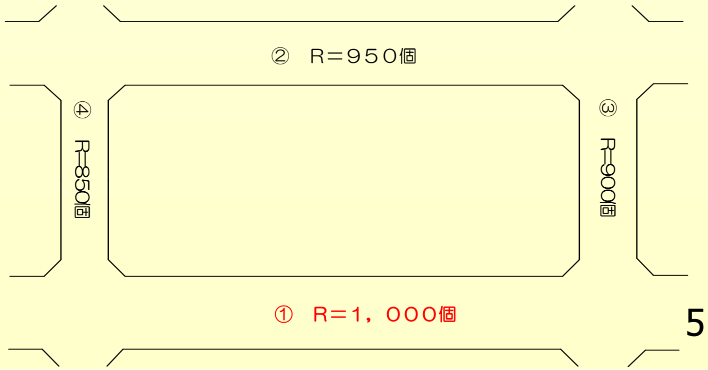
路線価のしくみ







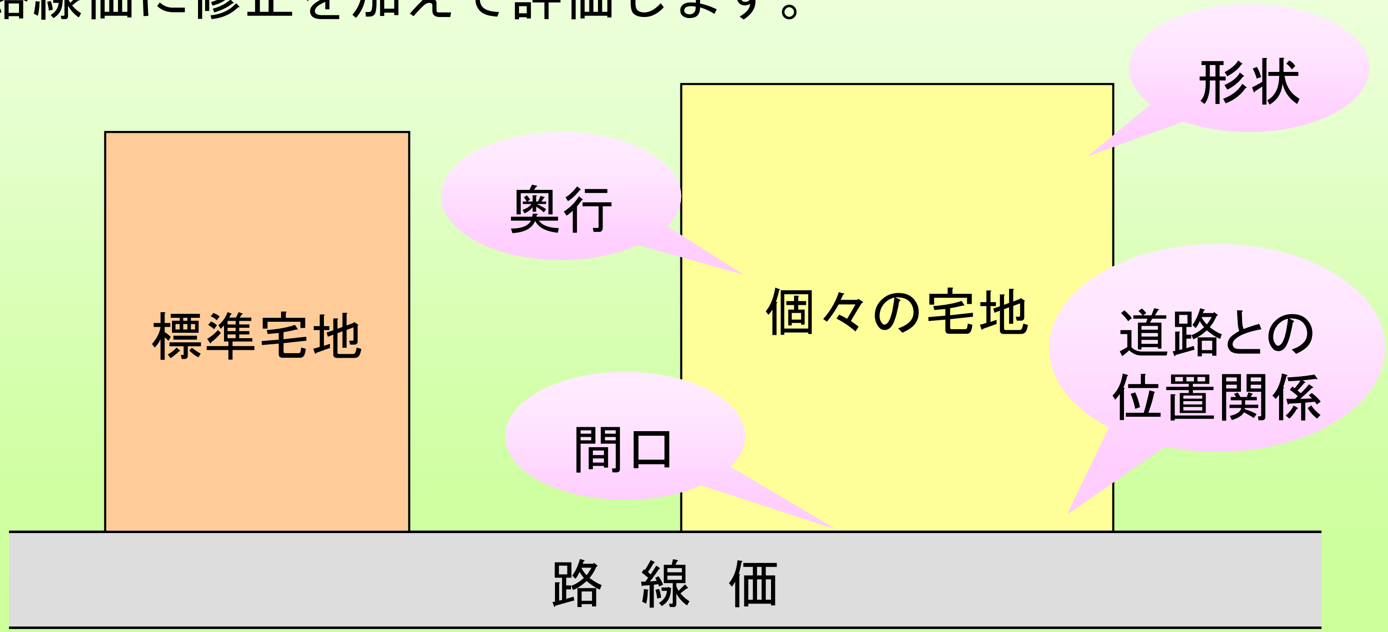
路線価は、地区における施行前の**路線価の最大値を指数１，０００個**として、比較換算した指数（以下「路線価指数」という。）により表示します。



土地評価のしくみ

「個々の宅地の評価」

標準宅地と比較した、個々の宅地のもつ条件を考慮して、
路線価に修正を加えて評価します。



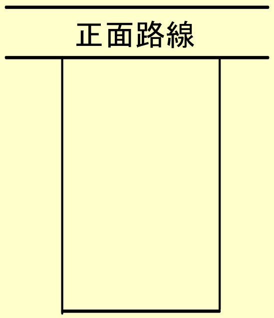
宅地の㎡当たり指数
＝路線価×宅地の個別的要因による修正率

土地評価のしくみ

➢間口・奥行

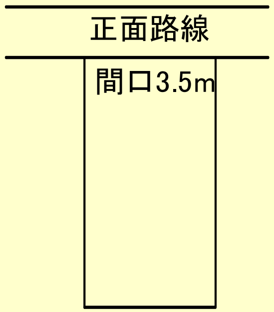
標準宅地

　1路線に接し、宅地の平均的利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地をいいます



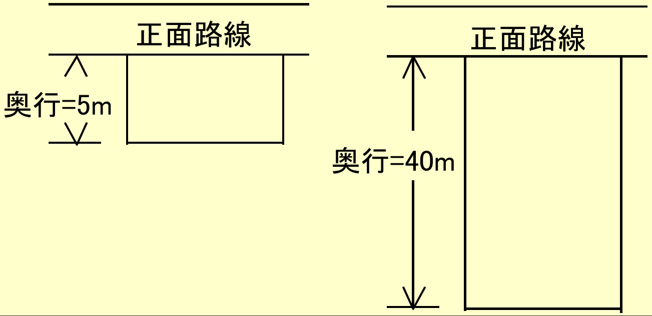
間口狭小の宅地

　間口が4メートル未満の画地は、間口狭小修正係数を乗じます。



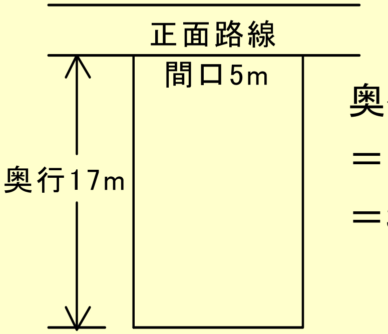
奥行短小の宅地

　標準的な土地と比較して奥行きが短い、長い場合は、奥行百分率を乗じて修正します。



奥行長大の宅地

　間口に比して奥行が3倍以上の画地は、奥行長大修正係数を乗じます。



奥行き／間口

＝17m/5m

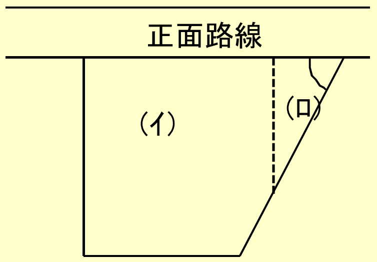
＝3.4（倍）

土地評価のしくみ

➢形状

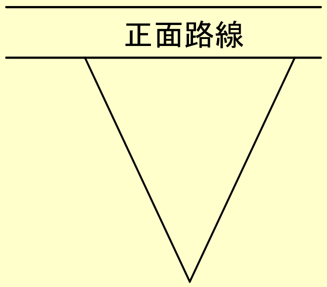
三角地(区分)

分割計算により生ずる三角部分は分割三角地修正係数を乗じます。



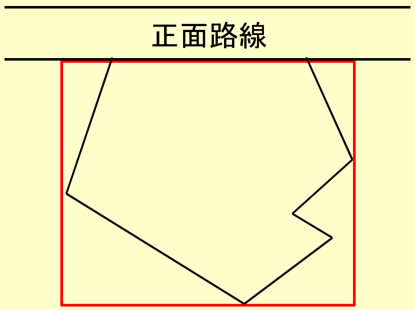
三角地(単独)

単独の三角な画地は単独三角地修正係数を乗じます。



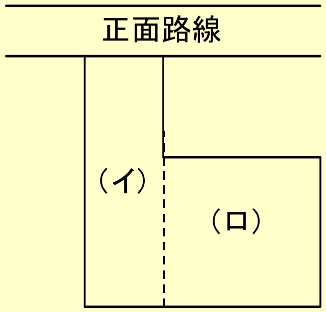
不整形地

形状が不整形な画地は、不整形修正係数を乗じます。



袋　地

袋地は(イ)と(ロ)に分割して算出します。

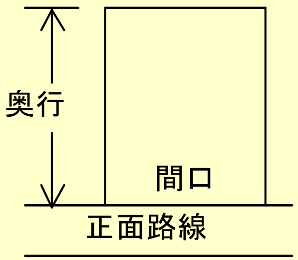


土地評価のしくみ

➢道路との位置関係

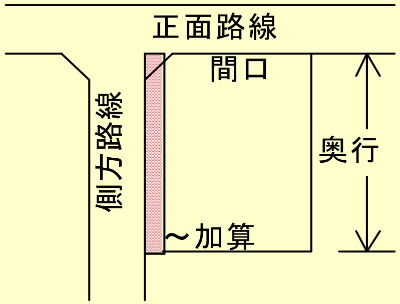
普通地

画地に接する路線価指数に奥行修正を乗じて、平方メートル当たり指数を算出します。



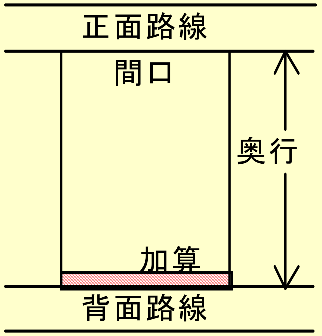
角　地

正面路線から普通地として計算した指数に側方加算指数を加算します。



正背路線地

正面路線から普通地として計算した指数に背面加算指数を加算します。



福岡市

参考資料①

福岡広域都市計画事業 貝塚駅周辺土地区画整理審議会委員名簿
（定数10名）

	氏　名（名　称）	区　分
	あかし　けんじ 明石　健二	宅地所有者
	かめい　のりこ 亀井　紀子	宅地所有者
	こくりつだいがくほうじん　きゅうしゅうだいがく 国立大学法人　九州大学 とうごういてんすいしんぶ ぶちょう　なかもと こうじ (統合移転推進部 部長　中本 浩司)	宅地所有者
	きゅうしゅうりょかくてつどう　かぶしきがいしゃ 九州旅客鉄道　株式会社 しせつぶきかくかたんとうかちょう　きやま やすひろ (施設部企画課担当課長　木山 泰宏)	宅地所有者
	にしてつふどうさん　かぶしきがいしゃ 西鉄不動産　株式会社 そうむぶ　そうむかちょう　なりきよ　こうへい (総務部　総務課長　成清 耕平)	宅地所有者
	にしにっぽんてつどう　かぶしきがいしゃ 西日本鉄道　株式会社 まちづくり・こうつう・かんこうすいしんぶ かちょう　いのくち かなめ (まちづくり・交通・観光推進部 課長　井口 要)	宅地所有者
会長	はんだ　たかゆき 半田　孝之	宅地所有者
	まつだ　ひでこ 松田　秀子	宅地所有者
副会長	にしお　えいじ 西尾　英次	学識経験者・実務経験
副会長	にしおか　りえ 西岡　里恵	学識経験者・弁護士

※五十音順、敬称略