令和 6年 7月 25日提出 福津(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福津(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額14,900,000 円1 ㎡当たりの価格71,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路	' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' '	
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	沙连田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			見が丘2丁 2 - 13	目180 - 2」	1番36					也積 n ^²) (210	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面道题	路の状況	, 供給 処理施 設状況	1 技	E要なる 接近の ²	交通施設 伏況	との	1住 (60,	居 200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			関 一般住宅が 画整然とした		南東6.3 m 市道	1	水道、ガス、下水	千鳥	릚1.3 k	m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 30	0 m、西	50 m、	南 130	m、北	120 m	標準的使	用一戸建	性宅	地					
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 12	m、 奥 ^行	」 約	18 m、	規模		220	m²程度	. ;	形状 長	長方用	§	
隣 · 地 域	地域的特性	特記 特	詩記すべ	き事項はな	:61	街 - 6.	3 m市道	交流	_	駅は	比方1.3	km	法令規制		E居 ,200)	
	地域要因の将 来予測	当該地域			号線背後の 号線背後の 景に上昇の	 D戸建住 ⁵		した住	宅地域で	ゔある	。地域	域要因に		の変化	とはない	。地価
(3)揖	長有効使用の判定	戸建住:	宅地					(4	4)対象基 の個別 因		ない					
` ′	鑑定評価の手法 NASE	取引事例		1		7	,	/ m²	М							
0.)適用	収益還え	元法	収益価		/ 円/㎡ / 円/㎡										
		原価法		積算価												
(0)	-18 - 4+ W	開発法	△四 →	1	による価格			/ ㎡ 海津士	10仕字+	바뉴스	\+ :	· 7 雨	亜土の	· 	.1+ 7= [7±0±
(6) ग	5場の特性	心部でる	ある天神 の需要は	・・博多地[島本線の各! 区の事業所だ 兄が継続中で	及び、福港	聿市周辺の	事業所^	、勤務する	3個人	、等では	5る。福	津市及	び隣	接するさ	占賀市の
ì f	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	入の獲行 は、市均	导を目的 易性を表	とした共同	よる一時的 司住宅等は、 聿市内の規 画額を決定	.殆どない 節性が高い	いことから	収益還元	法は適用	目しな	こかった	i。以上	のこと	から	、本件は	こおいて
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較) の規	は基準地 見準価格 日/㎡)	内	準 3	5路 ご通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]					画地 		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	-		-		_{亍政} D他		'	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較) の比	は基準地 比準価格 日/㎡)	内訳	準 3 化 取	5路 泛通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +8.0 +20.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	Z.	[114.2]	100	100	[100.0]	_	74 000	1 1		画地 亍政	+3.0	因	行政 その他	0.0
地討	83,	,000 円	/ m²	100	[103.0]	[129.6]	100		71,000			D他	0.0		تا <i>د</i>	J.U
(10) 対年 象標	の 別午信年1111倍		, -	00 円/㎡	価 変 格 動		₃		及び世帯 調である		増加は	続いてお	らり、住	E宅地	を中心と	した不
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	,表標準地	,寺と同一地 -	形状成況	(地 垣 要 因		要因に大	きな変化	はない	,1。地位	価の上昇	は継続	も中で	·ある。	
地格の等前か	公示価格	+10.9	% 半年	円/㎡ F間	要 因 % の	(個別的)要 因		の変動は	ない。							
<u> </u>				-												

NO	取引事	4	所在及び出	世番並びに	「住居表示	取引時	硩	地積		ĪĒ	画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
110	例番号	=)等 	出並びに	正旧代为	点	類型	261R	(m²)	σ ,	形状	状況		設の状況		制等
а	福津6 C	福	津市				建付地	,		不整	整形	北西4.8 南東5.3				1住居 (70,200)
								('		角地				高度地区15m
b	- 14 福津6 C		 津市				建伏			īEn	 5形	北6 m市	i 首			1住居
J			/ ≠1 J				建付 地	()	מונ	南16 m 西4 m 三方路				(70,200)
_	- 14 海海 C C		· +				7#1-			171			±¥		_	1 住居
С	福津6 C		津市				地地	(方形	ぎ長 ド	東4 m市				1 任店 (60,160)
		55	\ 				- u				<u> </u>				_	4 4 5 0
d	福津6 C	: 福; 70	津市				更地	(ほに 方 ^形	ぎ正 ド	西4 m市i				1住居 (60,160) 高度地区15m
e	福津60	-	 津市				更地			長7	 5形	南6 m市	i 道			 1 低専
								()		西3.8 m				(40,60) 高さ制限10m
	- 14	68										角地				
NO	取引1	価格 / ㎡)	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/㎡)	地域因のは	域要 北較		住定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	מ	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[108.5]	_100	_100			_100)			街路	洛	0.0	
_	73	3,471	[100.0]	100	[100.0]	[99.9]		79,796	[111			71,31	^~		0.0	71,300
b	73) 3,210	100 [100.0]	[108.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [107.1]		74,372	100 [105			70,83	接边 30 環境	Ξ	0.0	70,800
С	()	100	[106.3]	100	_100			_100				画均		0.0	
d	/ 83	3,229	100.0]	100	100.0]	100.0]		88,472	100			70,77	78 		0.0	70,800
u	69) 381,381	[100.0]	100.3	[/]	[100.0]		73,752	[104			70,91	15 その	の他	0.0	70,900
e	()	_100	[107.8]	_100	_100			_100					[100.	.0]	
NO.				100		[107.1]		70,980				71,05		100		71,100
NO	の内容	1月率変動率	リ標準16 	補正の内部	7					┸┸	以安区	の比較の	八元			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	 	環境	+13.0
		+1.06	画地		 ¦行政		その			 行政		Ĺ	 その他		. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境			街路		1	交通・接		- 環境	+3.0
		+0.98	画地	 +7.1	 ¦行政		├ <i>-</i>		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	 接近 +1.0	環境	+25.0
		+0.90	画地		 行政		その		· 	 行政		i	 その他		. L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路				····· ····	環境	+3.0
		+0.90	画地	0.0	 行政		その		 -	 行政			 その他		. L	
e			街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接		- 環境	0.0
		+0.98			 行政		その		· 	 行政			その他		. L	
	」 比準価格法	カ 宁 の1	 ## ch		1		1					- 1	 〔比準価		-	"1,000 円 / ㎡)

										1田/丰()	<i>⊼</i>	•	1 七地-3
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	適用できた	よいは	場合その理由	既成	市街地では	あり、:	再調達原個	重の	把握が困難なため	か。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し	.原信	Ti法の適用が可能	能な場合の	の価格								
造成事例番号			-		所在及7	ブ地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	正	追修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 :した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要因の 比較) I	再調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L 100	_		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	価格		F] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境		行政		7	その他	1
	'			•					·		·		

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、〔	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

(4)開	(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	発法を適用する場合(の理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発	法による価格			円 (円/㎡)								

令和 6 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福津(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額 13,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 56,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路	[令和 6年1月]	円/㎡
	A <	(-) (T) - (T) T		線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	国作 三重 思り ノスス																
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福	津市若才	台6丁目	15番10						州 (m	積 (1)	(233	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接		:交通施 状況	設との	1 任 (40	t専 ,60)	
	正方形	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>t</i> 主宅地域	が多い閑	南4.8	m		水道、 ガス、 下水	東福	間1.	3 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 5	i0 m、西	20 m	南 60	m、北	70 m	標準	単的使	用│戸建	住宅	地					
近 隣 -	標準的画地の形物	犬等	間口	約 15	m、 奥行	亍 約	15 m	i、 規	模	'	225 r	ni程原	复、	形状 [E方	形	
地域	地域的特性	特記:	持記すべ	き事項はな	rl I	街 基 4	≢方位北 . 8 m市		交通施設			東方	1.3 km	法令規制	(40	式専 ,60)	
	地域要因の将 来予測				晶本線「東福 間は上昇傾[り駅と	した区	☑整然	とし	た戸	建住宅均	也域でる	である。地域要因に特		
	長有効使用の判定	戸建住							_ ` `	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位					+4.0
	鑑定評価の手法)適用		例比較法			5	6,000	円/m	_	_							
	, N.S. / 13	収益還	兀法	収益価	·		/	円/m	-								
		開発法			¹¹⁰ による価格	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·											
(6)市	万場の特性	島本線の「 隣接する古 比較的良好 3 , 5 0 0	賀市、福 である。	岡市中/ 需要者(心部の の中心と	事業所	等へ勤務	する	個人	等である	5。当地	域に	は、区画塾	≧然とし			
)	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	アパー福津市	ト等は、 内の既存	殆どない。 住宅地域I	然とした低, ことから収; に存する類 価額を決定	益還元法 似性が高	は適用	しなかっ	った。し	以上のこ	とか	5.	本件には	らいては	t. A	5場性を引	長示し、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	声地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	Д	/ m²	[]	100	100	[100	1			1	E	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 4	時点 修正	標準化補正	地域: 因の 較	· 要 個 比 要	別的因の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票	0 借路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +13.0 +47.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価村 ,000 円		[114.2]	100 [103.0]	100 [171.1	[104		5	55,900		E	画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代	,)() 円/㎡ 等と同一地	価格形成	地址	因	加産市場	まは堅証	間である。	•	当加に	は続いてる	おり、信		也を中心と も中である	
地格の等が	標準地番号 公示価格)% 半年	- 円/㎡ =間	要 因 % の	個別的要	的)	寺に変化	どはない	l _o							

NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 形状	接面道题状况	路の 主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	福津 6 C	福	津市				建付 地	(ほli)方デ	ぎ正 形	南西6 m市	5道			1 低専 (40,60)
<u>.</u>		56	- 				7-5-1-1				→ =		-,*			4 () P
b	福津 6 C		津市				建付 地	() 方デ	ぎ長 形	北東6 mi 東6 m 角地	1			1住居 (70,200) 高度地区15m
С	福津 6 C	福	津市				建付地	((ほ) 方が	ま正 形	南6 m市道	1			1住居 (60,200)
d	- 14 福津6C	_	津市				建付			ほに	ぎ 台	北東6 m市	道			(都)1住居
	- 8	55					地	(形						(60,200) 高度地区最高12m
e	福津60	福油	津市				更地	,		ほに い方F	 ぎ正 ド	南8 m市道 西6 m	Í			1 低専 (50,60)
	- 6	59						() / / /	12	角地				(00,00)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[108.1] 100	100	100		54.000	10			F0 60/	街路	0	.0	55,000
b	(),166)	[100.0] 	[111.7]	[100.0] 	[100.0] 		54,229	10	1.0] 0		53,692	2 - 交通・ 接近	0	.0	55,800
	56	,944	[100.0]	100	[100.0]	-		60,520	+	1.2]		54,42	4 環境	0	.0	56,600
С	(56) 5,037	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		58,085	10 [10	0 8.1]		53,73	画地 3	+4		55,900
d	()	100	[102.4]	100	100			10				一 行政		.0	
e	53 ((, 050 (100.0]	100	[100.0] 100	100		56,003	10	1.9] 0		54,959	9 その他	0 [104 .0	0.1	57,200
	61	,502				[107.1]		60,009				54,953	3	100		57,200
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の内	引訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.90	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	街路	0.0	交通・接	挺 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-1.0	環境	÷ +8.0
		+1.06	画地	+5.1	└ ¦行政	0.0	こっての	 他	0.0	行政		+3.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・持	送近 0.0	 環境		0.0	街路		+1.0 3	交通・接近	-1.0	環境	÷ +5.0
		+0.98	画地	+4.0	└	0.0	しての	· 他	0.0	行政		+3.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・持		 環境 			街路		-	交通・接近		環境	0.0
		+0.30	 画地		¦行政		ところ			 行政		i.	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		文通・接		 環境			街路			交通・接近		環境	; +5.0
		+0.90	 画地				_ そ の			 行政		0.0		0.0	L	

													(,		
(2)₹	責算価格算定	内訳													
(2)-	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり、暮	再調達原何	面の	把握が困難	はなた。	め。			
(2)-	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	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		匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準化	補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
付	帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで	地域要	因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/㎡)
		<u>10</u>]	100				(%)	<u>100</u>]				
熟	成度修正	[]	/ 100			積算個	西格			P] / m²			
内訳	}														
素地	事情の 月 ² 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補	īĒ				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比較 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		街路	i	交通・接近 環境 行政 その他					ļ					

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	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	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福津(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額15,700,000 円1 ㎡当たりの価格62,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	 正常価格	路線価	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	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		1Щ	<u></u> 倍率種別	

2	鑑定評価額の決定	-077 - EILI	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			圖間3丁目 - 7 - 6	4500 1	番168					地 (m	i肴 i')	(253	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周記 況	辺の土地の	利用の状	接回	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	. 接		文通施)状況	設との	1住 (60,	200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>拉</i> 主宅地域	が多い閑	西9 m 市道			水道、 ガス、 下水	福間	1.6	km		•	の他) 地区最初	高15m
(2)	範囲	東 7	'0 m、西	140 m、	南 170	m、北	20 m	標準	** **********************************	用戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 15	i m、 奥行	亍 約	17 m	n、 規	模		250 ו	m²程』	芰 、	形状長	長方形		
隣 地 域	地域的特性	特記	持記すべ	き事項はな	1 13	街 基準 9 m	 方位 ì市道	北	交通施設	1	駅北西	方1.	6 km	法令規制	(60,	居 200) 地区最	高15m
	地域要因の将 来予測	区画整 の住宅	然とした	に住宅地域 E盛であり	ぱで、画地の)、地価は ^っ	の細分化 の細分化 今後も強	を伴い 含みで	ながら の推移	、今後 を予測	- とも住宅 するが	地と、建	して 築費	成熟する	。 ると予済 の動向し	則する こは留	る。市内 留意を要	中心部でする。
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	方位	<u> </u>		+1		
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事(収益還)	例比較法 元法	比準価収益価		6	2,000	円/m 円/m	i	-							
		原価法		積算価				円/m	_								
		開発法		_	<u>'''</u> による価格	 }	/	円/m									
(6)市	万場の特性	び周辺	市の居住	者をはじ	西部のJR め、福岡・ 需要は旺盛 なる価格帯	北九州都i	市圏等	ーーー 心とした の通勤者	 こ駅接返 皆、県区	内への転	磁動可	能性	のある†	ナラリー	マン	等も想象	Eされる
竹枝	ば算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	福間地	区の住宅 や対象地	地域等で	なる住宅地 実際に行わ 濫みれば、 では、指定	れた取引 収益性を	価格に	基づき訳 た価格用	式算され 形成はな	れた比準 よされた	≛価格	は説 判断	得力を を	する。 こめ、 V	一方 公益還	、主たる 元法のii	る需要者 適用は見
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	要 個別的 比 要因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[10	0				Ē	画地 行政 の他		因	行政その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	制別的 認因の ご較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 訳 1	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +11.0 +37.0
基の 準検 地討	前年指定基準 83,	地の価格 ,000 円	_	[114.2] 100	100 [103.0]	100 [150.5]	-	0	6	1,800		Œ	画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因 - -	行政その他	0.0
(10) 対年 象標	の		55,000円/㎡				は少なく	、需給	は逼迫	、郊夕	推移。 卜住宅	市内中の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の	心部工り 地価上昇	ずが波	及してい	1る。	
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	形状成況要				景に、	需要・	地価と		食含みで				以口以 女
の等 前か		+12.7	′% 半年		因 % の	要因					- '0						
				_			_	_								_	_

宅地-2

NO.	取引			也番並びに	「住居表		類型	地積			画地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号	릉	」等			点	型		(m²)	の刑	杉状	状況	i.	设の状況		制等
а	福津 6 k	福	津市				建付地	(長方)	形	南6 m市	道		(1 住居 60,200) 高度地区15m
b	福津60		 津市				建付地				〔長	北東6 mī	市道			1 住居
	- 14	167					地	() 方邪	Ź	東6 m				70,200) §度地区15m
С	福津60	福	津市				更地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	南西4 mī 北西4 m	市道			(都)1低専 60,80)
	- 6	664										角地				
d	福津60		津市				建付 地	(袋均	也等	南東6 mī	市道			1 低専 40,60)
 e	福津60	662 - 福	 津市				更地			1313	 ぎ長	北東4 mī				 1 低専
		657						(方形	3					40,60)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞価の補工			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		上 住定標準値 (円/㎡)				査定価格 (円/㎡)
а	() 6,660	100 [100.0]	[110.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		60,256	100	0.0]		60,86	街路	0	0.0	61,500
b	()	100.03	[111.7]	100.0	100		00,200	_100			00,00	ⁱ⁵ 交通・ 接近	0	0.0	01,000
c	56	6,944	100.0]	100 [105.0]	100.0	100		60,520	100			61,75	20075		0.0	62,400
	5!	5,137	[100.0]	100	[/]			56,208	[89			62,87	回地 72 一 行政		0.0	63,500
d	(49) 9,800	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [80.0]		67,417	100 [103	<u>) </u>		64.88			0.0	65,500
e	()	_100	[108.3]	100	_100			_100)		. ,		[101.	\vdash	· · ·
NO			_	100 補正の内部		[100.0]		53,203				59,51 lの比較の		100		60,100
NO	の内容			作品でクトション	(% 安心	1071C#X 07	\J¤\(
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
		+1.06	画地	+4.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0	環境	-1.0
		+1.06	画地	+5.1	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	-2.0	環境	-3.0
		+1.00	画地	+3.0	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・i		環境		0.0	街路		1	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
		+0.92	画地		└ ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路		- 1	交通・接近		環境	-5.0
		+0.92	画地		 ¦行政		その		-	 行政		-2.0		0.0	L	
		決定の		J.0	I	0.0	1		0.0				〔比準価格			2,000 円 / ㎡

(2)積算	算価格算	定内	訳 												
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地で、	再調	達原価の批	巴握	が困難であるため	め。			
(2)-2	造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格								
造成	事例番号	를			-		所在及び	が地番							
素地(の取得値	西格	事情補	正	時点修正	素地(の価格	・ の補修正後 は	造	成工事費		標準化補正	時点修]	Œ	造成工事 修正後の	事費の補 の価格
	(円/n	n²)				() () ()	(円/㎡)		(円/n	า๋)				(F]/m²)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100			
付帯	費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	≅で	地域要因の比		要因の	再調達原	種
	(円/n	n²)				止後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円 / n	า๋)	較	比較		(P	∃/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	L 100			
熟成	度修正		[]	/ 100			積算信	西格		F] / m²	·		
内訳															
素 事情地 内容	寄の	月率	变動率	成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補正			月率数	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					%/月
地域要	因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境	•	行政	•	₹0	D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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	い。また、対象基準	i目的の中規模一般住宅地の地積は約250r 地の地積は約250r め、収益還元法は非道	宅を中心とした住宅地5 ㎡と共同住宅地としてに 適用とした。	或であり、一般住宅の は狭小であり、当該用!	賃貸市場は形成され ⁻ 途を前提とした土地!	ていな 需要は

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 6年地価調査)

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) - 4 宅地-1

1.1 倍

路線価又は倍率

倍率種別

価

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
福津(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

鑑定評価額 14,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 70,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 6年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 10日 路線

正常価格

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 6年 7月 1日

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	1											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 1 1 1 1 1 1	間南3丁目 3-10-		≸ 66				地積 (㎡)		209	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	の現 周辺 沢	辺の土地のマ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(40,	60)	
	方形 2:1	住宅 W 2		関け、 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を 関連を		東6 m 市道		水道、 下水	福間1	.1 km		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 90 m、i	 西 0 m、	南 100 i	m、北	70 m	 標準的使用	用戸建	 住宅地					
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 15	m、 奥行	 約	13 m、	規模		200 m ²	程度、	形状	長方用	4	
隣 — 地	地域的特性	特記・特記すべ	ぐき事項はな	:61	街 6 m	市道	交通	福間馬	尺南西方	71.1 km	法令	1 但 (40		
域		事項			路		施設				規制			
	地域要因の将 来予測	新旧の戸建住 の取引が活発										地開多	発及び中	古住宅
(3)最有	与効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		:11				
	定評価の手法	取引事例比較流			7	0,000 円/	m²							
の通	型用	収益還元法	収益価			/ 円/								
		原価法	積算価			/ 円/								
		開発法		による価格		/ 円/								
(6)市均	易の特性	同一需給圏は、 要者は、福岡都 である。周辺 価格帯は、標準	部市圏の中心 では、不動産	心部である 全業者による	「天神・† る住宅地(専多 」地区及 D開発が積極	なび、福済 極的に行	聿市・さ われてお	賀市・ け、売	新宮町等 行きは好	の事業所	等へ	勤務する	6個人等
· 検i	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	取引の中心はほ 近隣地域は自居法が適用できた証的な比準価格	用の戸建住≒ なかった。 [→]	言が中心で、 そこで、現	、賃貸用. 実の不動!	アパートなど 産市場におけ	で収益。 でいる での で	建物はほ _{丁動を裏}	とんど 付ける	がられな 資料から	い住宅地 求めた市	地域に	あり、川	双益還元
示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号 - 4	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +26.0
基の 準検	前年指定基準		[114.2]	100	100	[100.0]	6	9,600	補正	画地 行政	+3.0 0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,000 円/㎡	100	[103.0]	[132.3]					その他	0.0	<u> </u>		
(10) 対年ら 象標の	削牛標準価格		000 円/㎡ 脚等と同一地	価 変 格 動		国 「底堅く	推移して	いる。		旧傾向にあ				
基準検 準価討 地格	である場合の検討	標準地	- -	形 状 成 況 要		□ 」、住宅	地需要に	は堅調で る	あり、 [‡]	舌利便性が 也価の上昇				地域で
の等前か	公示価格 変動率 年間	+11.1 % 半	円 / m ² 年間	 因 の	世		要因に変	動はない	, I _o					

OV	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	i	画地 形状	接面道 状況	路の	設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福津6C	福	津市				建付 地	(—————————————————————————————————————	 也等	南東6 mī	 市道				1 低専 (40,60)
	- 66	2															
b	福津 6 C - 147		津市				建付 地	((長)	方形	南東5.1	m市道				1 低専 (40,60) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域
c	福津6 C	福	津市				建付 地	(長 (表)	 方形	東6 m市)	 道				1 低専 (40,60) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域
d	- 145 福津6 C	_	津市				更地	(ほり)方 ^決	ぎ正 形	南8 m市i 西6 m	道				1 低専 (50,60)
	- 65	19										角地					
e	福津6C	福	津市				更地	() E	 方形	西5 m市)	 道				1 低専 (40,60) 高さ制限10m
NO	- 146 取引位 (円/	格	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 / ㎡)	地因の		格	 住定標準値 (円 / ㎡)	E	個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(100	[108.3]	100	100			10	n			往	路	0	.0	
	49	,800	[100.0]	100.5	[100.0]	[80.03		67,417		0.0]		67,41		ē通·		.0	67,400
b	(52) ,853	100 [100.0]	[108.4] 100	100 [100.0]	100 [85.0]		67,403	10 [q	0 3.1]		72,39		近			72,400
c	()	100	[105.7]	100	100		07,400	_10			72,00		環境 画地		.0	72,400
_	64	, 393	[100.0]	100	[100.0]			66,729	_	5.1]		70,16	67	. –		.0	70,200
d	61	, 502,	100 [100.0]	[104.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [107.1]		60,009	10 [9	1.7]		65,44	41 - 7	の他	0	.0	65,400
e	()	100	[105.9]	100	100		00 440	10			74 70	-0		[100.0)]	74 000
V O		 1月率	ウ標準化			[101.0]		69,448	[9	2.9] 工地 ^は		74,75 lの比較の	_		100		74,800
<u>а</u>	正常	6/日	街路		交通・接	近 0.0	晋愔		0.0	街路		0.0	→	接近	0.0	晋惶	
ŭ		+0.92			 行政		L					i			i		0.0
h	正常 9	6 / FI	街路		交通・接		¦その 環境		0.0	街路		0.0				理控	<u> </u>
D		″ид ⊦0.93			. i		- 環境 					i			-3.0		-3.0
			四地		行政		その		0.0	行政 ———		0.0			0.0	TIM 1 *	-
С		6/月 ⊦0.95	街路 		交通・接		· 環境 			街路 ·		i			-2.0	 	-3.0
			凹地		¦行政 ├		¦その		0.0			0.0			0.0		
d			街路		交通・接		_ 環境 		0.0	街路		i			0.0	環境	-11.0
		+0.90	画地		行政		¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	1	0.0		
e			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	-8.0
	-	+0.98	画地	+1.0	¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他]	0.0		

									1田/十	(> (>	_	0,50
(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	街地に所る	在し、	土地の拝	再調油	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	能な場合の個	西格								
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 の価格 (P	輔修正後 日/㎡)	造成	就工事費 (円/n	ı๋)	標準化補正	時点的	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		100						<u>100</u> []]		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用			1字地化率	ヹで	地域要因の 較		的要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正後の値 (P	叫作 月/㎡)	际し	/た価格 (円/n	ı)	₩X	比較			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []]		
熟成度修正	[]	/ 100		Ŧ	積算価	格			円/m³			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	变動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ij	環境		行政		7	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E 還元利	回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r	-g)
法						()	()
	収益価格							%
	以 <u>而</u> 而行		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		心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	_賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市均	易が未成	

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福津(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額16,200,000 円1 ㎡当たりの価格78,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
 (2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.3 倍
		(3)「両1日の71至天気	<u>тпрішта</u>	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	少年田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福	津市光阳	易台1丁目	13番7							也積 n²)	(208	法	令上の規	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	il B		。 な交通施記 D状況	分との	1低 (40,		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅だ 然とした住宅		西6.2 市道	m		水道、 ガス、 下水	福間		m		(そ	の他)	
(2)	 範囲	東 10	0 m、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	■ ■的使用	月戸建	_ 住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 12	· m、 奥行	亍 約	17 m	ı ı、 規	 !模		200	m²程	 度、	形状長	長方用	<u> </u>	
隣 · 地	地域的特性	特記 特	寺記すべき	き事項はな	:61	街基準	 方位 2 m市		交通	福間	駅北東	東方1	km	法令	1 侃		
域		事項				路	2 1111		施設	 				規制	i ` '	,00)	
	地域要因の将 来予測				宅団地で、												
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住:	宅地							対象基準の個別的	準地 的要	方位	ב ב				+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	7	8,000	円/m	ì	因							
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/m	ì								
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法		1	による価格		/	円/m									
(6)市	5場の特性	び周辺で	市の居住	者をはじる	西部のJR め、福岡・ 需要は旺盛 なる価格帯	北九州都ī	†圏等(の通勤者	š、県内	りへの転	云勤可	「能性	Eのあるサ	ナラリー	・マン	等も想象	定される
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	陽台地[区の住宅 や対象地	地域等で 規模等に	なる住宅地 実際に行わ 濫みれば、 では、指定	れた取引(収益性を	西格に	基づき記 た価格形	式算され ジ成はな	れた比準 よされた	≛価格	は許い判断	記得力を有 でれるた	する。 -め、収	一方 公益還	、主たる元法の記	る需要者 適用は見
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 (因の (較	の規準	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	10	0				正 そ	行政 - の他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比判	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +10.0 +9.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	ž	[114.2]	100	100	[10	1.0]	-	7 500		補 正	画地 行政	+3.0	因。	行政 その他	0.0
地討	83,	,000 円	/ m²	100	[103.0]	[119.9]	10	0	/	7,500			の他	0.0			0.0
(10) 対年 象標	の見ります。			00 円 / ㎡	価 変 格 動								市内中心宅地にも地				
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一地	形 状成 況	/ 地 均							整然とした 歯含みで抽				一般的要
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1.						
前か	変動率 年間	+11.4	% 半年	-間	%												

宅地-2

10	取引事			世番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積			画地	接面道	直路σ.		要交通的	施	法令上の規
	例番号	+	,等			点	型		(m²)	の刑	肜状	状況		設(の状況		制等
а	福津 6 K	福	聿市				建付地	,		ほほり	ぎ長 _じ	東4 m市	道				1 低専 (40,60)
							שי	() , , , ,	12						(40,00)
	- 41																
b	福津6 C	福	聿市				建付地	(長方 	方形	東6 m市	道				1 低専 (40,60)
								\									高さ制限 10m 土砂災害警戒区域
	- 145 福津6C	_	 聿市				建付			ほほ	ŧīF	南6 m市	道				 1 住居
_	IM/+ 0 C	ТЩ/	+112				地	(方面		H30 III	~=				(60,200)
	- 145	53															
d	福津6 C		聿市				更地			正方	5形	西5 m市	道				1 低専
								()							(40,60) 高さ制限10m
	- 146	69															
e	福津6 C	福	聿市				建付地	,		はは		南西6 m	市道				1 低専 (40,60)
							٥	() / / / /							(10,00)
	- 65		= 1= ++	n+ + //a	7.4./		14	∴ / ∓ /7	116.1			4. -		/CJ Cul 6	-= ·		**:
10	取引信(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/㎡)	因の	域要 比較		住定標準((円/㎡		比較	ク要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[110.5]	_100	_100			_100	0				街路	0	.0	
	78	,321	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		86,545	<u> </u>	5.8]		81,8	01	交通・	0	.0	82,600
b	64	, 393	<u>100</u> [100.0]	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		66,729		2.1]		72,4	53	接近 環境	0	.0	73,200
c	()	100	[107.8]	100	100			_100					画地		.0	
d d	6	,037	100.0]	100 [105.9]	100.0]	104.0]		58,085	100	5.7]		75,7	30	行政	0	.0	76,500
_	66	,235	[100.0]	100.9	[/]	[101.0]		69,448		0.8]		85,9	50	その他	0	.0	86,800
e	()	100	[108.1]	100	100		5.4.000	100			70.0	.00		[101.0	o] [74 70
10				100 補正の内記		[100.0]		54,229		5.4] 工地均		70,9 の比較の			100		71,700
	の内容			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	`						~~_		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通	i・接近	+1.0	環境	+8.0
		+0.95	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	こその	 他	0.0	L	
-	正常(%/月	街路	0.0	│ ┌交通・接	近 _{0.0}	環境		0.0	街路		0.0	· · 交通	i・接近	-2.0	環境	-6.0
		+0.95			 行政		その		0.0			0.0	L		0.0	<u>.</u>	
_	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0				! 	・接近		環境	00.0
			画地				 そ の						L	· 」文之 ·他	[L	-20.0
_					!		1		0.0				<u> </u>			. I=+±	:
L		%/月 +0.98	街路 		交通・接		環境		0.0				<u> </u>	i・接近 -	+2.0	· 塚児 └	-20.0
		. 0.00	画地		¦行政 -		その		0.0			0.0	その	他	0.0		
е		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	-2.0	環境	-22.0
	-	+0.90	画地		└ ├行政		その		0.0			0.0					

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 78,000円/㎡〕

													(,		
(2)	積算価格算法	定内	沢												
(2)	-1 原価	法が	適用できる	ないは	場合その理由	既成	市街地で、	、再調	主原価の打	巴握	が困難であるた	め。			
(2))-2 造成 ⁵	宅地口	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	7			-		所在及	び地番							
111	素地の取得個 (円/m		事情補	ÌŒ	時点修正	の価値	の補修正後 洛 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化補正	時点側	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/m	î)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	n²)	較	比較			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		00		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	西格		-	円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 月 内容]率3	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			%/月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地址	域要因の比較	ξ		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	の他	l

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り				
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)				
法						()	()				
	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 た、公法上の規制は 極めて弱いと判断さ	i目的の中規模一般住 は第1種低層住居専用 はれるため、収益還元活	已が多い住宅地域であ! 地域(容積率60%)で 法は非適用とした。)、一般住宅の賃貸市 であり、共同住宅の建	場は形成されていな 築を目的とする土地	い。ま 需要は				

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総研
福津(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額8,090,000 円1 ㎡当たりの価格22,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	円 / ㎡
				路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z ;	塩正評価額の沃 及	-V/	の女日								_				
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福	津市畦町]字大道]	450番	4 2					tt (m	赴積 ἆ)	(363	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接	三要 <i>t</i> 接近 <i>0</i>	な交通施設 D状況	足との	準都計 (70,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 2			規模の一般(ぶ郊外の住 ⁵		南5 m 市道			水道、 下水	福間	∄3.9	km		(その他) 特定用途制限地域
(2)	範囲	東 6	0 m、西	130 m.	、南 80	m、北	10 m	標準	的使用	用一戸建	住宅	地		l	
近 隣 -	標準的画地の形料	大等	間口	約 20) m、 奥í	亍 約	15 m	ı、規	摸	_	300 ι	m²程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記	寺にない			街 5 m 路	n市道		交通施設		訳東方	3.9	km	法令規制	準都計 (70,200) 特定用途制限地域
	地域要因の将 来予測			へらやや おりまする		戸建住宅	地であ	り、特に	大き	な地域	要因	の変	動はなく	、今往	
	そう そうない そうない そうない そうない かいまい かいまい もんしょ かいまい もん かいま かいま かいま かい かいま しゅう かい	戸建住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	١		
	経定評価の手法)適用	取引事例	列比較法	比準価収益価		2	2,300	円/㎡ 円/㎡		ഥ					
-	~~	原価法	几/玄	積算価			/	円/㎡							
		開発法			¹¹⁰ による価格	ζ.		円/㎡	-						
(6)市	5場の特性	州市へi 。地価z	通勤する 水準が低	、エンド. い市郊外	ユーザーが	中心と思え	料され [、] ており、	る。市内 . 地価の	住宅下上昇筆	市場は依 節囲が反	s然と ながっ	してて	整調であ る。市場	り、椎	は、福岡市または北九 対的に利便性に劣る 価格帯は土地価格は
` / 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	者はこれ	れらの住 と思料さ	宅の購入	者であり、	購入の検証法は、この	討に当れ	たっては な市場の	、代替 実態を	替不動産 を反映し	€との 人、説	間で	*居住の快 に優れる	適性にものと	たのみ適用した。需要に基づく価格比較を行 で考えられる。 したが ころ
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≣地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 検	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[10	10			1 3	補 正 <i>2</i>	画地 行政 その他		因 行政 その他
で (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正	標準化補正	地域弱の比較	比 要	別的 (因の (較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	[]	100	100	[10	10				補 正 <i>そ</i>	画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の	通地点(代)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 (111. 14	∃	が外部ま	で拡大	してい	る。丿	ンで ⁵ 人口、	宅地開発か 世帯数に	はともに	」 ごあり、その範囲も市 に増加傾向にある。 5るが、大きな地域要
基準 準価 地格		標準地		- 円 / ㎡	形状现象	` -		因の変動は固別的要に	はない	١.		ᄕ	⊂ ℃ ≠ 也 但 ⅅ	r -1 11.0	フマル、八C仏地域女
の等 前 か		+7.7	% 半年		因 % の	要图	J "								

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 6 宅地-2

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道状況	路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	福津 6 C	福	津市				建付 地	()	ほぼ	西	 16 m市) 15.7 m 1地	 道				集都計 (80,200)
	- 12	53															
כ	福津6 C - 12		津市				建付 地	()	方形	南北	西6 mi 東6 m 公西8.3 三方路					1 低専 (50,60)
5	福津6 C		津市				建付 地	()	ほぼ方形		ifm 10	道				隼都計 (70,200)
d	- 125 福津 6 C		 津市				更地			ほぼ	T B	至20 m市	- 2 古				 1 低専
ı	· 6		±1h				文地	()	方形		920 IIII).	厄				(40,60)
e								()								
10	取引(西格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは			を標準の 日/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
э	()	100	[107.0] 100	100	100		00 507	100			00.45		5路	(0.0	00.00
 o	(,409	100.0]	[108.0]	100.0]	100		23,507	100	-		22,15		泛通・ 接近	C	0.0	22,200
	30	,911	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		31,794	[137			23,20		~~ 環境	(0.0	23,20
-	(25	, 919,	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		27,578	100 [126			21,80		画地	(0.0	21,80
 k	()	100.03	[108.1]	100.03	100.03		21,510	100	_		21,00		亍政	(0.0	21,00
		,025	[100.0]	100	[/]	[104.0]		33,288	[140	_		23,67	76 7	その他		0.0	23,70
9	()	100 []	100	[]	<u>100</u> []			100						[100 .	<u>0</u>]	
0	ア事情の内容	 イ月率 空動変	ウ標準化	補正の内記		L J					要因の	比較の	内訳		100		
						·-	TEM 1 #			+- пь		-	 /-z	4÷.\r		TER 1.22	
3		%/月 +0.64	街路 		交通・接		· 環境 		0.0	封路 		+1.0			0.0	環境	+5.
			画地		¦行政 -		¦その		0.0	亍政		0.0	その他	<u></u>	0.0		
)			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		+1.0	交通・	接近	+2.0	環境	+40.
		+1.00	画地	+5.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 亍政		-5.0	その他	 b	0.0		
=	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 野路		+1.0	交通·	接近	+1.0	環境	+24.
		+0.64	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 亍政		0.0	その化	 b	0.0	L	
 k	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			 野路		0.0				環境	+37.
		+0.90					_ その			 亍政		-5.0			0.0	<u>_</u>	
		% / 月	街路	74.0	文通・接		; · 環境		0.0	 野路			交通・		0.0	環境	
-		- , , ,				- - 	~~~ その			 - D 丁政		<u> </u>	その他			L	
			ᄪᄣ		 ΧΨΓΓ		1 (0)	ie.	1	J TTX		1	ב שונ	5			

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	5法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	公補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						100 []	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) I	調達原価
	(円/㎡)					正按(の風情 (円/㎡)	Par	(円/m	1)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Ē	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境			行政		-	その他	3

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	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	戸建住宅が立ち並ぶ	郊外の住宅地域で賃賃	貸市場が未成熟であるた	とめ、収益還元法の適	用は見送った。	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福津(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額15,600,000 円1 ㎡当たりの価格67,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類		線	路線価又は倍率	1.3 倍
, ,	マ和 0 年 0万 20日		TT TO 1M1D	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	が年田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福	津市光阳	易台5丁目	17番5						地 (m²			233	法	令上の麸	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる近の	交通施設 状況	みとの	1低 (40,		
	正方形	住宅 W 2			莫一般住宅が 画整然としか 也域		北東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	東福	 間1.6	km		(そ	の他)	
(2)	———————— 範囲	東 5	0 m、西	150 m、	南 170	m、北	150 m	標準	的使用	用 戸建	住宅均	也					
近		 大等	間口	約 15	im、 奥行	亍 約	15 m				220 n	· 行程度	. ;	形状工	E方用	<u> </u>	
隣 地	地域的特性	特記力	寺にない			街」基準	方位北	6 m市	交通	東福	間駅西	方1.6	km	法令	,1 低 (40,		
域		事項				路			施設	1				規制	 		
	地域要因の将 来予測		—		の戸建分		であり』	成熟して	ている	ため、	特にス	大きな	よ地域要	要因の変	変動に	はなく、	今後も
(3) 晶	侵有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 法	方位					+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	6	7,000	円/m²									
0)適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法		1	による価格	•	/	円/㎡									
(6) ਜੋ	万場の特性	市内には傾向が続	おいて需 継続して	要は相対的	市内と判断 的に劣るも 要者は、福 ㎡で134	のと思料: 岡市またI	される。 は北九州	しかし 市へ通	ながら 動する	ら、市内 るエント	は宅で ・ユー	市場に ザーカ	t依然と が中心と	:して堅 :なって	延調で	価格水準	単は上昇
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	み適用 し価格I	した。需 北較を行	要者は自然	内にあり、 用の戸建住 思料される では比準価	宅のエン 。取引事(ドユーt 列比較ä	ザーで、 stは、こ	検討しのよう	こあたっ うな市場	ては帰の実績	代替ィ 態を反	「動産と 〔映し、	:の間で 説得力	で居住 なこに優	の快適性	生に着目 ひと考え
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	世	因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	<u> </u>	5路 を通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	Г	1			補		画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				ı	= 行 その	f政 D他		_	その他	
(9) 指か 定ら	古賀(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	i 3 L 現	5路 ∑通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 +6.0 +25.0
基の	前生指定具准	地の価格	<u> </u>	[114.2]	100	100	[101	.0]			育田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田		画地 = ₹6	+3.0	因	行政	+5.0
準検 地討	00	000 円	/ m²	100	[103.0]	[139.1]	100		6	6,800	Ш	こ 1 ¹ その	f政 D他	0.0	-	その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動											、 そ の筆 傾向にa	
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	地域		!熟した! :環境が!				、大	きな地域	域要因σ)変動	はなく、	良好な
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的要因		別的要[因に変	動はな	l 1°						
前か	変動率 年間	+11.7	% 半年	=間	% の												

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 7 宅地-2

NO	取引事 例番号	-	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	路の	主頭 設の	要交通施)状況	拖	法令上の規 制等
a	福津6 C - 69		聿市				更地	()	ほぼ		南8 m市i 西6 m 角地	首				1 低専 (50,60)
b	福津 6 C	福河	聿市				建付 地	()	長方	形	南東5.1	m市道			Ī	1 低専 (40,60) 高さ制限10m 上砂災害警戒区域
c	福津 6 C	福泊	聿市				建付 地	()	ほぼ	—— 長 ※	東6 m市)	道				(都) 1低専 (40,60)
d	- 66 福津6 C	福泊	 聿市				更地	()	正方	ī形	西5 m市i	道				1 低専 (40,60) 高さ制限10m
e	- 146	69						())							
NO	- 取引((円)	西格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因の比			性定標準値 (円/㎡)		固別的 北較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(61	,502	<u>100</u> [100.0]	[104.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [107.1]		60,009		.7]		65,44	_ ~	通・		0.0	66,100
b	52	,853	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [85.0]		67,403		.6]		66,34		竟		0.0	67,000
c d	63	,103	100 [100.0]	[107.0] 100 [105.9]	100 [100.0]	100 [100.0]		67,520	100 [100	.0]		67,52	20 行i			.0	68,200
e) (, 235	[100.0]	100	[/]	[101.0]		69,448	[104	.9]		66,20)4 そ(の他	0 . 101]	0.0 0]	66,900
NO	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u> R	[]] [] 工地域	要因]の比較のI	 为訳		100		
a	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 封路		+3.0	交通・持	妾近	+6.0	環境	-16.0
		+0.90	 画地	+7.1	 行政 	0.0	 そ の	·	0.0	 		0.0	その他		0.0	L	
b		% / 月 +0.93			· 交通・接 - 行政		環境 その					i	交通・ その他		+8.0	· 環境 - -	-5.0
c	正常	% / 月							0.0	」以			交通・持		0.0	環境	0.0
		+1.00	 画地		¦行政 '		その			 亍政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
d		% / 月 +0.98			<u>├</u> └交通・接		- - 環境 		0.0	 封路 			交通・持		+6.0	· 環境	0.0
			四地		¦行政		その		0.0	宁政		1	その他		0.0	T	
e		% / 月	街路 画地		┆ 交通・接 こ 行政	近 	□環境 □ □ その			封路 行政			交通・排 その他	妾近 		· 環境	
	比準価格別	カウクリ							'	J #A		i	〔比準個	it女 ·			7,000 円 / m

												(,		
(2)積算価格算定内	n訳													
(2)-1 原価法か	が適用できた	はい!	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
(2)-2 造成宅地	也内等に存し)原(画法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補	証	時点值	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100							-]	<u>L</u>]		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因 較	の比	個別的 比較	的要因の) A	到達原価 (円/㎡)	
]	100				(%)	<u>100</u>]				
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円	/ m²			
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正					月率変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Ş	交通	・接近		環境	•	行	政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)								
法						()	()								
	収益価格		円 (円/m²)		•									
	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	第一種低層住居専用 用は見送った。	地域に指定された戸頭	建住宅地域であり、賃賃	貸市場が未成熟である	ことから、収益還元	法の適								

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
福津(県) - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

鑑定評価額				11,900,00	00 円	1 ㎡当たり	の価格	f			48,000	円/m²
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 6	年 7月	1日	(4)鑑定評価日	٤	令和 6年	7月	10日	(6) 路 線	[令和 6年1月]		円/m²
(2)実地調査日	令和 6	年 7 E	3 1 🗆	 (5)価格の種類		 正常価格			線			1.3 倍
, ,				(3)一両1日021主天只	1				価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑	定評価									

2 郷定証価類の決定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨											
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 福津市宮司 「宮司浜 2		_	≨ 136					地積 ㎡)	(247	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地の和	利用の状	接面道	[路の状	況 供約			交通施設 D状況	との	(都) 1低専 (50,80)
	長方形 1:2	住宅 LS 2		一般住宅が 整然とした		北4.5 m 市道		水道、下水	福	間2.5	km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	80 m、	南 100 r	n、北	100 m	標準的	使用 戸	建住	宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		240	m²程	度、	形状 🖡	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべる	事項はない	1	4 .	方位 北 5 m市道		I I	駅北	西方2	.5 km		(都) 1低専
		事項			路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	海に近い区画整 あるが、需給エ											寄り駅の徒歩圏外で 句にある。
(3)聶	員有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基 の個別			Z		0.0
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		48	3,000 F] / m²	因					
σ.)適用	収益還元法	収益価格	3		/ F] / m²						
		原価法	積算価格	Z.		/ P] / m²						
		開発法		よる価格] / m²						
(6)市	万場の特性	用地目的の住宅	開発業者等 行われてお	もみられるり、需要に	る。最寄! は堅調で、)駅からや	りや距離	₫があるが	、住	環境に	比較的良	好で、)通勤者が主で、開発 周辺では戸建住宅地 !規模の建築条件付き
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	宅地域にあり、	仅益還元法	は適用でき	きなかった	と。そこで	ご、現実	の不動産	市場	におけ	る経済行	動を裏	賃貸市場が未成熟な住 賃付ける資料から求め 賃を上記のとおり決定
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 と 要因 比較	σ σ	対象基準地 対規準価格 〔円/㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100	1			祖正	画地 行政 : の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		σ σ	対象基準地 分比準価格 〔円/㎡)	内訳	標準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[100	1			補 正 	画地 行政 : の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	42,00	0円/㎡	価 変	一般的 要 因			ロ及び世 [‡] している。	歩数に)、特に	
基準準価地格	+ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地点 -	形状况要	状 地域 最寄り駅の徒歩圏外であるが、周辺では、小規模住宅開発が活発で、 要 因 小学校の新設も予定されており、地価は上昇傾向にある。								
の等前か	公示価格	+14.3 % 半年	円 / m² 問 9	女 因 6 の	(個別的 要 因		的要因	に変動はな	II 1。				

10	取引 例番		所在及び [」] 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の J	画地 肜状	接面道状况	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
 а	福津60		温津市				更地	(ほ!i	重長 ジ	南西4 m 北西4 m					(都)1低専 (60,80)
	- (664 C 7					貸家			台刑	<u> </u>	南西4 m	市道				(都)1低専
		856					貸家 建付 地	()							(40,60)
2	福津6	C i	福津市				建付地	((ほぼ)	 ぼ長 ジ	北西5 m	市道				(都)1低専 (40,60)
t	福津6		福津市				更地	(不整)	 隆形	東4 m私	 道				(都) 1 住居 (60,160) 高度地区12m
<u> </u>	福津60	414 C i	福津市				更地	(ほ(i) 形	 ई 台	北4.8 m 北西3.1 角地					(都)1住居 (70,192) 高度地区12m
10		価格 / ㎡	事情補) 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地: 因の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
3	(5,137	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		56,208	10	0		51,0		街路	(0.0	51,100
)	(5, 15) 100.03	[104.8]	_100	100		30,200	_10			31,0		交通・ 接近	(0.0	31,10
_	5	3,373	+-	100	[100.0]	[90.0]		62,150	+	3.9]		46,4		環境	C	0.0	46,40
	4	8,42	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		49,196	<u>10</u>	9.0]		49,6	93	画地		0.0	49,70
ł	(C 111) <u>100</u> 5 [100.01	[104.6] 100	100	100 [95.1]		40.086	10	0 <u> </u>		46,2		行政 その他		0.0	46,30
<u>.</u>	(6,44)_100.0]	[108.6]	100	100		40,000	10			40,2	09	ての旭	[100.	0.0 0]	40,30
			[100.0]	100		[102.0]		44,977					_		100		47,30
О	ア事情の内容		率 ウ標準化 率	と補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
1	正常	% /	月街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	[₹] +10.
		+1.(00	+3.0	└ ¦行政	0.0	 そ の	-	0.0	 行政		0.0	その	· 他	0.0	L	
)	正常	% /	月街路	0.0	- 交通・接		 環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	+3.0	環境	÷ +30.0
		+0.4	40	-10.0	 行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	└╶╶╴ ├その	· 他	0.0	L	
:	正常	% /	月街路		 交通・接		 環境 		0.0	 街路				・接近	-2.0	環境	 • 0.0
		+0.2	20	0.0	¦行政		¦ ~ の			 行政		0.0	L		0.0	<u>_</u>	
ł	正常	% /	月街路		 交通・接		- 環境 			街路				・接近		環境	÷ -5.
		+0.4	46				- その			 行政		0.0	<u></u>		0.0	L	
<u>.</u>	正常	% /	月街路		交通・接		; 環境		0.0	街路			l	・接近		環境	.0.
		+0.9			· - - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- その			 行政		0.0	L			L	U.(
				+2.0	1	0.0			0.0	^		0.0			0.0		

												ТЩТ	(>1<)		•	0.0
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ないは	易合その理由 しゅうしゅう		既成	市街地に月	听在し	、土地の戸	再調:	達原価の)把握:	が困難であ	るため	b .		
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原何	T法の適用が ^同	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	Œ	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点的	修正		正後0	事費の補 D価格 日/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]			
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調道 に接の価格 除した価格 較 比較														調達原	京価	
(円/㎡)					(円/㎡)			(円/n	n²)	+*		10+X			(F	g / m²)
100 (%) 100 [] 100																
熟成度修正]]	/ 100				積算 ⁶	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		3	交通・接近			環境			行政			その他	ļ	

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	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	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								
法						()	()							
	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		心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	二賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市場	が未成							

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人	日本不動産研究所	九州支社
福津(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	古川 一哉	

鑑定評価額10,600,000 円1 ㎡当たりの価格29,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
	令和 6年 7月 1日	 (5)価格の種類	 正常価格	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)关地响且口	マか 0 年 7 月 1 日	(3)間ではいた。	上市 111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

「住居表示」等	2	鑑定評価額の決定	の埋田の	要旨											
## おれ 数型の利用の項 別 周辺の土地の利用の本 接面直路の本が、			びに 福津i	市手光字	ヹ通り堂	1757	番15外					l	(法令上の規制等
投売形 住宅 一般性に、腐家住宅のほ 東京 市道 下水 東相間1.2 km 下水 東相間1.2 km 下水 下水 東相間1.2 km 下水 下水 下水 下水 東相間1.2 km 下水 下水 下水 下水 下水 下水 下水 下		形状		用の現		の土地の	利用の状	接面	道路の		処理施	接近		3との	
振	-				かに農	地等が見る	主宅のほ られる住					東福間	1.2 km		(その他)
技術学的神性 特記 特記 特記 対記 大き 前日 大き 大き 前日 大き 大き 前日 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大き 前日 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大	(2)	範囲	東 30 m	ı、西	120 m、	南 120	m、北	30 m	標準	的使用	農家	住宅地			
地域要因の将 特記・特記すべき事項はない 街 5 m市道 交通 集補間駅両西方1.2 km 域で		標準的画地の形容	大等 「「「	間口 約	20	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	模	,	300 m²₹	呈度、	形状	
単域要因の将	地	地域的特性	特記特記	すべき事	耳はない	,1	街 5 m	市道		交通	東福間	引駅南西	方1.2 km	法令	「調区」 (60,200)
東子測 等により、地価は緩やかな上昇基調である。 (4)対象基準地 ない (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円 / m (6)市場の特性 以益還元法 収益価格 / 円 / m (7) 円 / m (7)	-36		事項				路			施設				規制	
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 29,500 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏の方事機間駅以及7個辺市街化区域における住宅地の居住者である。高、電子さり地域で、場面がするくないが、周辺市街化区域における住宅地の地値上昇の波及等により、地価は援やかな上昇傾向にある。宅地の取引が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。でいり、地価は援やかな上昇傾向にある。宅地の取引が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。でも地域で、場違遅付性が強く需要は多くないが、周辺市街化区域における経済行動を裏付ける資料から家な集務を証めり鑑定法は適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から家な集務を証めて総定が開催を採用し、周辺基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 関係権 標準地 標準地 日 日 100 日 日 100 日 日 100 日									₹、市往	5化区	域に近	接し、月	周辺の住宅	き地の均	地価上昇の波及効果
(5) 第正評価の手法 の適用	(3) 揖	侵有効使用の判定	農家住宅均	也						` (の個別的		l I		
「「「「「「「「「」」」」 「「」」」 「」」」 「」」」 「「」」 「」」 「「」」 「」」 「「」」 「」」 「「」」 「」」 「「」」 「」」 「」」 「「」」 「」」 「」」 「「」」 「」、 「、、、、、、、、	` '		取引事例出	:較法	比準価格	<u></u>	2	9,500	円/㎡	- '					
開発法 開発法 開発法による価格	O.)週用		-		-									
(6)市場の特性															
の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち東福間駅及び福間駅にアクセス可能な住宅地の居住者である。農家住宅を中心とする地域で、地域選別性が強く需要は多くないが、周辺市街化区域における住宅地の配価上昇の波及等により、地価は緩やかな上昇傾向にある。宅地の取引が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価 簡の決定の理由			1								A NE	1 / to T7 = 1	EVE	=	
検証及び鑑定評価 簡の決定の理由 落地域にあり、収益還元法は適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた。 たっぱく 大・ 実証的な比準価格を採用し、周辺基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	(6) ਜ	万場の特性	の住宅地域家住宅を中	である。 心とする	。需要者 る地域で	の中心は、地縁選	同一需給[好性が強	圏のうち く需要は	東福間 多くな	駅及で いが、	が福間駅 周辺市	ペ で で で で で で で で で り で り で り で り り り り	セス可能な 域における	住宅地 住宅地	也の居住者である。農 也の地価上昇の波及等
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比 内 準 交通 域 交通 価と格しをた 公示価格 []] 100 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 正 行政 指定基準地番号 時点 修正 補正 地域要 因の比 競別的 要因の比 数較 世域要 受通 域 交通 指定基準地番号 時点 修正 補正 地域要 因の比 地域要 因の比 比較 の比準価格 比較 の比準価格 (円/㎡) 域 交通 変通 財産基準地の価格 円/㎡ 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 100 []] 2 []] 2 日/市 (円/㎡) 日/市 (円/市 (円/㎡) 日/市 (円/市 (円/㎡) <td< td=""><td>ì f</td><td>検証及び鑑定評価</td><td>落地域にあ た市場性を</td><td>5り、収i</td><td>益還元法</td><td>は適用で</td><td>きなかった</td><td>た。そこ</td><td>で、現</td><td>実の不</td><td>「動産市</td><td>場にお</td><td>ける経済行</td><td>動を裏</td><td>憂付ける資料から求め</td></td<>	ì f	検証及び鑑定評価	落地域にあ た市場性を	5り、収i	益還元法	は適用で	きなかった	た。そこ	で、現	実の不	「動産市	場にお	ける経済行	動を 裏	憂付ける資料から求め
格しをた 円/㎡ 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 版正 因の比 要因の 比準価格 以 交通 域 交通 域 交通 域 交通 で		価 標準地番号	標準地				因のは	と 要国	園の	の規準	集価格	内準	交通		域 交通
悟してきた 円/㎡ 100 [] 100	価と	//\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Г	1	100	100	ſ	1			1	–		
指定基準地番号			円 / n	า้ <u>- </u>		[]	[]	100	_						その他
準検 用・指定基準地の価格 L 100 100 正 行政 その他 (10) 大年らり 本標準価格 28,300円/㎡ 本 数 本 数 本 数 本 表 本 表 本 表 本 表 本 表 本 の他 本 の他 その他 まずむしたいる。 本の告 本の告 要 因 地域と大権をしている。 本のもの検討 地域と大権をしている。 地域と大権をしている。 地域と大権をしている。 地域要 因 地域と大権をしている。 地域と大権をしている。 地域と大権をしている。 要 因 地域と大権をしている。 地域と大権を定している。 地域と大権をしている。 本の他 本の他<	(9)	指定基準地番	号 -			標準化補正	因のと	と 要国	園の│	の比準	集価格	標内準	街路 交通		域 交通
(10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,300円/㎡ 要 因 原子 (本)	基の 準検 地討	検 削牛指定基準地の価格 [100	1			正	行政		
基準検 である場合の検討 形状 (地域) 隣接市街化区域における地価動向の波及等により地価はやや上昇傾向 にある。	(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格				松動	一般的 福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の 要 因 底堅く推移している。					上戸建住宅地の需要は			
の等 公示価格 円/㎡ 因 個別的要因に変動はない。	基準 準価	を基準検 である場合の検討								化区域	におけ	る地価動	向の波及等	手により)地価はやや上昇傾向
	の等	公示価格	因		1	別的要同	因に変	動はない	, I _o						

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 9 宅地-2

NO	取引事			番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	, 2.	_ <u>I</u>	画地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	†	」等 			点	型		(m²)	の)	ド状	状況		設の	か状況		制等
а	福津6 C	福	聿市				建付地	(ほに) 方形	ぎ長 ド	南6 m市 西5.7 m	道				準都計 (80,200)
								(角地					
b	- 125 福津6C		 聿市				建付			131	ぎ長	南6 m市	 首				 準都計
~	IM/+ 0 C	187	+112				建付地	() 5		H3O IIII D	_				(70,200)
	- 125	54															
С	古賀6C	古	賀市				更地	,		ほ り 形	ぎ整	南西7 m					準都計 (70,200)
								(角地					(11,-11)
d	- 16 宗像 6 C		象市				建付			1=1	ぎ整	北5 m市	 :首				「調区」
u	示隊のと	क्रा	3 € 11λ				地	() 形	み歪	西5 m					(70,200)
	- 15	54										角地					
e								,		,							
								()							
NO	- 取引信	而 校	事情補	時点修	建付減	標準化	坤	定価格	+#		1	 住定標準値	fi	伊민的	ク要因 <i>σ</i>		
10		/ m)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)		比較		(円/㎡)		比較	1200		(円/m)
а	()	_100	[107.0]	_100	_100			_10				街	路	C	0.0	
b	(,409	100.0]	100	100.0]	100		23,507	10	3.3]		28,22	<u>20</u> 交接	通・ 近	C	0.0	28,200
	25	,919	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		27,578	[8	8.2]		31,26			C	0.0	31,300
С	24	, 476	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		25,106	<u>10</u>	0 <u> </u>		29,1	59 画		C	0.0	29,200
d	()	_100	[102.3]	_100	100			_10				一 行			0.0	
e	(,222	100.0]	100 []	[100.0]	100.0]		30,311	[10	0.8]		30,07	70 ~	の他	[100 .	0.0 01	30,100
	`	([]	100	[]	[]			[]					100		
NO	ア事情の内容			補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	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	
		+0.64	画地		- - - 行政		そ の			 行政		i	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		+1.0				環境	
		+0.64	 画地		¦行政		ところ			 行政		Ĺ	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		+1.0				□環境	
		+0.60			 行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		-4.0	- 環境	i
		+0.25					2 の			· 行政		i	え <u>。</u> その他			L	+5.0
e		% / 月		+2.0	「交通・接		・環境		0.0	街路		1	交通・		0.0	- 環境	į
c		/0 / 円				 rr	. <u>L</u>									- 烬児 	;
			画地		¦行政 '		その	TU.		行政		į	その他				

									1曲/丰(木	, -	5 七地-3
(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	市	街化調整区 均	域の既5	成住宅地に	所	在し、土地の再記	調達原価の打	巴握が困	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	合の価格							
造成事例番号		-		所在及び	が地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の個	の補修正後 i格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı̇́)	標準化補正	時点修正		造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>							<u>100</u> []	[] 100		
付帯費用 (円/㎡)	(円/㎡)					効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的要 比較	因の ‡	再調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	100				(%)	<u>100</u> []	[] 100		
熟成度修正	[] / 100			積算個	西格		F] / m²		
内訳											
素 事情の 月率 地 内容	変動率				月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月	F				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	往	計路	交通	・接近		環境		行政		その何	也
		-			·			-		•	-

(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	最元法が適用できな に	1場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	市街化調整区域の既 益還元法は適用しな		パート等の収益物件は	まとんどなく、賃貸市	場が未成熟であるた	め、収

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

令和 6 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
福津(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

| 鑑定評価額 16,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日		[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地-	<u> </u>	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学/年12	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の	妥百														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福津i	市在自字	学新町 9	7 1番1						坦 (m	b積 ₁²)	1,	,188	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の) 状況	供給 処理施 設状況	接		:交通施設 状況	ひとの	(都 (70	3) ,200)	
-	長方形 1:1.2	住宅 W 2			宅のほかはる住宅地域		南東4 市道	n		下水	福間	∄4.1	km		•	・の他) E用途制限	艮地域
(2)	範囲	東 80 m	ı、西	160 m、	南 170	m、北	70 m	標準	準的使 /	用 農家	住宅	地		1			
近隣	標準的画地の形物	大等 「	引口 約	30	m、 奥行	亍 約	40 m	規	模	1,	200 1	m²程原	复、 :	形状	長方沢	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 - 4 m 路	市道		交通施設		訳北西	5方4.	1 km	法令規制	(70	郡) ,200) E用途制	限地域
-	地域要因の将 来予測	規模の大きまま推移し				—— からの流 <i>.</i>	入も殆る	ごない		<u> </u>	きな	地域	要因の変	.,,,,,,	; < .	今後も	現況の
	最有効使用の判定	農家住宅均	_						` ` ′	対象基準 の個別的 因		ない					
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格		1.	,	円/m	_								
U)	収益還元法	-	収益価格				円/m									
		原価法 開発法		積算価格	³ こよる価格	<u> </u>	/	円/m 円/m	_								
. ,	万場の特性	同一需給圏 有する個人 区での価格 取引自体が	、と思料: 上昇の	される。 影響もあ	外部からり、価格	の流入は 水準は横l	ないこと ずい程度	から となっ	農家住 ² ってい。	宅地域の るものと)価格 :思料	は弱	含んでい る。市場	1るが、	近隊	地域は消	聿屋崎地
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	農家集落で らの農家信 価格比較を れる。した	宅の購 <i>。</i> 行うも	入者であ のと思料	り、購入 される。	の検討に 取引事例	当たって 北較法は	は、 ^対 :、この	世縁の ² ひよう2	有無やイト な市場σ	大替不)実態	動産 を反	との間で 映し、説	居住の 得力に	快道 優れ	触を主題 いるものと	艮とした こ考えら
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		別的 因の 交	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた		円 / n	<u>[</u>	1 00	100	100	[100	1				Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)		15	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 要 比較	別的	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -13.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,300 円/n	. 1-	98.4]	100	100	[100	.0]	1	4,100		Œ	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代表	14,000		価変格動 形状		郊	外部ま	で拡え	てしてい	る。ノ	人口、	世帯数は	はともに	増加)、その 間傾向に な地域要	5る。
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因		動	はない	l _o	の動はな		J 47//	w ₹ (17137)		. / ()		.щ ч уж
がき		0.0 %	半年間	(凸 % の	要 图	3 /										

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 10 宅地-2

VO	取引事例番号	. F	 所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ.	画地)形状	接面道状況	直路の	主記	要交通	施	法令上の規 制等
a	福津6 C	福港	聿市				更地	(まぼ長 5形	北4.3 m 東2.5 m					「調区」 (70,200)
	- 125	58										角地					
b	宗像 6 K		象市				建付地	((公)	袋地等	南4 m市	道			,	「調区」 (60,200)
c	- 121 宗像 6 C	_	象市				建付地	() II	 E方形	北3.6 m 西3 m	 市道				「調区」 (80,200)
	- 55	53										角地					
d	-							()							
e	-							()							
V O	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	17	, 681	100 [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		17,282	<u>10</u>			14,7		計路	(0.0	14,800
b	()	100	[99.2]	_100	100		17,202	_10			14,7		泛通・ 妾近	(0.0	14,000
	6	,044	100.0]	100	[60.0]	100		14,275	[108]	13,1	─ ^	環境 		0.0	13,100
_	7	,875	[100.0]	100	[100.0]			7,883	[6:]	12,5	73	画地		0.0	12,600
d	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			10 r		.			^亍 政 その他		0.0	
e	()	100		_100	100			10 [0				C 47 12	[100 .	-	
۷0	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	地域要因	の比較の	内訳				
a		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	0.0	交通	接近	0.0	環境	+17.0
		-0.05	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政	 ጀ	0.0	その他	<u>b</u>	0.0		
b	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	3	0.0	交通・	接近	-3.0	環境	+12.0
		-0.07	画地	-30.0	├───	0.0	ーその	· · 他	0.0	 行政		0.0	 そのft	<u> </u>	0.0	L	
c	正常(%/月	街路		├ ├交通・接		- 環境		0.0	街路	3	-1.0	交通・	接近	-1.0	環境	-36.0
		-0.13	 画地	 -1.0	└ ¦行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		0.0	 そのft	 b	0.0	L	
d		% / 月	街路		 交通・接) 5近	 環境			街路	<u> </u>	 	交通・	接近		環境	;
			 画地		 行政		 て の	 他		 行政	 \	l !	 その(t	 b		L	
e		%/月	街路		<u> </u> 交通・接	5近	 環境			街路	3		交通・	接近		環境	
			 画地				その	· 他		 行政	 t		 そのft	 b		L	
	│ 上準価格別	マクロ	 #h		I .		1					- 1	- I I Ma	価格:			4,000 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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化図 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(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					
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り	5
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g))
法						()		()
	収益価格		m /	□ /² \				9	0
	Nami Hill		円 (円/㎡)					- 1
	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	農家集落であり、賃	貸住宅がみられず賃賃	賞市場が未成熟であるた	こめ、収益還元法の適	用は見送った。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
福津(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

 鑑定評価額
 211,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 128,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地钿木口	<u> </u>	(こ)(無物の紙幣	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準地 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用の状況 接面道路の状況 (供給設状況) 東京交通施設との接近の状況 (長台の大況) 長方形 (1.2:1) 「店舗 (大記 (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元) (大元)	で その他) 形 注居 1,200)
地 形状 敷地の利用の現 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給	で その他) 形 注居 1,200)
長万形	形 注居),200)
近隣地地域 標準的画地の形状等 間口約 45 m、奥行約 35 m、規模 1,600 ㎡程度、形状長方形地域的特性 地域的特性 地域 事項 特記 特記すべき事項はない 街 17 m 市道 交通 福間450 m 法令 1 住 (60, 施設 規制 地域要因の将来予測 当該地域は、背後の住宅地域の居住者等を対象にした近隣商業地域である。地域要因に変化はなく定している。地価は、上昇傾向で推移する。 (3)最有効使用の判定 (5)鑑定評価の手法の適用 低層店舗地 (4)対象基準地の個別的要因 収益還元法 収益価格 130,000 円/㎡ り5,600 円/㎡	主居),200)
機 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 街 17m 市道 交通 福間450 m 法令 1住 (60, 規制) 地域要因の将来予測 当該地域は、背後の住宅地域の居住者等を対象にした近隣商業地域である。地域要因に変化はなく定している。地価は、上昇傾向で推移する。 (3)最有効使用の判定 低層店舗地 (4)対象基準地の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別の要因の例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如例如	主居),200)
地域 地域的特性 特記 特記 特記 するき事項はない 街 17 m 市道 交通 福間450 m 法令 1 住 (60, 規制) 地域要因の将来予測 当該地域は、背後の住宅地域の居住者等を対象にした近隣商業地域である。地域要因に変化はなく定している。地価は、上昇傾向で推移する。 (3)最有効使用の判定 低層店舗地 (4)対象基準地の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因の個別的要因的個別的可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能可能),200)
来予測 定している。地価は、上昇傾向で推移する。 (3)最有効使用の判定 低層店舗地 (5)鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 130,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 95,600 円/㎡	く、繁華性は安
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 130,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 95,600 円/㎡	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 130,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 95,600 円/㎡	
/示 //ム	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 同一需給圏は、福津市・古賀市・宗像市等の近隣商業地域である。背後の日蒔野の住宅地及び周辺の住 堅調なことから、商業地の繁華性も安定している。需要者の中心は、当該地域で小売店舗の出店を希望 及び共同住宅の建設を希望する不動産業者等である。中心となる価格帯は、画地規模の大小、及び取引 影響することから見出せない状況である。	望する法人・個人
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 当該近隣地域は、低層の小売店舗が中心の近隣商業地域である。市場性を表した比準価格は、福津市及 に存する規範性が高い取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。収益価格は、本件土地上に低層 定し試算した価格であるが、還元利回り等の査定に不確定要素を含むことから相対的は信頼性は劣る。 は比準価格を重視し、収益価格は参考とし指定基準地との均衡を考慮し鑑定評価額を決定した。	層店舗の建設を想
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 公規価 標準地番号 ・ 「財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財政・財	交通
1	行政 その他
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他	
指か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 0.0 域 定ら 古賀(県) 5 - 2 較 比較 (円/㎡) 訳 化 環境 0.0 要	街路 -5.0 交通 0.0 環境 -10.0
基の 準検 地討 98,000 円/㎡ 100 103.0] 100 128,000 補 画地 +3.0 因 正 行政 0.0 その他 0.0	行政 +3.0 その他 0.0
(10) - 1 対象基準地の検討	
基準検 である場合の検討	対に変化はない。
の等 公示価格 円/㎡ 因	

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引導例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o	画地形状	接面道状況	道路の		要交通放 2次通放 2次次	色	法令上の規 制等
a	ПЩ/Т С		津市				更地	(長)	方形	北6 m市	道				1 住居 (60,200) 高度地区12m
b	宗像60	512	像市				更地	(不)	整形	北西12 東8 m	m県道				商業 (100,400)
	-	56										二方路					
С	古賀60	古	賀市				建付 地	(。) 形	ぼ整	西9 m国 北5 m 角地	道				商業 (100,400)
d	- 1 古賀 6 C	52 ±	 賀市				更地			不	整形	南東10					 1 住居
u		59	보니				文化	()	モル	北西5.5 南西5.5 三方路	m				(70,200)
е	宗像60	宗65	像市				貸家 建付地	(台)	形	北7 m市 東8 m 南5.5 m 三方路					商業 (100,400)
NO	取引		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地図の	 域要 比較		↓ 推定標準((円/㎡)		四月的 世 比較	要因の	,	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[111.0] 100	100	100		120 112				120 1	街		0	.0	120, 000
b	(5,623	[100.0] 	[104.8]	100	[100.0] 		139,442	_10	8.0] 0		129,1	13 安 接	通・ 近	0	.0	129,000
_	114	4,931	[100.0]	100	[/]	_		120,568	+	2.3]	l	130,6				.0	131,000
C	158	3,009	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		165,755	10 [128	<u>u </u>	I	128,6				.0	129,000
d	() 7,342	100 [100.0]	[106.4] 100	100	100 [97.9]		116,662	10	0 <u> </u>		130,6	一 行i	政 の他		.0	131,000
e)	100.0	[101.9]	100	100		110,002	_10		l	130,0			[100.0	-	131,000
			[100.0]			[105.0]		85,129				129,9			100		130,000
V0	ア事情の内容	イ月率 変動率	ワ標準化	補正の内部	7					土地	攻安 达	の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+8.0	交通・技	· 接近	0.0	環境	0.0
		+1.00	画地	0.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	╎ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・技	妾近	+1.0	環境	-13.0
		+0.53	画地	 -0.1	 行政		その			 行政		+3.0	その他		0.0		
c	正常	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・技	妾近 +		環境	+15.0
		+1.00			 行政		その			 行政		i	その他		0.0		
d	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技		-3.0	環境	-7.0
		+0.80		 -2.1	 行政		その			 行政		i	その他		0.0		
e	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・技	妾近		環境	-33.0
		+0.38	画地		 行政		その			 行政		i	 その他		0.0		
	 	油字の	畑山		1		1						〔 比準個			40	0,000 円 / ㎡

(2)積算	価格質	定内	訳														
(2)-1	原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地であ	5り、	再調達原何	画の i	把握が団	難なた	:め。			
(2)-2	造成	花宅地	内等に存	し原仁	西法の適用が	可能な	3場合(の価格									
造成	事例番	号			-	-		所在及び	が地番								
	の取得(事情補	ÌŒ	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]		
付帯貿	費用		標準化	補正	時点修正		付帯費 正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ≷した価格	ヹで	地域 較	要因の比	比 個別的 比較	勺要因0	調達原価	
	(円/	m²)					((円/㎡)		(円/m	า๋)				比較 (F		
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]	L10]		
熟成原	度修正		[]	/ 100				積算·	価格			!	円 / m²			
内訳																	
素 事情地 内容		月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因	因の比	較 ——		街路	3		交通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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														
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	20,164,320	4,371,000	15,793,320	9,649,600	6,143,720	(0.9763) 5,998,114	(4.2 0.4)								
	収益価格	157,845,105	円 (99	5,600 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														

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

(3)-2	想定建	単物の状	況														
		用	途		建築词	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗							800	.00	S	1 F	=					800.00	
公治	去上の規	制等						'									
用途均	也域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	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 %	1	1,651 m²	43	.5 m× 3	38.0 m	前面道路:特定道路:			7.0 m m
想足	定建物σ)概要	鉄骨造σ)1階到	建ての店	舗を想え	とした	•		有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-3	総収益	算出内	訳														
階	督	用途	<u> </u>	床面	積	有効 率	有	効面積	支払賃料	たり月額	F	月額支払賃	[米斗	a保証金等(月		証金等	(円
					(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権:	利金等	(円
1	~ 1	店舗			800.00	100.0		800.00		2,200		1,760	,000	6.	0	10,560	0,000
	~																
	~																
	~																
	~																
į	計 				800.00	100.0		800.00				1,760	,000			10,560	0,000
年額	領支払賃	料									000	円 × 12			2	1,120,0	
	益費(管		- AT 11.15 H	.n			1-	421 - 4	円/n			mʻx	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠 車場使用*				一棵	貸しのた	の計上し 円/台			台×12	ケ日士		=		0 円
			車場使用↑ 根拠、金8				勒仝	充当のた		- ×		□ X 12	7 AT				0円
			相当額	× /			2Y 7T		120,000			5.0	%				013
			(%)+(x 空	室率B((%))	+	,	•	- ∃ x			% =			1,056,0	00 円
以_	上計	+ a+													2	0,064,0	00 円
保証	正金等σ.	運用益	(空室損失	卡考慮 後				10,560,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =		100,3	20 円
権和	利金等σ	運用益	及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却年	∓数(円 ×	1	年) %	運用利 x	回り(%) =			0 円
その	他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
総山	又益	+	+ +						20,164	1,320 円		(12,213	円/m²)		
(3)-4	1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	Į.	() 内は支持	人賃料								
NO	事例番	:号	事例の 実質賃料 (円/	 	事情补 正	甫 時,	点修	標準化 補正	建物村 差修正	各 地域	或要 北較	基準降 格差修]	耆 査 E (F	定実質賃料 円/㎡)	基準地	!基準階(の賃料
a 福)	晶津 6 C	〔(賃 651		246 195)	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [100.0]	100 [100.0			100 [60.0	_]	2,307	対象基準月額実	階の 質賃料 2,211	円/㎡
b	a賀6C	352	2,	019	100 [100.0	<u>[100</u>]		100 [100.0]	100 [100.0			100 [100.0	_]	2,125	月額支(
С				- /				100	<u>100</u>		<u> </u>	100			基準階	1 F	В

					伸/手(乐)	-	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳	T						
項目)	三額相当額		算出。	根 拠		
修繕費		740,000	円	148,000,000 ×	0.5	%	
維持管理費		1,056,000	円	21,120,000 ×	5.0	%	
公租公課	土地	1,243,000	円	査定額			
公性公誅	建物	1,036,000	円	148,000,000 ×	50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		148,000	円	148,000,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		148,000	円	148,000,000 ×	0.10	%	
その他費用		0	円				
総費用							
~		4,371,000	円	(2,647 円	/ m²)	(経費率	21.7 %
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率		4.2 %	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 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数			40 É
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	30 %	6	n ▷: 仕上の経済的耐用年数			25 £
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物)	等価格)	30 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数			15 É
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率		(9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益						<u> </u>	
項目	查	定額		算出	根拠		
建物等の初期投資額		148,000,000 円		400 000 EL (== 2.	000 00	設計監3	
元利逓増償還率		0.0652		180,000 円 / ㎡x 躯体部分		î× (100%+	3.00 %
				0.0491 x 40 % + 0.0628 x	30 %	+ 0.0889 ×	30 (
建物等に帰属する純収益 ×	(9,649,600 円 5,845 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益		, , , , ,					
総収益						20,164,320	円
総費用						4,371,000	円
純収益 -						15,793,320	円
建物等に帰属する純収益						9,649,600	円
土地に帰属する純収益 -						6,143,720	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					5,998,114	円
x				(3,633	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %	6				
		157,845,105	9	(95,600	円 / m²

令和 6年 7月 25日提出 福津(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福津(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 桑原 哲治

鑑定評価額 33,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 88,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m²
				路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			·1丁目: 16-8	2061番4	4				地和 (㎡)		380	法令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		で 要な交通施 受の状況	設との	準工 (60,200)	
	台形 1.5:1	事務所兼	店舗		所、倉庫、原 する路線商業		北西16.5 r 市道	m	水道、下水	福間8	70 m		準(60、 て で で で で で で で で で で で で で で で で で で	
(2)	範囲	東 30	m、西	50 m	、南 100	m、北	50 m #	票準的使	用中層	店舗兼	共同住宅地	t t		
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 2	4 m、 奥行	亍 約	17 m、	規模		400 m²	程度、	形状	長方形	
地	地域的特性	特記	記すべき	き事項はな	ない	街 16	. 5 m市道	交通	道 福間馬	沢北東 方	5870 m	法令		
域		事項				路		施討	ደ			規制		
	地域要因の将 来予測													
(3) 晶	最有効使用の判定	中層店舗	浦兼共同]住宅地				(4	対象基準 の個別的		:61			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	削比較法	比準個	插格	8	9,700 円/	/ m²	因					
0	D適用	収益還元	法	収益個	插格	6	7,000 円/	/ m²						
		原価法		積算価	插格		/ 円/	⁄ m²						
		開発法			による価格	•	/ 円/							
(6) ਜ	市場の特性	か、面が	である。	ればマン 列は少な	ション建設	目的の不 背後 人口(動産業者等す の増加を背景	も想定さ 景に、十	れる。路	系線商業	地域では、	借地は	こよる出店も多	ろく、顕
ì Á	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	に基づき	試算さ 多寡が生	れた比準 じること	価格は、実	証的で説 と、収益(得力を有する 価格の説得え	る。一方 力、信頼	、収益個 性は相対	i格はや i的にや	や低位に訪 や劣る。じ	は算され 人上より	ιたが、想定》 Ĵ、本件では、	ア第で査
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		の規		標内 準 化	街路 交通 環境		域 交通	
価と格し	10.75.1111.64			[]	100	100	[]			補正	画地 行政		1	
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100			"	1J以 その他		C 07 IB	
(9) 指か 定ら	t de como	_	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	-2.0 +4.0 +20.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,000 円	_	[118.4] 100	[103.0]	100	[100.0]		87,700	補正	画地 行政 その他	+3.0 0.0 0.0		+5.0 0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格		,	0 円 / ㎡	林久 雨力			」 則や背後。 〈、商業 [」]	人口増加: 他の地価:	を背景にも強含を	こ、市内商詞なで推移して	業地にな ている。	おける新規出店	需要は
基準 準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地		表標準地	等と同一! -	形 状 成 況	地域		は駅接近付 役も見られ		に、ま	とまった土均	也におい	ハては分譲マン	/ション
地格 の等 前か	公示価格	+10.0	% 半年	- 円 / ㎡ :間	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因に変	変動はない	, I _°				

3 試算価格算定内訳 福津(県) 5 - 2 宅地-2

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	o o	画地 形状	接面道		主要交通施 役の状況	法令上の規 制等
a	福津 6 K		聿市				底地	(長)	方形	南18 m県	道		商業 (90,400)
b	- 4°		bo→				∓#				あなれる	南東10 m	日送		1 住居
D	古賀 6 C	59 59	賀市				更地	()	整形	 北西5.5 南西5.5 三方路	m		(70,200)
С	宗像 6 K		象市				更地	(ほ) 方:	ぼ長 形	南8 m市道	直		商業 (90,400) 地区計画等
d	字像 6 C	宗(象市				貸家 建付 地	(台:	形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m	道		商業 (100,400)
	- 50	65										三方路			
e	宗像 6 C	宗伯	象市				更地	(台:	形	北16 m県 南西6.8 角地			1 住居 (70,200)
		54		n+ - 4n	777 / 12	- LEST (1)	10.	T /T 15	101.1				. /57.5	U44-#	*
10	取引化(円)	曲格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付派 価の補証			定価格 円/㎡)	地	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比東	則的要因の 交	査定価格 (円/㎡)
a	(, 026	100 [100.0]	[109.1] 100	100	100 [95.0]		65,490	100	0 <u> </u>		88,26	街路	0.0	88,300
b	(,020	100.03	[106.4]	100	100		03,490				00,20	1 交通 · 接近	0.0	00,500
	107	,342	[100.0]	100] [97.9]		116,662	+	5.9]		92,66	2 環境	0.0	92,700
C	(107	,782	100 [100.0]	[104.6] 100	100	100 [100.0]		112,740	100	0 <u> </u>		94,10	画地 7	0.0	94,100
d	()	_100	[101.9]	_100	100			_100			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	一 行政	0.0	
e	67 (,719	100.0]	100	100.0	100		85,129	100	5.5] n		89,14	0 そ の他	0.0 [100.0]	89,100
_	66	, 265				[76.5]		89,913				87,29	4	100.0	87,300
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	Я				,	工地	域要因	の比較のP	勺訳		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	· +1.0 場	
		+0.83	画地	 -5.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路		交通・		 環境 			街路				t +2.0 環	
		+0.80	 画地		 ¦行政		└ ├ そ の			 行政		i	 その他	<u>-</u>	
	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路				· +10.0 □ 環	
		+0.38			 ¦行政		しての			 行政		i	 その他		
d	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路				10.0 環	
-		+0.38			 		**** の			田田 行政		L			^現 -13.0
	正告 .	06 / P			!		1		0.0				その他		培
e		% / 月 +0.38			_ 交通・ 		· 環境 			街路		<u>.</u> .		t +3.0 環	^現 0.0
			画地	-23.5	行政	0.0	¦その	1也	0.0	行政		0.0	その他	0.0	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で、	再調	達原価の排	巴握	が困難で	であるだ	こめ 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号						所在及	び地番	:							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	道	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l						<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正	<u> </u>	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化3 除した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因の) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]				
j	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街路			交通	・接近		環境			行政			その他	ļ

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,939,220	3,117,421	10,821,799	9,811,200	1,010,599	(0.9571) 967,244	(4.2 0.4)
	収益価格	25,453,789	円 (6	7,000 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						

(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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積			
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)			
開発法による価格		円 (円/㎡)						

(3)-2 3	想定建	物の状	∵∵											価津(県) 	J - Z		地-4
		用	 途			 面積	(m²)		t	講造・『	皆層		延	 床面積		(r	m²)
店舗兼共同住宅			149.00	D	RC 5 F			760.00									
							143.00	- 1		J 1						700.00	
田途地	上の規	制等	甘淮油並	₩₩	指定容積	生 立	基準容積率等	等 地積			88 -	・奥行		並而送攻	おきな		
用速地	以守		基準建蔽	平 守	拍上台(貝华	基 华谷俱华。	于 10 个具	Į		旧口	1・突1」			前面道路、幅員等 前面道路: 市道 16.5 m		
準工				60 %		200 %	200	%	3	380 m²	25.	.0 mx ′	18.0	m	・ルー までの距離		m
想定建物の概要 1 階店舗、2 階以上ファミリー 2 戸を想定				- タイプ47	m ^² 程度	ni程度 1 有効率 88.8 % の理由			標準	標準的							
(3)-3	総収益	算出内]訳														
		用途	2	床面	積	有効	有効面積		ri当た	り月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	a保証	E金等	(円)
階層					(m²)	率 (%)	(m	_	賃料			((円)	 b権利金等(月]数) b権禾	 金等	(円)
					()	(,	(1)	(13)					(13)	•	.0	1,050	
1 ~	1	店舗			149.00	70.5	105.0	05		2,000		210	,100				
2 ~	5	住宅			149.00 95.6		142.4	14	14 1		216,50		,509	2	.0	433,018	
		塔屋			15.00								_				
6 ~	6																
~																	
													_				
~																1,050	. 500
計	.				760.00	88.8	674.8	31				1,076	, 136			1,732	
	 支払賃	***								1,076,	136 F	円 × 12	 ケ月	=	12	,913,63	
	益費(管						90 円/㎡ x 674.81 ㎡x 12ケ月 = 728,795 円										
b共益	益費(管	理費)(の算出根拠	ļ			共益費等を	別途授	受する	慣行は	はない	ことかり	ら、計	上しない			
その	他の収	人(駐	車場使用料	等)			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					8 台×12	ケ月+				
貸倒	れ損失	(算出	根拠、金額	()			一時金で担保										0 円
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A(%)+(x 空室率B(%))										0 %				_			
以上	-			^ <u> </u>	±+-D((10))	+	576,0	00 円 :	×		5.0	% :	=	10	710,92	
				老庸後	後)		1,050,500 円 × 95.0				13,507,5 0 % x 1.00 % = 9,9						
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				· · · ·) %)						
				1,732,072 円 x 95				5.0´% × 0			0.2563 =	0.2563 =		421,734 円			
			保証金等の	運用益((空室損失	考慮後)	円 × 13,939,220 円							% = 0円 36,682円/㎡)			
総収:			+ +	生型で	谷山七十	п	() +1			220 円		(30,082	- (III)		
	事例番		月額支払値 事例の 実質賃料 (円/	実際	事情初于		()内は 点修 標準 補正	支払賃料 化	建物格	地域因のは	或要 比較	基準的格差修正	皆 E	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a 福河)	津 6 C -	(賃 1451	1,5		100 [100.0		-		00 00.0]			100 [100.0]	1,636	対象基準月額実質		円/㎡
b 福河)	津 6 C -	(賃 1452	1,2		100 [100.0	[100] 100			00.0]			100 [90.0]	1,521	月額支持	ム賃料 1,520 F	円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100] 1	00]]	<u>100</u>]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	項 目 実額相当額				出 根 拠			
修繕費		840,000 円		168,000,000 ×	0.5	%		
上 維持管理費 	710,921 円		14,218,427 >	5.0	%			
Λ.ΣΠ. Λ.ΣΠ.	土地	54,500 円	査定額					
公租公課 	建物	1,176,000 円		168,000,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000	
損害保険料	損害保険料			168,000,000 ×	0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金		168,000 円		168,000,000 >	0.10	%		
その他費用		0 円						
総費用								
~		3,117,421 円	(8,20	4 円/㎡)	(経費率	22.4 %	
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.2 %	g:賃料の変	愛動率			0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	n a:躯体の	経済的耐用年数			50 年	
 b:仕上割合(仕上価格÷ 建物€ 	b:仕上割合(仕上価格÷建物等価格) 40 %						30 年	
c:設備割合(設備価格÷建物等	n c : 設備の	経済的耐用年数			15 年			
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入其	: 未収入期間を考慮した修正率				
(3)-7 建物等に帰属する純収益						·		
項目	查		算	出 根 拠				
建物等の初期投資額		168,000,000 円	245		設計監理料率 (100%+ 3.00%)			
		0.0584		000 円 / ㎡x 本部分		x (100%)+	3.00 %) 設備部分	
			0.0450 ×	40 % + 0.056	66 × 40 % -	+ 0.0889 ×	20 9	
建物寺に帰属する純収益 ×	建物等に帰属する純収益 9,811,200 円 × (25,819 円/㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益								
総収益						13,939,220	円	
総費用						3,117,421	円	
純収益 -				10,821,799	円			
建物等に帰属する純収益				9,811,200	円			
土地に帰属する純収益 -					1,010,599	円		
未収入期間を考慮した土地に帰属				967,244	円			
×			(2,545	円/m²	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.8 %						
		25,453,789 円	(67,000	円/m²	