

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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市花見が丘 2 丁目 1 8 0 1 番 3 6 「花見が丘 2－1 3－2」				②地積 (㎡)	210 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)					
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6.3 m 市道	水道、ガス、下水	千鳥1.3 km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 130 m、北 120 m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 6. 3 m市道	交通施設	千鳥駅 北方1.3 km	法令規制 1 住居 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、国道 4 9 5 号線背後の戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は、堅調な住宅市場を背景に上昇傾向で推移すると予測する。											
(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		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 71,000 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	同一需給圏は、ＪＲ鹿児島本線の各駅を最寄り駅とする福津市内の住宅地域全域である。需要者の中心は、福岡市の中心部である天神・博多地区の事業所及び、福津市周辺の事業所へ勤務する個人等である。福津市及び隣接する古賀市の住宅地の需要は堅調な状況が継続中である。需要の中心となる価格帯は、標準的な画地規模の土地で 1，５００万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、転勤による一時的な賃貸物件は散見されるが、自己利用の戸建住宅が中心の住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした共同住宅等は、殆どないことから収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件においては、市場性を表示し、福津市内の規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地からの検討を考慮し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	古賀(県) - 4										0.0	+8.0	+20.0	
	前年指定基準地の価格 83,000 円/㎡		[114.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [129.6]	[100.0] / 100	71,000				0.0	0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 64,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 福津市の人口及び世帯数の増加は続いており、住宅地を中心とした不動産市場は堅調である。								
	①－ 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〕 地域要因に大きな変化はない。地価の上昇は継続中である。								
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕 特段の変動はない。								
	②変動率	年間 +10.9 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

福津(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福津 6 C - 1463	福津市		建付地	()	不整形	北西4.8 m市道 南東5.3 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m	
b	福津 6 C - 1452	福津市		建付地	()	正方形	北6 m市道 南16 m 西4 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	福津 6 C - 655	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	福津 6 C - 670	福津市		更地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区15m	
e	福津 6 C - 1468	福津市		更地	()	長方形	南6 m市道 西3.8 m 角地		1 低専 (40,60) 高さ制限10m	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 73,471	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	79,796	$\frac{100}{[111.9]}$	71,310	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	71,300
b	() 73,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	74,372	$\frac{100}{[105.0]}$	70,830		70,800
c	() 83,229	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,472	$\frac{100}{[125.0]}$	70,778		70,800
d	() 69,381	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,752	$\frac{100}{[104.0]}$	70,915		70,900
e	() 70,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	70,980	$\frac{100}{[99.9]}$	71,051	$\frac{[100.0]}{100}$	71,100
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 +1.06	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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ため適用しない。					

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市若木台6丁目5番10				②地積 (㎡)	233 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)			
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南4.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	東福岡1.3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 60 m、北 70 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			225 ㎡程度、形状			正方形		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 4.8 m市道	交通施設	東福岡駅 東方1.3 km	法令規制	1 低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ＪＲ鹿児島本線「東福岡」駅を最寄り駅とした区画整然とした戸建住宅地域である。地域要因に特段の変化はないが、地価は上昇傾向で推移する。								
(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 			

3 試算価格算定内訳

福津(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津 6 C - 656	福津市			建付地	()	ほぼ正方形	南西 6 m市道		1 低専 (40,60)
b	福津 6 C - 1467	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	北東 6 m市道 東 6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m
c	福津 6 C - 1453	福津市			建付地	()	ほぼ正方形	南 6 m市道		1 住居 (60,200)
d	福津 6 C - 855	福津市			建付地	()	ほぼ台形	北東 6 m市道		(都) 1 住居 (60,200) 高度地区最高12m
e	福津 6 C - 659	福津市			更地	()	ほぼ正方形	南 8 m市道 西 6 m 角地		1 低専 (50,60)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 50,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,229	$\frac{100}{[101.0]}$	53,692	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	55,800
b	() 56,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	60,520	$\frac{100}{[111.2]}$	54,424		56,600
c	() 56,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	58,085	$\frac{100}{[108.1]}$	53,733		55,900
d	() 53,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	56,003	$\frac{100}{[101.9]}$	54,959		57,200
e	() 61,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	60,009	$\frac{100}{[109.2]}$	54,953	$\frac{[104.0]}{100}$	57,200
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 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +1.06	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
c	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 56,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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ため適用しない。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所九州支社
福岡(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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				福岡市西福岡3丁目4500番168「西福岡3－7－6」				②地積 (㎡) (253)		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1：1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		西9 m 市道		水道、ガス、下水		福岡1.6 km		(その他) 高度地区最高15m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 140 m、南 170 m、北 20 m						②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 9m市道		交通 福岡駅北西方1.6 km		法令 1 住居 (60,200) 高度地区最高15m					
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域で、画地の細分化を伴いながら、今後も住宅地として成熟すると予測する。市内中心部の住宅需要は旺盛であり、地価は今後も強含みでの推移を予測するが、建築費や金利の動向には留意を要する。													
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 62,000 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因						
		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、福岡市南西部のＪＲ「福岡」駅を中心とした駅接近性等が良好な住宅地域である。需要者は、福岡市及び周辺市の居住者をはじめ、福岡・北九州市圏等の通勤者、県内への転勤可能性のあるサラリーマン等も想定される。ＪＲ駅周辺では住宅地需要は旺盛である一方、市場供給量が少なく需給は逼迫しており、従来より高値での取引が確認される。取引の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 1 6 百万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、福岡市西福岡地区の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や対象地規模等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公開価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路 交通 環境 画地 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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	古賀(県) - 4														0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 83,000 円／㎡		[114.2] 100		100 [103.0]		100 [150.5]		100		61,800				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,000 円／㎡				③価格変動状況要因の		〔一般的要因〕		福岡市の人口は増加傾向で推移。市内中心部エリアの住宅地の供給量は少なく、需給は逼迫、郊外住宅地にも地価上昇が波及している。							
	①－2 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〕		住環境・利便性とも良好な区画整然とした住宅地域である。一般的要因等を背景に、需要・地価とも強含みで推移している。							
	②変動率 年間 +12.7 % 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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福津 6 K - 1408	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 6 C - 1467	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 東6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m	
c	福津 6 C - 664	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)	
d	福津 6 C - 662	福津市		建付地	()	袋地等	南東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	福津 6 C - 657	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 56,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	60,256	$\frac{100}{[99.0]}$	60,865	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	61,500
b	() 56,944	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	60,520	$\frac{100}{[98.0]}$	61,755		62,400
c	() 55,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,208	$\frac{100}{[89.4]}$	62,872		63,500
d	() 49,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	67,417	$\frac{100}{[103.9]}$	64,886		65,500
e	() 49,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,203	$\frac{100}{[89.4]}$	59,511	$\frac{[101.0]}{100}$	60,100
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 +1.06	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +1.06	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -1.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.92	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 62,000 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、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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目的の中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、対象基準地の地積は約250㎡と共同住宅地としては狭小であり、当該用途を前提とした土地需要は弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	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／㎡
-------	--------------	----------	------------

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)路線価	[令和6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		福津市福岡南3丁目1313番66 「福岡南3-10-3」				②地積 (㎡)	209 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)			
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		東6 m 市道	水道、 下水	福岡1.1 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 0 m、南 100 m、北 70 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 6 m市道		交通 福岡駅南西方1.1 km		法令 1 低専 (40,60)	
	⑤地域要因の将来予測		新旧の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。生活利便性が比較的良好で、周辺では戸建住宅地開発及び中古住宅の取引が活発に行われ、住宅需要は依然として堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 70,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	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、最寄り駅をJR鹿児島本線「福岡」「千鳥」駅等とする旧来からの戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏の中心部である「天神・博多」地区及び、福津市・古賀市・新宮町等の事業所等へ勤務する個人等である。周辺では、不動産業者による住宅地の開発が積極的に行われており、売行きは好調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,300万円から1,600万円程度と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の中心は自用目的での戸建住宅で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。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市場性を反映した、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	古賀(県) - 4											
	前年指定基準地の価格 83,000 円/㎡		[114.2] 100		100 [103.0]	100 [132.3]	[100.0] 100	69,600		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +5.0 +26.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 63,000 円/㎡					③ 価格変動形成要因	一般的要因 福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。					
	①-2 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 福岡駅徒歩圏の住環境及び生活利便性が比較的良好な戸建住宅地域で、住宅地需要は堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。					
							個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +11.1 % 半年間 %											

3 試算価格算定内訳

福津(県)

— 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津 6 C - 662	福津市			建付地	()	袋地等	南東 6 m市道		1 低専 (40,60)
b	福津 6 C - 1474	福津市			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 - 1451	福津市			建付地	()	長方形	東 6 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限 10m 土砂災害警戒区域
d	福津 6 C - 659	福津市			更地	()	ほぼ正方形	南 8 m市道 西 6 m 角地		1 低専 (50,60)
e	福津 6 C - 1469	福津市			更地	()	正方形	西 5 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限 10m
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 49,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	67,417	$\frac{100}{[100.0]}$	67,417	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	67,400
b	() 52,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	67,403	$\frac{100}{[93.1]}$	72,398		72,400
c	() 64,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,729	$\frac{100}{[95.1]}$	70,167		70,200
d	() 61,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	60,009	$\frac{100}{[91.7]}$	65,441		65,400
e	() 66,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,448	$\frac{100}{[92.9]}$	74,756	$\frac{[100.0]}{100}$	74,800
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 +0.92	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 +0.93	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%／月 +0.95	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%／月 +0.90	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -11.0		
e	正常	%／月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -8.0		
オ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					既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。					

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.3 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市光陽台 1 丁目 1 3 番 7				②地積 (㎡)	208 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	長方形 1：1.5	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	西6.2 m 市道	水道、ガス、下水	福岡1 km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6. 2m市道		交通施設 福岡駅北東方1 km		法令 1 低専 (40,60)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした大規模住宅団地で、今後も閑静な住宅地としての推移を予測する。良好な住環境と利便性を背景に旺盛な需要が認められ、地価は今後も強含みでの推移を予測するが、建築費や金利の動向には留意を要する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 78,000 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	同一需給圏は、福津市南西部の J R「福岡」駅を中心とした駅接近性等が良好な住宅地域である。需要者は、福津市及び周辺市の居住者をはじめ、福岡・北九州市圏等の通勤者、県内への転勤可能性のあるサラリーマン等も想定される。J R 駅周辺では住宅地需要は旺盛である一方、市場供給量が少なく需給は逼迫しており、従来より高値での取引が確認される。取引の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 1 6 百万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、福津市光陽台地区の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や対象地規模等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公開価額と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	古賀(県) - 4								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因 その他
	前年指定基準地の価格 83,000 円／㎡		[114.2] 100	100 [103.0]	100 [119.9]	100	77,500			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 70,000 円／㎡				③ 価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕 福津市の人口は増加傾向で推移。市内中心部エリアの住宅地の供給量は少なく、需給は逼迫、郊外住宅地にも地価上昇が波及している。				
	①－ 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 〕 住環境・利便性とも良好な区画整然とした住宅地域である。一般的要因等を背景に、需要・地価とも強含みで推移している。				
	②変動率 年間 +11.4 % 半年間 %					〔 個別的要因 〕 個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

福津(県) - 5 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津6 K - 412	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		1 低専 (40,60)
b	福津6 C - 1451	福津市			建付地	()	長方形	東6 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域
c	福津6 C - 1453	福津市			建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)
d	福津6 C - 1469	福津市			更地	()	正方形	西5 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m
e	福津6 C - 656	福津市			建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 78,321	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,545	$\frac{100}{[105.8]}$	81,801	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	82,600
b	() 64,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,729	$\frac{100}{[92.1]}$	72,453		73,200
c	() 56,037	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	58,085	$\frac{100}{[76.7]}$	75,730		76,500
d	() 66,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,448	$\frac{100}{[80.8]}$	85,950		86,800
e	() 50,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,229	$\frac{100}{[76.4]}$	70,980	$\frac{[101.0]}{100}$	71,700
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 +0.95	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	%/月 +0.95	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
c	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -22.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,000 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、再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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目的の中規模一般住宅が多い住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、公法上の規制は第1種低層住居専用地域(容積率60%)であり、共同住宅の建築を目的とする土地需要は極めて弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。						

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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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)路線価	[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		路線価又は倍率	1.2 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					福津市畦町字大道下450番42			②地積(㎡)	363	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)			
	長方形1.5:1	住宅W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		南5 m市道	水道、下水	福岡3.9 km		(その他) 特定用途制限地域			
(2)近隣地域	①範囲		東 60 m、西 130 m、南 80 m、北 10 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路	5 m市道	交通施設	福岡駅東方3.9 km	法令規制	準都計(70,200) 特定用途制限地域
	⑤地域要因の将来予測		福津市中心部からやや距離のある戸建住宅地であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。										
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 22,300 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、概ね福津市内と判断される。戸建住宅が立ち並ぶ郊外の既成住宅であり、需要者は、福岡市または北九州市へ通勤する、エンドユーザーが中心と思料される。市内住宅市場は依然として堅調であり、相対的に利便性に劣る。地価水準が低い市郊外での宅地開発が増えており、地価の上昇範囲が広がっている。市場の中心価格帯は土地価格は300㎡で670万円程度、新築戸建住宅で2500～3000万円程度と思料される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性に基づく価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、単価と総額の関係に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,700 円/㎡				③価変動形成要因の	〔一般的要因〕 需要が堅調なため、依然として宅地開発が旺盛であり、その範囲も市郊外部まで拡大している。人口、世帯数はともに増加傾向にある。							
	①－2 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〕 郊外の既成住宅地であり、空地に宅地造成等があるが、大きな地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

福津(県)

— 6

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津 6 C - 1253	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西5.7 m 角地		準都計 (80,200)
b	福津 6 C - 1255	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6 m 北西8.3 m 三方路		1 低専 (50,60)
c	福津 6 C - 1254	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		準都計 (70,200)
d	福津 6 C - 653	福津市			更地	()	ほぼ正方形	南20 m市道		1 低専 (40,60)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 22,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,507	$\frac{100}{[106.1]}$	22,156	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	22,200
b	() 30,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	31,794	$\frac{100}{[137.0]}$	23,207		23,200
c	() 25,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,578	$\frac{100}{[126.5]}$	21,801		21,800
d	() 32,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,288	$\frac{100}{[140.6]}$	23,676		23,700
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.64	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%／月 +1.00	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	%／月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +24.0		
d	正常	%／月 +0.90	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +37.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,300 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.3 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市光陽台 5 丁目 7 番 5					②地積 (㎡)	233 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)			
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域		北東6 m 市道	水道、ガス、下水	東福岡1.6 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 170 m、北 150 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	東福岡駅西方1.6 km	法令規制	1 低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした古くからの戸建分譲住宅地であり成熟しているため、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。									
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		67,000 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	同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。区画整然とした古い住宅団地だが駅からやや距離があり、住宅団地が多い市内において需要は相対的に劣るものと思料される。しかしながら、市内住宅市場は依然として堅調で価格水準は上昇傾向が継続している。需要者は、福岡市または北九州市へ通勤するエンドユーザーが中心となっている。市場の中心価格帯は土地価格は 2 0 0 ㎡で 1 3 4 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 0 0 0 ～ 3 6 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	1 低専内の戸建住宅団地内にあり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の戸建住宅のエンドユーザーで、検討にあたっては代替不動産との間で居住の快適性に着目し価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 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	[] 100	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路 0.0	
	古賀(県) - 4							0.0		域 交通 +6.0		
	前年指定基準地の価格 83,000 円/㎡		[114.2] 100		[103.0] 100	[139.1] 100	[101.0] 100	66,800		0.0	要 環境 +25.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,000 円/㎡				③ 価格変動状況形成要因の	(一般的要因)		需要が堅調なため、依然として宅地開発が旺盛であり、その範囲も市郊外部まで拡大している。人口、世帯数はともに増加傾向にある。				
	①ー 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)		成熟した戸建住宅団地であり、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。				
						(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +11.7 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

福津(県) - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福津 6 C - 659	福津市		更地	()	ほぼ正方形	南8 m市道 西6 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	福津 6 C - 1474	福津市		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 - 669	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
d	福津 6 C - 1469	福津市		更地	()	正方形	西5 m市道		1 低専 (40,60) 高さ制限10m	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 61,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	60,009	$\frac{100}{[91.7]}$	65,441	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	66,100
b	() 52,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	67,403	$\frac{100}{[101.6]}$	66,342		67,000
c	() 63,103	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,520	$\frac{100}{[100.0]}$	67,520		68,200
d	() 66,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	69,448	$\frac{100}{[104.9]}$	66,204		66,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.90	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -16.0		
b	正常	%/月 +0.93	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.98	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,000 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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地域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、収益還元法の適用は見送った。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 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)路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市宮司浜2丁目2295番136 「宮司浜2-19-16」				②地積 (㎡)	247 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80)			
	長方形 1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域	北4.5 m 市道	水道、 下水	福間2.5 km	(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 基準方位 北 4.5 m市道	交通 施設	福間駅北西方2.5 km	法令 規制	(都) 1低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	海に近い区画整然とした住宅地域で、道路幅員がやや狭いが住環境は比較的良好である。最寄り駅の徒歩圏外であるが、需給エリアの拡大により周辺では住宅地開発が活発に行われており、地価は上昇傾向にある。								
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 48,000 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	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域の圏域。需要者の中心は福岡市やその近郊への通勤者が主で、開発用地目的の住宅開発業者等もみられる。最寄り駅からやや距離があるが、住環境は比較的良好で、周辺では戸建住宅地の開発が活発に行われており、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、標準規模の建築条件付き土地で1, 100万円前後と判断される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない賃貸市場が未成熟な住宅地域にあり、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市場性を反映した、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。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。				
	①-2 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〕 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、小学校の新設も予定されており、地価は上昇傾向にある。				
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +14.3 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

福津(県)

— 8

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津6 C - 664	福津市			更地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道 北西4 m 角地		(都) 1 低専 (60,80)
b	福津6 C - 856	福津市			貸家建付地	()	台形	南西4 m市道		(都) 1 低専 (40,60)
c	福津6 C - 860	福津市			建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) 1 低専 (40,60)
d	福津6 K - 414	福津市			更地	()	不整形	東4 m私道		(都) 1 住居 (60,160) 高度地区12m
e	福津6 C - 1462	福津市			更地	()	ほぼ台形	北4.8 m市道 北西3.1 m 角地		(都) 1 住居 (70,192) 高度地区12m
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 55,137	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,208	$\frac{100}{[110.0]}$	51,098	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	51,100
b	() 53,373	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	62,150	$\frac{100}{[133.9]}$	46,415		46,400
c	() 48,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,196	$\frac{100}{[99.0]}$	49,693		49,700
d	() 36,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	40,086	$\frac{100}{[86.6]}$	46,289		46,300
e	() 42,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,977	$\frac{100}{[95.0]}$	47,344	$\frac{[100.0]}{100}$	47,300
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 +1.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%／月 +0.46	街路 0.0 画地 -4.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%／月 +0.95	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,000 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						既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					福津市手光字通り堂 1 7 5 7 番 1 5 外					②地積 (㎡) (359)		⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)	
	長方形 2：1		住宅 W 1		一般住宅、農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域		東5 m 市道		水道、下水		東福岡1.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 30 m										②標準的使用 農家住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 5 m市道		交通施設		東福岡駅南西方1.2 km		法令規制 「調区」 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域の農家住宅が多い既存の住宅地域で、市街化区域に近接し、周辺の住宅地の地価上昇の波及効果等により、地価は緩やかな上昇基調である。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地										(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 29,500 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	J R 鹿児島本線沿線の市街化調整区域で、同一需給圏は J R 鹿児島本線沿線及びその周辺で、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち東福岡駅及び福岡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、地縁選好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地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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない賃貸市場が未成熟な集落地域にあり、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市場性を反映した、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。													
(8) 公示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 28,300 円/㎡					③ 価格変動状況要因の		〔一般的要因〕 福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。						
	①ー 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〕 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。						
								〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +4.2 %		半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福津 6 C - 1253	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西5.7 m 角地		準都計 (80,200)	
b	福津 6 C - 1254	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		準都計 (70,200)	
c	古賀 6 C - 166	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南西7 m市道 南東5.5 m 角地		準都計 (70,200)	
d	宗像 6 C - 154	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道 西5 m 角地		「調区」 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,507	$\frac{100}{[83.3]}$	28,220	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	28,200
b	() 25,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,578	$\frac{100}{[88.2]}$	31,268		31,300
c	() 24,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,106	$\frac{100}{[86.1]}$	29,159		29,200
d	() 30,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,311	$\frac{100}{[100.8]}$	30,070		30,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.64	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	%/月 +0.64	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,500 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				市街化調整区域の既成住宅地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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成住宅地で、賃貸アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。					

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因	需要が堅調なため、依然として宅地開発が旺盛であり、その範囲も市郊外部まで拡大している。人口、世帯数はともに増加傾向にある。		
	①－2 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	農家住宅地であり、外部からの流入や開発はなく大きな地域要因の変動はない。
②変動率	年間	0.0 %	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										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津6 C - 1258	福津市			更地	()	ほぼ長方形	北4.3 m市道 東2.5 m 角地		「調区」 (70,200)
b	宗像6 K - 1213	宗像市			建付地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (60,200)
c	宗像6 C - 553	宗像市			建付地	()	正方形	北3.6 m市道 西3 m 角地		「調区」 (80,200)
d	-					()				
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 17,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,282	$\frac{100}{[117.0]}$	14,771	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	14,800
b	() 6,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,275	$\frac{100}{[108.6]}$	13,145		13,100
c	() 7,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,883	$\frac{100}{[62.7]}$	12,573		12,600
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	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 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +12.0		
c	正常	%/月 -0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -36.0		
d		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 14,000 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市日蔭野3丁目1番9 9 外				②地積 (㎡)	1,651 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1.2 : 1	店舗 S 1	低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域		東17 m 市道	水道、ガス、下水	福岡450 m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 0 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗地		
	③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							
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない		街路 1 7 m 市道	交通 福岡450 m	法令 1 住居 (60,200)	
					路		施設	規制		
⑤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、繁華性は安定している。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		ない	
(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/㎡				
		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、福津市・古賀市・宗像市等の近隣商業地域である。背後の日蔭野の住宅地及び周辺の住宅地域の需要は堅調なことから、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する法人・個人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、及び取引の事情が大きく影響することから見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該近隣地域は、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、福津市及び隣接する市町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、本件土地上に低層店舗の建設を想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。従って、本件で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。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			地 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	古賀(県) 5 - 2									0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 98,000 円/㎡		[118.4] 100		100 [103.0]	100 [88.1]	[100.0] 100	128,000		+3.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年々象標の基準標準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討				③価格変動要因	〔一般的要因〕 福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に住宅地の需要は底堅く推移している。				
	■継続 □新規 前年標準価格 115,000 円/㎡									
	①ー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/㎡									
②変動率		年間 +11.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	福津 6 K - 612	福津市		更地	()	長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区12m	
b	宗像 6 C - 56	宗像市		更地	()	不整形	北西12 m県道 東8 m 二方路		商業 (100,400)	
c	古賀 6 C - 152	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	西9 m国道 北5 m 角地		商業 (100,400)	
d	古賀 6 C - 159	古賀市		更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)	
e	宗像 6 C - 565	宗像市		貸家 建付地	()	台形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m 三方路		商業 (100,400)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 125,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	139,442	$\frac{100}{[108.0]}$	129,113	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	129,000
b	() 114,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	120,568	$\frac{100}{[92.3]}$	130,626		131,000
c	() 158,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	165,755	$\frac{100}{[128.8]}$	128,692		129,000
d	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	116,662	$\frac{100}{[89.3]}$	130,641		131,000
e	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85,129	$\frac{100}{[65.5]}$	129,968	$\frac{[100.0]}{100}$	130,000
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 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.53	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +3.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -33.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 130,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	20,164,320	4,371,000	15,793,320	9,649,600	6,143,720	(0.9763) 5,998,114	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	157,845,105 円 (95,600 円/㎡)					
	⑨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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗		800.00		S 1 F		800.00				
⑤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 %	1,651 ㎡	43.5 ㎡× 38.0 ㎡	前面道路：市道 17.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		鉄骨造の1階建ての店舗を想定した。			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑧a保証金等 (円)			
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,200	1,760,000	6.0	10,560,000		
~										
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		1,760,000		10,560,000		
⑨年額支払賃料					1,760,000 円 × 12ヶ月 = 21,120,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
⑩b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため計上しない					
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円					
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					21,120,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,056,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					20,064,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,560,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 100,320 円					
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
⑰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					
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					20,164,320 円 (12,213 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	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福津 6 C (賃) - 651	1,246 (1,195)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	2,307	対象基準階の 月額実賃料 2,211 円/㎡ 月額支払賃料 (2,200 円/㎡) 基準階 1 F B
b	古賀 6 C (賃) - 352	2,019 (2,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,125	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	740,000 円	148,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,056,000 円	21,120,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 1,243,000 円	査定額	
	建物 1,036,000 円	148,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	4,371,000 円 (	2,647 円／㎡)	(経費率 21.7 %)
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.2 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9763
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	148,000,000 円	設計監理料率 180,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0652	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 30 % + 0.0889 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,649,600 円 (5,845 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	20,164,320 円		
②総費用	4,371,000 円		
③純収益 ①－②	15,793,320 円		
④建物等に帰属する純収益	9,649,600 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	6,143,720 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	5,998,114 円 (3,633 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.8 %			
157,845,105 円 (		95,600 円／㎡)	

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)路線価	[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		路線価又は倍率	1.2 倍
					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) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				福津市中央1丁目2061番4 「中央1－16－8」				②地積 (㎡)	380 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)			
	台形 1.5：1	事務所兼店舗 S 1	事務所、倉庫、店舗等が 混在する路線商業地域		北西16.5 m 市道	水道、 下水	福岡870 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 17 m、規模				400 ㎡程度、形状			長方形			
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 16.5 m市道	交通施設	福岡駅北東方870 m		法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いに事業所、物販店等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、今後は面大地を中心にマンション利用割合も増加するものと予測する。背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は強含みで推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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				89,700 円／㎡						
	収益還元法	収益価格				67,000 円／㎡						
	原価法	積算価格				／ 円／㎡						
	開発法	開発法による価格				／ 円／㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市及び周辺市の路線商業地又は商住混在地域で、需要者は店舗等を経営する法人や個人事業者のほか、面大地であればマンション建設目的の不動産業者等も想定される。路線商業地域では、借地による出店も多く、顕在化した取引事例は少ないものの、背後人口の増加を背景に、土地需要も強含みで推移している。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格は見出し難い状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた福津市及び周辺市の商業地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格はやや低位に試算されたが、想定次第で査定値に多寡が生じることを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的にやや劣る。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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	
	古賀(県) 5－2 前年指定基準地の価格 98,000 円／㎡	[118.4] 100	100 [103.0]	100 [128.4]	[100.0] 100	87,700		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +20.0 +5.0 0.0	-2.0 +4.0 +20.0 +5.0 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 80,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 低金利や背後人口増加を背景に、市内商業地における新規出店需要は底堅く、商業地の地価も強含みで推移している。							
	①－2 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〕 良好な駅接近性を背景に、まとまった土地においては分譲マンションの建設も見られる。							
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	年間	+10.0 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

福津(県) 5 - 2 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津6K - 411	福津市			底地	()	長方形	南18 m県道		商業 (90,400)
b	古賀6C - 159	古賀市			更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)
c	宗像6K - 410	宗像市			更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		商業 (90,400) 地区計画等
d	宗像6C - 565	宗像市			貸家建付地	()	台形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m 三方路		商業 (100,400)
e	宗像6C - 564	宗像市			更地	()	台形	北16 m県道 南西6.8 m 角地		1 住居 (70,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 57,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	65,490	$\frac{100}{[74.2]}$	88,261	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	88,300
b	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	116,662	$\frac{100}{[125.9]}$	92,662		92,700
c	() 107,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,740	$\frac{100}{[119.8]}$	94,107		94,100
d	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85,129	$\frac{100}{[95.5]}$	89,140		89,100
e	() 66,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	89,913	$\frac{100}{[103.0]}$	87,294	$\frac{[100.0]}{100}$	87,300
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 +0.83	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +26.0		
c	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +5.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +5.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -13.0		
e	正常	%/月 +0.38	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,700 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、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,939,220	3,117,421	10,821,799	9,811,200	1,010,599	(0.9571) 967,244	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	⑧収益価格	25,453,789 円 (67,000 円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層			④延床面積 (㎡)			
店舗兼共同住宅		149.00		R C 5 F			760.00			
⑤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		60 %	200 %	200 %	380 ㎡	25.0 m×	18.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m		
⑥想定建物の概要		1 階店舗、2 階以上ファミリータイプ 4 7 ㎡程度 1 2 戸を想定			⑦有効率 の理由	88.8 %	標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	149.00	70.5	105.05	2,000	210,100	5.0	1,050,500		
2 ～ 5	住宅	149.00	95.6	142.44	1,520	216,509	2.0	433,018		
6 ～ 6	塔屋	15.00								
～										
～										
計		760.00	88.8	674.81		1,076,136		1,050,500 1,732,072		
⑨年額支払賃料				1,076,136 円 × 12ヶ月 = 12,913,632 円						
⑩a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 674.81 ㎡× 12ヶ月 = 728,795 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないことから、計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 8 台× 12ヶ月+ = 576,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金で担保					0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率 A (%) + (⑪× 空室率 B (%))				13,642,427 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 % = 710,921 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				13,507,506 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,050,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,980 円						
⑯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 %) 1,732,072 円 × 95.0 % × 0.2563 = 421,734 円						
⑰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						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,939,220 円 (36,682 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	福津 6 C (賃) － 1451	1,587 (1,522)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,636	対象基準階の 月額実質賃料 1,585 円/㎡ 月額支払賃料 (1,520 円/㎡)
b	福津 6 C (賃) － 1452	1,259 (1,208)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,521	
c	－	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	840,000 円	168,000,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	710,921 円	14,218,427 ×	5.0 %	
③公租公課	土地	54,500 円	査定額	
	建物	1,176,000 円	168,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	168,000 円	168,000,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,117,421 円 (8,204 円／㎡) (経費率 22.4 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.2 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9571

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	168,000,000 円	設計監理料率 215,000 円／㎡× 760.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0584	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 40 % + 0.0889 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,811,200 円 (25,819 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	13,939,220 円
②総費用	3,117,421 円
③純収益 ①－②	10,821,799 円
④建物等に帰属する純収益	9,811,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,010,599 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	967,244 円 (2,545 円／㎡)

(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／㎡)