

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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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」			地積 (㎡)	210	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)				
	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	範囲	東 30 m、西 50 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地					
	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						
	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 1 住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は、幹線道路背後の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。周辺には生活便利施設が多く、居住環境が良好なことから地価は、上昇が継続すると予測する。									
(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	64,000 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、最寄り駅を J R 鹿児島本線「福岡」「千鳥」駅等とする戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡市の中心部である「天神・博多」地区及び、福津市・古賀市周辺の事業所へ勤務する個人等である。福津市内の住宅地の需要は、堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で 1,000 万円から 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、自らの利用が中心の区画整然とした戸建住宅地域である。賃貸市場に関しては、転勤者が戸建住宅を賃貸に供する程度で、賃料収入の獲得を目的としたアパートは殆どないことから、収益還元法は適用しなかった。従って、本件では、福津市内の対象地と居住環境が類似する取引事例から試算した比準価格を中心に、指定基準地から比準し査定した価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	[]	100	100	[]						
	円 / ㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	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) - 4										
	前年指定基準地の価格	[112.9]	100	100	[100.0]						
	73,500 円 / ㎡	100	[103.0]	[126.4]	100	63,700					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,800 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	要因	要因	要因	要因	要因	要因
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +10.7 %	半年間 %								
	<p>(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。</p> <p>(地域要因) 地域要因に特段の変化はないが、福岡都市圏の好調な不動産需要を背景に地価の上昇傾向は継続している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に特段の変動はない。</p>										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福津 5 C - 860	福津市		更地	()	長方形	北4 m市道		1 低専 (40,60)	
b	福津 5 C - 851	福津市		建付地	()	袋地等	東5 m市道		1 住居 (60,200)	
c	福津 5 C - 1266	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北3.9 m市道		準工 (60,200) 高度地区15m	
d	福津 5 C - 674	福津市		更地	()	台形	南東8 m市道 北6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200) 高度地区最高12m	
e	福津 5 C - 852	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 76,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,734	$\frac{100}{[120.3]}$	63,786	街路 交通・ 0.0	63,800
b	() 72,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	81,456	$\frac{100}{[127.5]}$	63,887	接近 環境 0.0	63,900
c	() 72,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,930	$\frac{100}{[118.8]}$	63,914	画地 行政 0.0	63,900
d	() 54,345	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	57,036	$\frac{100}{[90.1]}$	63,303	その他 0.0	63,300
e	() 59,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,490	$\frac{100}{[91.1]}$	64,204	[100.0] 100	64,200
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 0.00	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 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.70	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 +25.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +1.16	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 -8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔 比準価格 : 64,000 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	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 1 0				地積 (m ²)	233	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	正方形 1 : 1	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	範囲	東 50 m、西 20 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、			規模	225 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4 . 8 m 市道	交通施設	東福岡駅 東方 1.3 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は J R 鹿児島本線「東福岡」駅を最寄り駅として開発された大規模な区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変化はない。地価水準は、僅かではあるが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	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、最寄り駅を J R 鹿児島本線「東福岡」「福岡」駅等とする区画整然とした戸建住宅地域である。需要者の中心は、福岡都市圏の中心部である「天神・博多」地区及び、新宮町・福津市・古賀市周辺の事業所へ勤務する個人等である。当住宅団地内では、不動産業者によるミニ開発が散見される。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で 1,000 万円から 1,200 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、自己利用の戸建住宅が中心の地域である。賃貸住宅に関しては、転勤者が戸建住宅をやむを得ず賃貸に供する程度の市場しかなく、賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は殆どないことから、収益還元法は適用しなかった。従って、本件では、福津市内の区画整然とした住宅地域の取引事例から試算した比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	古賀(県) - 4	[112.9]	100	100	[104.0]	49,600	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 +13.0 0.0 要 環境 +45.0 +3.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,900 円 / m ²		価格変動 形状 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、特に住宅地の需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域 要因	地域要因に変化はない。地価の上昇傾向は継続中である。		
変動率 年間 +11.4 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に特段の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津5C - 857	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都) 1住居(60,180) 高度地区12m		
b	福津5C - 861	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西4 m 角地		1低専(50,60)		
c	福津5C - 676	福津市		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 北9 m 角地		1住居(70,200)		
d	福津5C - 855	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道		1住居(60,180) 高度地区15m		
e	福津5C - 678	福津市		更地	()	ほぼ台形	東6 m市道		1低専(40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 45,856	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,856	100 [95.0]	48,269	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,200	
b	() 59,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	55,859	100 [117.3]	47,621	環境 0.0	49,500	
c	() 48,547	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [/]	100 [105.1]	48,732	100 [102.9]	47,359	画地 +4.0	49,300	
d	() 55,051	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	55,051	100 [113.9]	48,333	行政 0.0	50,300	
e	() 55,726	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,788	100 [122.0]	47,367	その他 0.0 [104.0] 100	49,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,000 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											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	13,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市西福間 3 丁目 4 5 0 0 番 1 6 8 「西福間 3 - 7 - 6」			地積 (m ²)	253	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	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	福間 1.6 km	(その他) 高度地区最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 140 m、南 170 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 9 m 市道	交通	福間駅北西方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 高度地区最高 15m 規制	
	地域要因の将来予測	居住環境は比較的良好で、日用品店舗等の生活利便施設への接近性は普通で、周辺地域では住宅地開発が活発であり、堅調な住宅地需要が認められ、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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	55,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域で、主に JR 鹿児島本線を利用可能な圏域。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はあるが、生活利便性は普通で、周辺では大規模住宅地開発も行われ、住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度と史料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。標準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、標準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +11.0 補 環境 0.0 要 環境 +35.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +11.0 補 環境 0.0 要 環境 +35.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	古賀(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[112.9]	100	100	[101.0]	54,800		
	73,500 円 / m ²	100	[103.0]	[148.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。			
				(地域要因)	一般的要因を背景に、住宅地の需給エリアの拡大傾向にあり、近隣地域においても地価は強含みで推移している。			
				(個別的要因)	方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津5C-852	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南西5m市道		1住居(60,200) 高度地区15m				
b	福津5C-855	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東4.5m市道		1住居(60,180) 高度地区15m				
c	福津5C-876	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北東4m市道		1住居(60,160) 高度地区15m				
d	福津5C-851	福津市		建付地	()	袋地等	東5m市道		1住居(60,200)				
e	福津5C-853	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北西6.5m市道		1住居(600,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 59,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,490	$\frac{100}{[113.2]}$	51,670	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	52,200			
b	() 55,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,051	$\frac{100}{[96.0]}$	57,345	画地 +1.0 行政 0.0	57,900			
c	() 46,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	55,587	$\frac{100}{[111.0]}$	50,078	その他 0.0	50,600			
d	() 72,797	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	81,456	$\frac{100}{[140.9]}$	57,811	その他 0.0	58,400			
e	() 66,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	69,973	$\frac{100}{[128.7]}$	54,369	[101.0] 100	54,900			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +17.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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			既成市街地のため適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅を中心とする地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

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) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市福間南 3 丁目 1 3 1 3 番 6 6 「福間南 3 - 1 0 - 3」				地積 (m ²)	209	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	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	福間 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	福間駅 南西方 1.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅が建ち並び旧来からの住宅地域である。周辺には大型 S C ・生活利便施設も多く居住環境は良好である。地域要因に変化はないが、地価水準は上昇傾向が継続すると予測する。							
(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	63,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、最寄り駅を JR 鹿児島本線「福間」「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, 2 0 0 万円から 1, 5 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	当該近隣地域は、自己利用の低層戸建住宅が中心の既存住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は殆どないことから、収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、福津市内の対象不動産と地域条件等が類似する住宅地域の取引事例から試算した比準価格を中心に、指定基準地から比準し試算した価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	古賀(県) - 4	[112.9]	100	100	[100.0]	62,900	域 交通 要 環境 +22.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,700 円 / m ²		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、特に住宅地の需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	地域要因に変化はないが、居住環境が良好なことから地価の上昇傾向は継続中である。		
変動率 年間 +11.1 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に特段の変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津5C - 1267	福津市		更地	()	不整形	東7.5m市道		1低専 (40,60)		
b	福津5C - 661	福津市		建付地	()	ほぼ台形	西6m私道		1住居 (60,200) 高度地区15m		
c	福津5C - 675	福津市		建付地	()	不整形	南西4m市道		1住居 (60,160)		
d	福津5C - 1272	福津市		更地	()	ほぼ正方形	南西4m市道		(都)1住居 (60,160) 高度地区12m		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,199	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [70.0]	77,329	100 [121.2]	63,803	街路 交通・ 0.0	63,800	
b	() 64,833	100 [100.0]	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	70,982	100 [113.1]	62,760	接近 環境 0.0	62,800	
c	() 55,243	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	60,767	100 [96.0]	63,299	画地 行政 0.0	63,300	
d	() 53,792	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,706	100 [87.3]	62,664	その他 0.0	62,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.93	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.89	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -5.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	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 -10.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 63,000 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											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台 1 丁目 1 3 番 7			地積 (m ²)	208	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	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	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6.2 m 市道	交通	福岡駅北東方 1 km	
	地域要因の将来予測	中心市街地に比較的近く、居住環境も良好な大規模住宅団地で、一般所得者層を中心とした堅調な住宅地需要が認められ、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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	70,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域で、主に J R 鹿児島本線を利用可能な圏域。需要者の中心は、福岡市及びその近郊への通勤者である。中心市街地に比較的近い住宅団地で、居住環境も良好で、住宅地需要は堅調であり、地価は依然上昇傾向にある。中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3 5 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。標準価格は十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的価格で規範性が高い。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、標準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	補正 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	73,500 円 / m ²	[112.9]	100	100	[101.0]	69,700	補正 其他
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %	[103.0]	[116.7]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 円 / m ²			価格形成要因	(一般的)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	同一団地内での取引がやや多くなっており、近隣地域においても地価は強含みで推移している。		
	変動率				(個別的)	方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津 5 C - 879	福津市		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		1 低専 (40,60)				
b	福津 5 C - 867	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 北3 m 角地		商業 (100,300)				
c	福津 5 C - 663	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)				
d	福津 5 C - 668	福津市		更地	()	ほぼ正方形	北13 m市道		1 低専 (40,60)				
e	古賀 5 C - 1154	古賀市		建付地	()	長方形	北6 m市道 西4.8 m 角地		1 住居 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 60,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,313	$\frac{100}{[93.1]}$	64,783	街路 0.0 交通・接近 0.0	65,400			
b	() 92,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$[112.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,170	$\frac{100}{[140.0]}$	72,979	環境 0.0	73,700			
c	() 67,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,568	$\frac{100}{[108.9]}$	65,719	画地 +1.0	66,400			
d	() 73,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,330	$\frac{100}{[110.1]}$	72,961	行政 0.0	73,700			
e	() 87,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,105	$\frac{100}{[122.4]}$	72,798	その他 0.0 [101.0] 100	73,500			
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +19.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	7,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市畦町字大道下 4 5 0 番 4 2				地積 (m ²)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200) (その他)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 130 m、南 80 m、北 10 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 福岡駅東方 3.9 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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史料される。市内住宅市場は堅調さが維持されており、相対的に利便性に劣り、地価水準が低い市郊外での宅地開発が増加し、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 3 0 0 m ² で 6 0 0 万円強程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の殆どが戸建住宅で、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エンドユーザーであり、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史料される。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形成要因	(一般的) 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。 (地域) 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。 (個別的) 個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 +3.5 % 半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	福津5C - 1258	福津市		建付地	()	長方形	南5 m市道		準都計 (70,200)			
b	福津5C - 1256	福津市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) (70,200) 特定用途制限地域			
c	福津5C - 1273	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		(都) 1低専 (40,60)			
d	-				()							
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 32,963	100 [150.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,415	100 [100.0]	22,415	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	22,400		
b	() 19,440	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	20,975	100 [103.0]	20,364	環境 0.0 画地 0.0	20,400		
c	() 24,368	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	24,392	100 [116.0]	21,028	行政 0.0 その他 0.0	21,000		
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []					
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	買進み	% / 月 +0.29	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 その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.28	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 -12.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +28.0 その他 0.0				
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 その他				
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 その他				
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,700 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				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅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	
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	14,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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			地積 (m ²)	233	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他)	
	正方形 1:1	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 170 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			220 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	東福岡駅西方 1.6 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	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	標準価格	60,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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。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。市場の中心価格帯は土地価格は 200 m ² で 1200 万円程度、新築戸建住宅で 3000 ~ 3500 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購入者であり、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、説得力に優れたものと考えられる。したがって本件では標準価格を採用し、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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	指定基準地番号	古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	73,500 円 / m ²	[112.9]	100	100	[101.0]	60,900	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	73,500 円 / m ²		100	[103.0]	[133.6]	100		0.0 +6.0 +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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況 要因		(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。		
	変動率 年間 +11.1 % 半年間 %				(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。		

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津5C - 861	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4m市道 南西4m 角地		1低専 (50,60)				
b	福津5C - 853	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北西6.5m市道		1住居 (600,200)				
c	福津5C - 663	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道		1低専 (40,60)				
d	福津5C - 852	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南西5m市道		1住居 (60,200) 高度地区15m				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 59,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	55,859	$\frac{100}{[93.5]}$	59,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,300			
b	() 66,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	69,973	$\frac{100}{[119.5]}$	58,555	画地 +1.0 行政 0.0	59,100			
c	() 67,837	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,568	$\frac{100}{[121.0]}$	59,147	その他 0.0	59,700			
d	() 59,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,490	$\frac{100}{[97.3]}$	60,113	その他 0.0	60,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 -2.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +12.0	環境 -18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 60,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 8	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	10,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市宮司浜 2 丁目 2 2 9 5 番 1 3 6 「宮司浜 2 - 1 9 - 1 6」				地積 (m ²)	247	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(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	福岡 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	福岡駅北西方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制
地域要因の将来予測	海に近い戸建住宅地域で道路幅員がやや狭いものの住環境は比較的良好で、最寄り駅からやや距離があるが、需給エリアの拡大により周辺では住宅地開発が活発になってきており、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	42,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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ミニ開発が行われており、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 0 0 0 万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・周辺公・基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円 / m ²			価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	一般的要因を背景に、住宅地の需給エリアの拡大傾向にあり、近隣地域においても地価は強含みで推移している。	
変動率 年間 +14.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福津5C - 856	福津市		建付地	()	ほぼ整形	北西5m市道 北東4.5m 角地		(都)1住居 (70,200) 高度地区12m	
b	福津5C - 857	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5m市道		(都)1住居 (60,180) 高度地区12m	
c	福津5C - 858	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南6m道路 北西5.5m 準角地		(都)1低専 (60,80)	
d	福津5C - 866	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北西4m市道		(都)1低専 (40,60)	
e	福津5C - 868	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南4m未舗装道路		1住居 (60,160) 高度地区最高15m	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 43,136	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	44,309	100 [108.2]	40,951	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	41,000
b	() 45,856	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,856	100 [111.0]	41,312	環境 0.0	41,300
c	() 58,533	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	55,799	100 [127.8]	43,661	画地 0.0	43,700
d	() 41,041	100 [100.0]	[108.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	46,787	100 [105.1]	44,517	行政 0.0 その他 0.0	44,500
e	() 56,497	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	56,497	100 [99.9]	56,554	[100.0] 100	56,600
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 +4.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,000 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				既成市街地のため適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	10,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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				地積 (m ²)	359	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「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	範囲	東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 30 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 5 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)		
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする地域状況に特に変化はなく、今後も現状を維持すると判断する。農家住宅に対する需要は限定的であるが、周辺市街化区域での住宅地の地価上昇の波及効果等により、地価はやや上向きにある。								
(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	標準価格	28,300 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	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、地価はやや上向きにある。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	一般住宅、農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域である。比準価格は、市街化調整区域内事例を収集・採用できなかったが、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、市街化調整区域で賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性及び隣接市街化区域の動向等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,400 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。			
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %		(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向きにある。				
					(個別的要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津 5 C - 662	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北8 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200)				
b	福津 5 C - 672	福津市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 北西6 m 角地		(都) 1低専 (50,60)				
c	福津 5 C - 1258	福津市		建付地	()	長方形	南5 m市道		準都計 (70,200)				
d	福津 5 C - 863	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 42,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,637	$\frac{100}{[150.2]}$	29,053	街路 0.0 交通・接近 0.0	29,100			
b	() 15,710	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	23,314	$\frac{100}{[103.4]}$	22,547	環境 0.0	22,500			
c	() 32,963	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,415	$\frac{100}{[113.7]}$	19,714	画地 0.0	19,700			
d	() 33,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,999	$\frac{100}{[116.4]}$	27,491	行政 0.0	27,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.89	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.29	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,300 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			市街化調整区域内の既存住宅地のため適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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 m ² 当たりの価格	14,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市在自字新町 9 7 1 番 1				地積 (m ²)	1,188	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅のほかに農地が混在する住宅地域	南東 4 m 市道	下水	福岡 4.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 160 m、南 170 m、北 70 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 40 m、			規模	1,200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 福岡駅北西方 4.1 km	法令 (都) (70,200)	規制	
(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	14,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市内及び近郊の市町と判断される。画地の大きな農家住宅が多い郊外の農家集落であり、需要者は、当地域に地縁的選好性を有する個人と史料される。また、外部からの流入はほとんどないことから、需要及び供給はいずれも極めて少なく、価格水準は下落傾向を継続しているものと史料される。市場の中心価格帯は土地価格は取引自体が少ないため把握し難いが、土地 1 0 0 0 m ² で 1 4 0 0 万円程度と史料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落で賃貸市場がほぼ皆無であるため、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。需要者はこれらの農家住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、地縁の有無や代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと史料される。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、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	宗像(県) - 15	[99.2]	100	100	[100.0]	14,300	標 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -13.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,100 円 / m ²		価格変動形状要因	〔 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。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				〔 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。		
変動率 年間 -0.7 % 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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像5C - 64	宗像市		建付地	()	台形	南4 m市道		「調区」 (70,200)		
b	宗像5C - 164	宗像市		更地	()	袋地等	南西2.5 m市道		「調区」 (60,200)		
c	宗像5C - 791	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.3 m市道		「調区」 (60,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,089	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,529	100 [67.5]	14,117	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,100	
b	() 8,570	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [88.2]	9,678	100 [71.0]	13,631	環境 0.0	13,600	
c	() 8,434	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [95.0]	11,097	100 [77.0]	14,412	画地 0.0 行政 0.0	14,400	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -25.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -23.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	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 -23.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	190,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	115,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市日蒔野 3 丁目 1 番 9 9 外			地積 (m ²)	1,651 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	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	福間 450 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 0 m、南 60 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 35 m、		規模	1,600 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	17 m 市道	交通施設	福間 450 m 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、区画整理事業により開発された交通便利性に優れる近隣商業地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は上昇傾向で推移すると予測する。					
(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	116,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	78,300 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市及び隣接する新宮町・古賀市内等の商業地域である。背後の住宅地の需要が堅調なことから、当該地域の商業地としての繁華性は良好である。中心となる需要者は、当該地域で小売店舗の開設を希望する個人・法人、及び、賃料収入の獲得を目的とした共同住宅の建設を希望する法人等である。中心となる価格帯は、規模のバラツキ及び、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、駐車場スペースが十分に確保された低層店舗が多い商業地域である。比準価格は、福津市及び隣接する新宮町・古賀市等の近隣商業地域及び住商混在地域の取引事例から試算した価格であり、信頼性は高い。収益価格は低層店舗の 1 棟貸しを想定した価格であるが、将来の想定要素を多く含むことから相対的な規範性は劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との検討を考慮し、鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	古賀(県) 5 - 2	[108.9]	100	100	[100.0]	114,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 90,000 円 / m ²	100	[103.0]	[83.2]	100		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 105,000 円 / m ²		価格形成要因	(一般的)	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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域)	福間市内の中心的な近隣商業地域であるが、地域要因に変化はない。		
	変動率 年間 +9.5 % 半年間 %			(個別的)	個別的要因に特段の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津 5 C - 659	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東15 m国道		準工 (60,200)		
b	宗像 5 C - 766	宗像市		更地	()	不整形	北西7 m市道 南東2.5 m 角地		商業 (100,400)		
c	新宮 5 K - 1007	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ整形	南東11 m国道 南西6.3 m 角地		1住居 (70,200)		
d	古賀 5 C - 1152	古賀市		更地	()	ほぼ整形	北西3.9 m市道		近商 (90,200)		
e	古賀 5 K - 315	古賀市		貸家建付地	()	長方形	西14 m国道 東4.5 m 二方路		工業 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 98,073	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,859	$\frac{100}{[89.1]}$	116,565	街路 0.0 交通・接近 0.0	117,000	
b	() 137,686	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.9]}$	151,176	$\frac{100}{[130.3]}$	116,021	環境 0.0	116,000	
c	() 135,254	$\frac{100}{[100.0]}$	[108.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	142,214	$\frac{100}{[122.9]}$	115,715	画地 0.0	116,000	
d	() 121,039	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	133,268	$\frac{100}{[115.3]}$	115,584	行政 0.0	116,000	
e	() 101,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	103,821	$\frac{100}{[90.1]}$	115,229	その他 0.0 [100.0] 100	115,000	
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 +0.66	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.75	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -9.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 116,000 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,164,320	4,293,000	15,871,320	10,167,600	5,703,720	(0.9746) 5,558,846	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	129,275,488 円 (78,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	800.00	S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	60 %	200 %	200 %	1,651 ㎡	43.5 m x 38.0 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄骨造の1階建ての店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	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
年額支払賃料					1,760,000 円 x 12ヶ月 = 21,120,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					21,120,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,056,000 円			
以上計 + a+ - -					20,064,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 100,320 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					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	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福津(賃)5 C - 651	1,661 (1,626)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	2,215	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	宗像5C(賃) - 551	1,675 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,094	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	740,000 円	148,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,056,000 円	21,120,000 x	5.0 %
公租公課	土地 1,165,000 円	査定額	
	建物 1,036,000 円	148,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	148,000 円	148,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,293,000 円 (2,600 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	148,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² x 800.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,167,600 円 (6,158 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,164,320 円	
総費用		4,293,000 円	
純収益 -		15,871,320 円	
建物等に帰属する純収益		10,167,600 円	
土地に帰属する純収益 -		5,703,720 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		5,558,846 円 (3,367 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	129,275,488 円 (78,300 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 国土総合研究所. Values: 福津(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 松本 忠人

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.4 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and comparative analysis.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津5C - 873	福津市		底地	()	不整形	南17 m県道		1住居 (60,200) 高度地区15m		
b	福津5C - 660	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東15 m国道		準工 (60,200)		
c	古賀5C - 1151	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南6.6 m市道 北4 m 西3.3 m 三方路		商業 (100,396)		
d	古賀5K - 315	古賀市		貸家建付地	()	長方形	西14 m国道 東4.5 m 二方路		工業 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(37,788) 53,983	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	62,500	100 [82.5]	75,758	街路 0.0 交通・接近 0.0	75,800	
b	() 97,957	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	103,736	100 [128.0]	81,044	環境 0.0	81,000	
c	() 99,138	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [102.9]	99,716	100 [127.5]	78,209	画地 0.0	78,200	
d	() 101,501	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	103,821	100 [122.4]	84,821	行政 0.0 その他 0.0	84,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	81,000 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				既成市街地のため適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,803,755	3,021,734	10,782,021	9,817,200	964,821	(0.9549) 921,308	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	22,470,927 円 (59,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	149.00	R C 5 F		760.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	380 ㎡	25.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上ファミリータイプ 4 7 ㎡程度 1 2 戸を想定			有効率の理由	88.8 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	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	1,500	213,660	2.0	427,320		
~	塔屋	15.00								
~										
~										
計		760.00	88.8	674.81		1,064,740		1,050,500		1,709,280
年額支払賃料					1,064,740 円 x 12ヶ月 =					12,776,880 円
a共益費(管理費)					90 円/㎡ x 674.81 ㎡ x 12ヶ月 =					728,795 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					6,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 +					= 576,000 円
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 (%))					13,505,675 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % =					704,084 円
以上計 + a+ - -										13,377,591 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,050,500 円 x 95.0 % x 1.00 % =					9,980 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,709,280 円 x 95.0 % x 0.2563 =					416,184 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					13,803,755 円 (36,326 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福津(賃)5 C - 651	1,661 (1,626)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [110.0]	1,622	対象基準階の 月額実質賃料 1,564 円/㎡
b	福津(賃)5 K - 401	1,152 (1,127)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [87.0]	100 [100.0]	1,471	月額支払賃料 (1,500 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	
修繕費	810,000 円	162,000,000 x	0.5 %
維持管理費	704,084 円	14,081,675 x	5.0 %
公租公課	土地 49,650 円	査定額	
	建物 1,134,000 円	162,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	162,000 円	162,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,021,734 円 (7,952 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	162,000,000 円	設計監理料率 207,000 円 / m ² x 760.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,817,200 円 (25,835 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,803,755 円
総費用			3,021,734 円
純収益 -			10,782,021 円
建物等に帰属する純収益			9,817,200 円
土地に帰属する純収益 -			964,821 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			921,308 円 (2,424 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	22,470,927 円 (59,100 円 / m ²)