

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中園不動産鑑定事務所
福津(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.2 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	福津市花見が丘2丁目1801番36 「花見が丘2-13-2」				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 W2	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6.3m 市道	水道、ガス、下水	千鳥1.3km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 130m、北 120m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.3m市道	交通施設	千鳥駅北方1.3km 法令 1住居(60,200) 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	53,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市及び古賀市の一部で、JR鹿児島本線沿線及び国道3号周辺の戸建住宅地域。需要の中心は福岡都市圏等に通勤する1次取得者が中心である。福津市は、福岡駅東土地区画整理事業やサンピア跡地等大規模な開発が行われ人口が増加、福岡駅南側でも都市圏での相対的割安感や不動産市況の好転も相まって需要は依然堅調に推移している。土地は1,400万円前後、新築の戸建の物件は2,500～3,000万円程度が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、標準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地内の成約状況・売り物件の推移並びに福岡駅南部の土地取引状況や福津市全体の住宅地開発の推移等をも考慮して、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	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	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	標準化補正行政その他	地域交通環境要因行政その他
	古賀(県) - 4 前年指定基準地の価格 64,800 円/㎡	[104.0] 100	100 [103.0]	100 [123.1]	[100.0] 100	53,200		街路交通環境補正行政その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 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 49,600 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	福津市は人口・世帯数共に増加、土地取引件数は年間1,000件前後であるが令和2年はやや減少傾向、住宅着工戸数も減少している。			
	- 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/㎡				(地域要因)	福岡駅南側は福岡都市圏での相対的割安感から小規模画地を中心に取引が活発、ミニ開発も堅調。			
変動率		年間 +7.9 %	半年間 %	(個別的要因)	変動要因は特にない。				

(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3C-259	福津市		更地	()	長方形	南6 m市道		1住居(60,200) 高度地区最高12m		
b	福津3C-265	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4.4 m市道		1住居(60,176)		
c	福津3C-267	福津市		更地	()	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1住居(70,200)		
d	福津3C-268	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1住居(60,200) 高度地区最高12m		
e	福津3C-271	福津市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1住居(60,200)		
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	() 48,544	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,971	100 [97.9]	52,064	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	52,100	
b	() 27,495	100 [60.0]	[105.3] 100	100 [92.0]	100 [100.0]	52,450	100 [98.9]	53,033	画地 0.0 行政 0.0	53,000	
c	() 57,970	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	58,308	100 [106.1]	54,956	その他 0.0	55,000	
d	() 61,107	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	62,680	100 [110.0]	56,982	その他 0.0	57,000	
e	() 55,501	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	63,663	100 [121.2]	52,527	[100.0] 100	52,500	
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 +0.45	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.45	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.45	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。						

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	中園不動産鑑定事務所
福津(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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 (㎡)	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 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	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	J R 「東福岡」駅東方、「若木台」と称する閑静な住宅地域であり、今後とも現状を維持するものとする。郊外の住宅地の取引等もやや増加傾向にあることから、地価は当面微増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	標準価格	44,000 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、福津市及び古賀市の一部で、J R 鹿児島本線沿線及び国道 3 号周辺の戸建住宅地域。需要の中心は福岡都市圏等に通勤する 1 次取得者が中心である。福津市は、福岡駅東土地区画整理事業やサンピア跡地等大規模な開発が行われ人口が増加、福岡駅南側でも都市圏での相対的割安感や不動産市況の好転も相まって需要は依然堅調に推移している。土地は 1, 4 0 0 万円前後、新築の戸建の物件は 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、標準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地内の成約状況・売り物件の推移並びに東福岡駅周辺の大規模住宅団地内の取引状況や福津市全体の住宅地開発の推移等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路 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	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 / ㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	64,800 円 / ㎡	[104.0]	100	100	[104.0]	43,700		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[155.8]	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 43,200 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	変動要因	福津市は人口・世帯数共に増加、土地取引件数は年間 1, 0 0 0 件前後であるが令和 2 年はやや減少傾向、住宅着工戸数も減少している。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / ㎡			既存住宅団地内でも分割による再販が見られ、中古物件の取引も堅調、東福岡駅北部の取引が増加。		
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %				変動要因は特になし。		

(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3C - 251	福津市		更地	()	ほぼ正方形	北6m市道 西3m 角地		1低専 (40,60)					
b	福津3C - 258	福津市		更地	()	ほぼ正方形	南東6m市道 南西6m 角地		1低専 (50,60)					
c	福津3C - 260	福津市		建付地	()	長方形	東6m市道 北3m 西3m 三方路		1低専 (50,60)					
d	福津3C - 261	福津市		建付地	()	長方形	北9m市道		1低専 (40,60)					
e	福津3C - 1260	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南西5m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	() 44,496	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,760	$\frac{100}{[107.1]}$	41,793	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	43,500			
b	() 48,318	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	46,801	$\frac{100}{[104.0]}$	45,001			46,800			
c	() 47,153	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	45,493	$\frac{100}{[109.2]}$	41,660			43,300			
d	() 54,759	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,471	$\frac{100}{[119.0]}$	46,614			48,500			
e	() 42,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,792	$\frac{100}{[105.0]}$	40,754		[104.0] 100	42,400			
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 +0.16	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0
e	正常	% / 月 +0.21	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 44,000 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

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 3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, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 福津(県) - 3, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 古川 一哉 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,700 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 3年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (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 45,700 円/㎡, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏, 福岡市, 古賀市, etc. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的の戸建住宅が取引の中心, etc. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 古賀(県) - 4, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, etc.

(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3K - 1224	福津市				建付地	()	ほぼ正方形	南西9 m市道		1 住居 (60,200)		
b	福津3C - 259	福津市				更地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高12m		
c	福津3C - 355	福津市				建付地	()	長方形	北西4.9 m市道		(都) 1 低専 (40,60)		
d	福津3C - 369	福津市				更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
e	福津3C - 359	福津市				更地	()	不整形	南西7 m市道 東4.4 m 二方路		(都) 1 低専 (50,60)		
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	() 43,916	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	45,122	100 [98.0]	46,043	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	46,500		
b	() 48,544	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,971	100 [114.3]	44,594	環境 画地	0.0 +1.0	45,000 46,500		
c	() 41,622	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,454	100 [92.2]	46,046	行政	0.0	46,500		
d	() 45,830	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	46,145	100 [99.9]	46,191	その他	0.0	46,700		
e	() 36,907	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	39,214	100 [89.1]	44,011	[101.0] 100	0.0 100	44,500		
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 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.45	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,700 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			既成市街地に存し、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										
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		
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	中園不動産鑑定事務所
福津(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	福津市福岡南 3 丁目 1 3 1 3 番 6 6 「福岡南 3 - 1 0 - 3」			地積 (㎡)	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) (その他)	
	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		
(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 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 福岡駅南西方 1.1 km	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び既存住宅地域で、利便性・快適性共に比較的良好であることから、当面現状維持するものとする。「福岡南」地区は取引件数増加、旺盛な需要によ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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	52,000 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、福津市及び古賀市の一部で、JR 鹿児島本線沿線及び国道 3 号周辺の戸建住宅地域。需要の中心は福岡都市圏等に通勤する 1 次取得者が中心である。福津市は、福岡駅東土地区画整理事業やサンピア跡地等大規模な開発が行われ人口が増加、福岡駅南側でも都市圏での相対的割安感や不動産市況の好転も相まって需要は依然堅調に推移している。土地は 1, 4 0 0 万円前後、新築の戸建の物件は 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅地区でアパート等の収益物件は殆どなく、転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度。自用目的の取引が支配的であり、本件では標準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、標準地が継続地点であること及び周辺の中小分譲地内の成約状況・売り物件の推移並びに福岡駅南側の土地取引状況や福津市全体の住宅地開発の推移等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	古賀(県) - 4						標 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	[104.0]	100	100	[100.0]	51,900	域 交通 +5.0	
	64,800 円 / ㎡	100	[103.0]	[126.0]	100		要 環境 +20.0	
							因 行政 0.0	
							その他 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 47,900 円 / ㎡			価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	福津市は人口・世帯数共に増加、土地取引件数は年間 1, 0 0 0 件前後であるが令和 2 年はやや減少傾向、住宅着工戸数も減少している。		
	- 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 / ㎡				(地域 要因)	福岡駅南側は福岡都市圏での相対的割安感から小規模画地を中心に取引が活発、ミニ開発も堅調。		
	変動率	年間 +8.6 %	半年間 %		(個別的 要因)	変動要因は特になし。		

(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3C - 252	福津市		建付地	()	不整形	南東4 m市道		1低専 (40,60)		
b	福津3C - 274	福津市		建付地	()	不整形	北東4.5 m市道 南西4 m 二方路		1住居 (60,180)		
c	福津3C - 255	福津市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)		
d	福津3C - 369	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)		
e	福津3C - 389	福津市		建付地	()	不整形	南東3.6 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	() 40,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,578	$\frac{100}{[95.1]}$	53,184	街路 0.0 交通・接近 0.0	53,200	
b	() 46,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	50,872	$\frac{100}{[99.8]}$	50,974	環境 0.0	51,000	
c	() 55,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	58,571	$\frac{100}{[112.2]}$	52,202	画地 0.0	52,200	
d	() 45,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,852	$\frac{100}{[98.0]}$	48,829	行政 0.0	48,800	
e	() 47,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	57,472	$\frac{100}{[102.4]}$	56,125	その他 0.0 [100.0] 100	56,100	
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 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.72	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 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		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		基準地が存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成住宅地域であり、転勤等による賃貸物件は皆無ではないが、賃貸目的での住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟である。					

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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福津(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 21日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	福津市光陽台1丁目13番7				地積(㎡)	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6.2m 市道	水道、ガス、下水	福岡1km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、		規模	200㎡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 6.2m市道	交通施設	福岡駅北東方1km 法令 1低専(40,60) 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	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	58,200 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、宗像市のうち、主な交通手段としてJR鹿児島本線を利用可能な圏域。需要者の中心は、福岡市への通勤者で、需要は土地規模200㎡、総額120万円程度、新築戸建住宅で29~340万円程度が中心である。近隣地域は、福津市中心部北東方に位置する区画整然とした住宅地域で、中心市街地に比較的近く、居住環境も比較的良いため、住宅地需要は堅調であり、地価は引き続き上昇傾向にある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住環境が比較的良好な住宅地域で、自用目的での戸建住宅地が売買の中心であり、信頼性が高い取引事例が収集できた。一方、対象基準地が属する地域は戸建住宅が支配的で、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、収益価格を求めることができなかった。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基準とし、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/㎡)	内訳	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	[]	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	地域交通環境行政その他		
	古賀(県) - 4	[104.0]	100	100	[101.0]	58,200		行政	0.0	0.0	+7.0	+5.0
(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 55,500 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	戸建住宅地を中心に住宅開発が活発で、人口は増加傾向にあり、総人口は6.5万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。						
	- 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/㎡											
変動率		年間	+4.9%	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3C - 261	福津市		建付地	()	長方形	北9 m市道		1 低専 (40,60)		
b	福津3C - 392	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		1 低専 (40,60)		
c	福津3C - 276	福津市		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北西8 m 角地		1 低専 (50,60)		
d	福津3C - 375	福津市		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 北西6 m 準角地		1 低専 (50,60)		
e	福津3C - 1253	福津市		建付地	()	不整形	南東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	() 54,759	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,471	100 [99.8]	55,582	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	56,100	
b	() 56,100	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	55,711	100 [93.1]	59,840	環境 0.0	60,400	
c	() 70,170	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	68,078	100 [112.2]	60,676	画地 +1.0	61,300	
d	() 60,268	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	58,513	100 [99.0]	59,104	行政 0.0	59,700	
e	() 43,898	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	50,873	100 [96.0]	52,993	その他 0.0 [101.0] 100	53,500	
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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	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 +10.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.43	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 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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											
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		都市計画法上、第1種低層住居専用地域に所在し、自用の戸建住宅を中心とする居住の快適性を指向する住宅地域で、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		
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 印

鑑定評価額	7,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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)	
	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	福間 3.9 km	(その他)	
(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 福間駅東方 3.9 km	法令 準都計 (70,200)		
	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	標準価格	20,000 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。戸建住宅が立ち並ぶ既成住宅であり、需要者は、福岡市または北九州市へ通勤する、住宅購入目的の勤労者層が中心と思考される。市内住宅市場は比較的堅調さが維持されているが、相対的利便性が劣る郊外地域では横這いからやや弱含みの傾向にあるものと思料される。市場の中心価格帯は土地価格は 3 0 0 m ² で 6 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度と思考される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅が中心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を主眼とした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標準価格を採用し、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 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 交通 環境 画地 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 20,200 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)	大小の住宅開発が行われており、人口は増加傾向を示している。低金利が住宅需要を支えているが、地域により濃淡が強い。			
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %			(地域要因)	郊外の既成住宅地であり、大きな地域要因の変動はない。			
				(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3C - 1264	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 東5m 角地		準都計 (80,200) 特別用途制限地域		
b	福津3C - 1269	福津市		建付地	()	長方形	南東6m市道		準都計1住居 (60,200) 高度地区最高12m		
c	福津3K - 1226	福津市		建付地	()	ほぼ台形	東5.1m市道		(都)1低専 (40,60)		
d	福津3C - 370	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.3m市道		1低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,949	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,440	$\frac{100}{[100.0]}$	19,440	街路 交通・ 0.0	19,400	
b	() 21,074	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,411	$\frac{100}{[103.0]}$	20,787	接近 環境 0.0	20,800	
c	() 23,596	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,838	$\frac{100}{[109.3]}$	22,725	画地 行政 0.0	22,700	
d	() 26,517	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,517	$\frac{100}{[124.1]}$	21,367	その他 0.0	21,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	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	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 +15.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +10.0	環境 +20.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,000 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		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

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3K - 1222	福津市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	福津3K - 1126	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 東6 m 角地		1 住居 (60,200)		
c	福津3C - 1276	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東13 m市道		1 低専 (40,60)		
d	福津3K - 1119	福津市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 49,413	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	49,413	100 [100.0]	49,413	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	49,900	
b	() 55,450	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	53,920	100 [107.1]	50,345	環境 0.0	50,800	
c	() 44,536	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	50,023	100 [102.1]	48,994	画地 +1.0	49,500	
d	() 49,726	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	48,961	100 [104.0]	47,078	行政 0.0 その他 0.0	47,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,800 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		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

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 印

鑑定評価額	8,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 21 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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) (その他)					
	長方形 1:2	住宅 LS 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						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 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	福間駅北西方 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ある。最寄り駅からやや距離があるが、地価水準が手頃で、周辺では中小規模の戸建住宅の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	33,800 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、宗像市のうち、主な交通手段として JR 鹿児島本線を利用する圏域。需要者の中心は福岡市及びその近郊に勤めるサラリーマンである。最寄り駅からやや距離があるが、住環境は比較的良好であるので、需要は堅調で、周辺では戸建住宅地のミニ開発が活発に行われており、地価は上昇傾向にある。土地の規模 200 ~ 250 m ² 、総額 700 ~ 950 万円程度、中古住宅で 1,300 ~ 2,100 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	売買の中心は自用目的での戸建住宅地で、信頼性が高い取引事例が収集できた。一方、基準地が属する地域は戸建住宅が支配的で、アパートなどの収益建物はほとんど見られない住宅地域にあり、収益価格を求めることができなかった。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基準とし、周辺公示地、基準地との価格バランスも考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 / m ²	[]	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 / m ²)	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 / m ²	[]	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 31,800 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		価格変動状況要因	一般的要因	戸建住宅地を中心に住宅開発が活発で、人口は増加傾向にあり、総人口は 6.5 万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地番号						地域要因	駅の徒歩圏外であるが、取引総額等が手頃であるので、周辺で中小規模の住宅地開発が活発に行われ、地価は引き続き上昇傾向にある。				
	公示価格	円 / m ²						個別的要因	地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			
	変動率	年間 +6.3 %	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3C - 354	福津市		更地	()	台形	南西5 m市道		(都)1低専(40,60)					
b	福津3C - 391	福津市		更地	()	長方形	北東4 m市道		(都)1低専(40,60)					
c	福津3C - 283	福津市		更地	()	長方形	南東6 m市道		(都)(70,200)					
d	福津3C - 1270	福津市		更地	()	長方形	北8.8 m市道		準都計1低専(40,60)					
e	福津3K - 1226	福津市		建付地	()	ほぼ台形	東5.1 m市道		(都)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	() 31,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	33,080	$\frac{100}{[96.0]}$	34,458	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	34,500				
b	() 31,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,683	$\frac{100}{[94.1]}$	33,670		33,700				
c	() 35,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,479	$\frac{100}{[93.9]}$	37,784		37,800				
d	() 28,324	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,777	$\frac{100}{[92.7]}$	31,043		31,000				
e	() 23,596	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	24,838	$\frac{100}{[79.2]}$	31,361		31,400				
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 +0.20	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-8.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,800 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			既成市街地に存し、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							
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		
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 3年地価調査）

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 印

鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 21日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市手光字通り堂1757番15外				地積(㎡)	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 W1	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5m市道	水道、下水	東福岡1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 120m、北 30m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡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	5m市道	交通施設	東福岡駅南西方1.2km 法令「調区」(60,200) 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	26,800 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鹿兒島本線沿い及びその周辺で、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、地縁的選好性が強く需要は多くないが、周辺市街化区域の住宅地の地価上昇の波及効果等により、地価は横ばいで推移している。土地は総額1,000万円程度、新築の戸建住宅で2,000万円～2,500万円程度のものが需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅地域で、賃貸用不動産はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心として土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性は高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地域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	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	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域交通環境行政その他
(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 26,800 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	戸建住宅地を中心に住宅開発が活発で、人口は増加傾向にあり、総人口は6.5万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。	
	- 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/㎡							要因
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	要因	地域内において標準的であり、特に変動要因はない。		

(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3C - 1272	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		「調区」(60,200)	
b	宗像3C - 43	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東5 m 角地		「調区」(70,200)	
c	宗像3C - 554	宗像市		建付地	()	長方形	南西11.5 m県道		「調区」(60,200) 地区計画等	
d	宗像3C - 567	宗像市		建付地	()	不整形	北15 m県道		「調区」(70,200)	
e	宗像3C - 866	宗像市		建付地	()	長方形	西9.5 m県道		「調区」(60,200)	
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	() 29,516	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	29,339	100 [100.8]	29,106	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	29,100
b	() 23,065	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,393	100 [95.8]	23,375	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,400
c	() 35,861	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	35,158	100 [117.7]	29,871	その他 0.0	29,900
d	() 22,477	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	23,172	100 [100.7]	23,011	その他 0.0	23,000
e	() 34,325	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	34,325	100 [115.2]	29,796	[100.0] 100	29,800
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 -0.12	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 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 0.00	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	26,800 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			市街化調整区域の農家住宅地域に存し、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											
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		市街化調整区域の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		
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 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) [令和 3 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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) (その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅のほか農地が混在する住宅地域	南東 4 m 市道	下水	福間 4.1 km		
(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	特記事項	特にない	街路 4 m 市道	交通施設	福間駅北西方 4.1 km	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	規模の大きな農家住宅地域で、外部からの流入も少なく、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	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	14,300 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	同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。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、当地域に地縁的嗜好性を有する個人と史料される。したがって外部からの流入はほとんどなく、需要は非常に少なく供給も少ないため、価格水準は若干の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	農家住宅が中心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を主眼とした価格比較を行うものとして史料される。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とおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	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 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準化補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	宗像(県) - 15							地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[98.4]	100	100	[100.0]	14,600		0.0 -1.0 -13.0 0.0 0.0
	12,800 円 / m ²	100	[100.0]	[86.1]	100			0.0 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 14,500 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 変動率 年間 -1.4 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的) 要因 大小の住宅開発が行われており、人口は増加傾向を示している。低金利が住宅需要を支えているが、地域により濃淡が強い。 (地域) 要因 農家住宅地であり、外部からの流入や開発もなく大きな地域要因の変動はない。 (個別的) 要因 個別的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3K - 1125	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北3 m 二方路		準都計 (70,200)				
b	福津3C - 1267	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.1 m市道		準都計 (70,200) 特定用途制限地域				
c	福津3C - 1273	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北東3.5 m市道		準都計1住居 (60,160) 高度地区最高12m				
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	() 12,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[103.0]}$	12,834	$\frac{100}{[95.0]}$	13,509	街路 交通・ 0.0	13,500			
b	() 9,869	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,966	$\frac{100}{[76.9]}$	14,260	接近 環境 0.0				
c	() 12,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,489	$\frac{100}{[113.3]}$	15,436	画地 行政 0.0				
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.22	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 -3.0	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 0.00	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 -18.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	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	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,300 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							
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 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	中園不動産鑑定事務所
福津(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 二郎 印

鑑定評価額	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	福津市中央 6 丁目 3 8 6 4 番 「中央 6 - 1 1 - 3 0」				地積 (m ²)	304	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	商業 (80,400) 準防		
	台形 2 : 1	店舗兼住宅 S 2	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並び、県道沿いの商業地域	北 10 m 県道、背面道	水道、下水	幅員 450 m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 13 m、				規模	300 m ² 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特になし		街 路	1 0 m 県道	交通 施設	福間駅西方 450 m	法令 商業 (90,400) 準防 規制	
地域要因の将来予測	J R 「福間」駅西側、飲食店舗や小売店舗が建ち並び旧来の商業地域である。近年スーパーや中層共同住宅の進出により市況は回復していたが、新型コロナウイルスの影響で空家が増加、地価は微増傾向で推移すると予測する。								
(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	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	79,300 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、福津市や隣接市の J R 駅や幹線道路沿い及びその周辺の小売店舗・自動車関連店舗の多い商業地域。需要の中心は大手・地場の法人事業者及び不動産業者が主である。福間駅東側では、土地区画整理事業等により小売店舗や沿道店舗等の進出が活発、逆に西側は暫く低迷していたが背後地の拡大等により市況は回復傾向にある。取引価格も規模・用途等によってまちまちで、中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸建物が増加し、収益性に着目した行動が見られるものの、適正な還元利回りの把握が困難であることから、収益価格は相対的に信頼性がやや劣る。よって、本件では実証的価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、周辺住宅地の拡大による効果、大規模小売店舗や沿道サービス店舗等の進出の影響及び近隣地域は飲食店舗が多く繁華性・用途多様性といった価格形成要因を再検討した結果、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 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	[]	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 / 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	
	古賀(県) 5 - 2	[102.6]	100	100	[102.0]	83,200			
(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 81,500 円 / m ²		価格変動状況要因の	変動率	年間	+3.1 %	半年間	%	
	- 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								
		〔 一般的 要因 〕		福津市は人口・世帯数共に増加、土地取引件数は年間 1,000 件前後であるが令和 2 年はやや減少傾向、住宅着工戸数も減少している。					
		〔 地域 要因 〕		小売・飲食店舗が多く、新型コロナウイルスの影響により空きテナントが増加、依然商況は低迷しているが、周辺では高値取引が散見。					
		〔 個別的 要因 〕		変動要因は特になし。					

(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3C - 253	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南東17 m市道 北西6 m 二方路		1 低専 (50,60) 地区計画等	
b	福津3C - 351	福津市		更地	()	不整形	南5.5 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区最高15m	
c	福津3C - 368	福津市		更地	()	ほぼ台形	西15 m県道 南東5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	宗像3K - 813	宗像市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北8.8 m県道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,092	100 [80.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	82,942	100 [102.8]	80,683	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	82,300
b	() 57,315	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [95.0]	61,659	100 [73.2]	84,234	画地 +2.0 行政 0.0	85,900
c	() 76,453	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.9]	77,438	100 [91.1]	85,003	その他 0.0	86,700
d	() 93,000	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,860	100 [116.4]	81,495		83,100
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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	その他	% / 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 +2.0 行政 -20.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +40.0		
b	正常	% / 月 +0.20	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 -8.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +0.9	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 -8.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	14,842,060	3,198,288	11,643,772	10,557,000	1,086,772	(0.9534) 1,036,128	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	24,096,000 円 (79,300 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 6 F		970.00		
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
商業準防	100 %	400 %	400 %	304 ㎡	24.0 m x 12.5 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2～6階を2DK程度、各階3戸を想定。			有効率の理由	90.7 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(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(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	75.0	120.00	2,120	254,400	6.0	1,526,400		
2 ~	住宅	160.00	95.0	152.00	1,280	194,560	2.0	389,120		
3 ~	住宅	160.00	95.0	152.00	1,300	197,600	2.0	395,200		
4 ~ 6	住宅	160.00	95.0	152.00	1,320	200,640	2.0	401,280		
~		10.00								
計		970.00	90.7	880.00		1,248,480		3,514,560		
年額支払賃料					1,248,480 円 x 12ヶ月 = 14,981,760 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					共益費を別途授受する慣行はないため計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					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)					敷金により充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					14,981,760 円 x 5.0 % + 円 x % = 749,088 円					
以上計 + a+ - -					14,808,672 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,514,560 円 x 95.0 % x 1.00 % = 33,388 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x = 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 + + +					14,842,060 円 (48,823 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3C(賃) - 251	1,316 (1,313)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,306	対象基準階の 月額実質賃料 1,302 円/㎡
b	福津3C(賃) - 252	1,563 (1,563)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,302	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	福津3C(賃) - 253	1,428 (1,428)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,292	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	850,000 円	170,000,000 x	0.5 %
維持管理費	777,888 円	15,557,760 x	5.0 %
公租公課	土地 40,400 円	査定額	
	建物 1,190,000 円	170,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	170,000 円	170,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	170,000 円	170,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,198,288 円 (10,521 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	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	0.9534
(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	170,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 970.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	10,557,000 円 (34,727 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,842,060 円
総費用			3,198,288 円
純収益 -			11,643,772 円
建物等に帰属する純収益			10,557,000 円
土地に帰属する純収益 -			1,086,772 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,036,128 円 (3,408 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	24,096,000 円 (79,300 円 / m ²)

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) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉	印

鑑定評価額	27,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 21 日	(6) [令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	福津市中央 1 丁目 2 0 6 1 番 4 「中央 1 - 1 6 - 8」			地積 (m ²)	380	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1.5 : 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	福間 870 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 17 m、規模		400 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	1 6 . 5 m 市道	交通施設	福間駅北東方 870 m 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	市役所近くの住宅も混在する準幹線道路沿いの路線商業地域である。背後の住宅地価とのバランス、マンション需要等を反映し、地価は上昇傾向にあり、先行きは若干不透明感があるものの、同傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	55,000 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、福津市及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、店舗等を経営する法人、個人事業者である。大規模郊外型店舗の進出等により旧来の路線型の商業地域での新規の土地需要が弱い時期もあったが、現時点では、地価の底打ち感及び背後の住宅地価との価格バランスの反映により、商業地では地価は引き続き上昇傾向にある。規模 4 0 0 m ² 程度、総額で 2 , 9 0 0 万円程度が需要の中心価格帯とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を参考とし、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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 -2.0
	古賀(県) 5 - 2						内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 域 交通 +1.0
	前年指定基準地の価格	[102.6]	100	100	[100.0]		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 要 環境 +19.0
	84,300 円 / m ²	100	[103.0]	[117.8]	100	71,300	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 因 行政 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 69,200 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	戸建住宅地を中心に住宅開発が活発で、人口は増加傾向にあり、総人口は 6 . 5 万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。		
	- 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〕	市役所近くの住宅も混在する路線商業地域で、福間駅西側では整備中の都市計画道路が令和 2 年 1 2 月に全線開通し利便性が向上した。	
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %	〔個別的要因〕	地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			

(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3C - 351	福津市		更地	()	不整形	南5.5 m市道		1住居 (60,200) 高度地区最高15m				
b	福津3C - 368	福津市		更地	()	ほぼ台形	西15 m県道 南東5 m 二方路		1住居 (70,200)				
c	宗像3K - 813	宗像市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北8.8 m県道		商業 (90,400)				
d	古賀3C - 71	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南18 m県道		近商 (90,200)				
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	() 57,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	61,659	$\frac{100}{[82.8]}$	74,467	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 76,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	77,438	$\frac{100}{[109.2]}$	70,914		74,500 70,900			
c	() 93,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,860	$\frac{100}{[125.8]}$	75,405		75,400			
d	() 76,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,833	$\frac{100}{[106.6]}$	72,076		72,100			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,300 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			既成市街地に存し、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							
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)
	11,562,786	2,485,820	9,076,966	8,135,100	941,866	(0.9534) 897,975	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	20,883,140 円 (55,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	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、専有面積 4 7 昇程度を想定			有効率の理由	88.8 %	類似地域内のレントラブル比を参考に査定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	149.00	70.5	105.00	1,800	189,000	5.0	945,000
2 ~ 5	住宅	149.00	95.6	142.50	1,360	193,800	2.0	387,600
~		15.00						
~								
~								
計		760.00	88.8	675.00		964,200		2,495,400
年額支払賃料				964,200 円 x 12ヶ月 = 11,570,400 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				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				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)				一時金で担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,570,400 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 607,320 円				
以上計 + a+ - -				11,539,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,495,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 23,706 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 + + +				11,562,786 円 (30,428 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3C(賃) - 351	1,325 (1,297)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,354	対象基準階の 月額実質賃料 1,362 円/㎡
b	福津3C(賃) - 251	1,316 (1,313)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,385	月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
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	
修繕費	655,000 円	131,000,000 x	0.5 %
維持管理費	607,320 円	12,146,400 x	5.0 %
公租公課	土地 44,500 円	査定額	
	建物 917,000 円	131,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	131,000 円	131,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,485,820 円 (6,542 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	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	0.9534
(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	131,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² x 760.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,135,100 円 (21,408 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,562,786 円	
総費用		2,485,820 円	
純収益 -		9,076,966 円	
建物等に帰属する純収益		8,135,100 円	
土地に帰属する純収益 -		941,866 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		897,975 円 (2,363 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	20,883,140 円 (55,000 円 / m ²)	