

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	15,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	74,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	当該地域は、国道背後で周辺には生活利便施設が多く居住環境が比較的良好な住宅地域である。地域要因の大きな変化は無いが、地価は上昇率が前年比較で弱まったが、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	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 74,500 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、ＪＲ鹿児島本線の「千鳥」「福岡」「東福岡」各駅を最寄り駅とする戸建住宅地域である。同地域は、周辺に生活利便施設が多く、生活環境が比較的良好なことから不動産業者によるミニ分譲が多く売行きも比較的堅調である。中心となる需要者は、周辺の事業所等へ勤務する個人であり、中心となる価格帯は、標準的な土地建物規模の新築戸建て住宅で 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 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、国道背後の既存住宅地域で、周辺には生活利便施設も充実している居住環境が比較的良好な地域である。賃貸市場に関しては、自用の戸建住宅が中心の地域であり成熟度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。以上のことから、本件においては、福津市内の規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡を踏まえ、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 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 の規準価格 (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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +8.0 +20.0 0.0 0.0
	古賀(県)		- 4											
	前年指定基準地の価格 94,800 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [129.6]	[100.0] 100	74,100							
(10) 対年々 象標の 基準価 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 71,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	福津市の人口及び世帯数の増加は続いており、戸建住宅地を中心とした不動産市場は、比較的堅調である。								
	- 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				〔地域 要因〕	地域要因に大きな変化はない。上昇率は鈍化しているが、上昇傾向は継続中である。								
	公示価格 円 / ㎡				〔個別 的要因〕	特段の変動はない。								
	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7C - 603	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南4m市道 西8m 角地		1住居 (70,200)	
b	福津7C - 610	福津市		建付地	()	長方形	北東4m市道		1住居 (60,160) 高度地区12m	
c	福津7C - 605	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道		1低専 (40,60)	
d	福津7K - 616	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m市道		1低専 (40,60)	
e	福津7C - 601	福津市		更地	()	ほぼ正方形	西6m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	() 78,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	75,604	$\frac{100}{[101.0]}$	74,855	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	74,900
b	() 87,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,662	$\frac{100}{[120.0]}$	74,718		74,700
c	() 80,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,196	$\frac{100}{[113.0]}$	74,510		74,500
d	() 78,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,160	$\frac{100}{[115.8]}$	74,404		74,400
e	() 73,948	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,600	$\frac{100}{[99.0]}$	75,354	$\frac{[100.0]}{100}$	75,400
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 +0.40	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
d	正常	% / 月 +0.91	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 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +17.0		
e	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 74,500 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市花見が丘2丁目1801番36	2917000094985-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 4 . 8 m市道	交通施設	東福岡駅 東方 1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は、低層の戸建住宅が建ち並ぶ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無い。地価は上昇率が前年比較で弱まったが、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 61,000 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、福津市内の区画整然とした戸建住宅地域全域である。需要者の中心は、福岡市中心部の事業所及び、福津市等の事業所へ勤務する個人等である。同地域は、最寄駅からの交通利便性は多少劣るが、周辺には生活利便施設も多く生活環境は比較的良好である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な土地建物規模の新築戸建住宅で 3 , 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、自用の戸建住宅が中心の住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は殆どなく、転勤等による一時的な賃貸物件が見られる程度の地域であることから、収益還元法は適用を断念した。以上のことから、本件においては、福津市内の区画整然とした戸建住宅地域に存する取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡を踏まえ、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 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	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									0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +13.0 +41.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 94,800 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [164.1]	[104.0] 100	60,900				
(10) 対年々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 56,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	福津市の人口及び世帯数の増加は続いており、戸建住宅地を中心とした不動産市場は、比較的堅調である。					
	- 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 / ㎡				〔地域要因〕	地域要因に大きな変化はない。上昇率は鈍化しているが、上昇傾向は継続中である。					
					〔個別的要因〕	特段の変動はない。					
	変動率	年間 +8.9 %	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7C - 1354	福津市		建付地	()	不整形	北6.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区15m	
b	福津7C - 1254	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東5.9 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	福津7K - 410	福津市		建付地	()	長方形	北西5 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	福津7C - 860	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	福津7C - 867	福津市		更地	()	長方形	南5 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	() 57,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	64,396	$\frac{100}{[108.2]}$	59,516	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	61,900
b	() 58,424	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,112	$\frac{100}{[104.8]}$	58,313		60,600
c	() 48,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,621	$\frac{100}{[85.4]}$	59,275		61,600
d	() 60,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,818	$\frac{100}{[109.1]}$	58,495		60,800
e	() 58,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,623	$\frac{100}{[102.9]}$	57,943	$\frac{[104.0]}{100}$	60,300
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 +0.68	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,000 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市若木台 6 丁目 5 番 1 0	2917000114444-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福津(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

鑑定評価額	17,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	67,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		福津市西福岡 3 丁目 4 5 0 0 番 1 6 8 「西福岡 3 - 7 - 6」				地積 (㎡)	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	福岡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 ㎡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 基準方位 北 9 m市道		交通施設	福岡駅北西方1.6 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、画地の細分化を伴いながら、今後も住宅地として成熟すると予測する。市内中心部の住宅需要は旺盛であり、地価は今後も強含みでの推移を予測するが、建築費や金利の動向には留意を要する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市南西部の「JR 福岡」駅を中心とした駅接近性が良好な住宅地域である。需要者は、福津市及び周辺市の居住者をはじめ、福岡・北九州都市圏へ通勤するサラリーマン層が中心となる。「JR 駅周辺」では住宅地需要は旺盛である一方、市場供給量が少なく需給は引き締まった状況である。取引の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模であれば、土地のみで総額 1 7 百万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、福津市西福岡地区の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、主たる需要者の観点や対象地規模等に鑑みれば、収益性を重視した価格形成はなされないと判断されるため、収益還元法の適用は見送った。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	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							0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +51.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 94,800 円 / ㎡	[104.4] 100	100 [103.0]	100 [145.0]	[101.0] 100	66,900				
(10) 対年対象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 福津市の人口は増加傾向で推移。市内中心部エリアの住宅地の供給量は少なく、需給は逼迫、郊外住宅地にも地価上昇が波及している。	〈地域要因〉 住環境・利便性とも良好な区画整然とした住宅地域である。一般的要因等を背景に、需要・地価とも強含みで推移している。	〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。			
	- 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 +8.1 %	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 7 C - 1354	福津市		建付地	()	不整形	北6.1 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区15m	
b	福津 7 C - 855	福津市		建付地	()	長方形	西6 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	福津 7 C - 1363	福津市		建付地	()	長方形	東9 m市道 北6.1 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m	
d	福津 7 C - 1361	福津市		更地	()	不整形	南東3.8 m市道		1 住居 (60,160) 高度地区15m	
e	福津 7 K - 820	福津市		建付地	()	袋地等	南東7 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	() 57,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	64,396	$\frac{100}{[99.0]}$	65,046	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	65,700
b	() 69,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,936	$\frac{100}{[108.2]}$	65,560		66,200
c	() 70,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	70,808	$\frac{100}{[101.0]}$	70,107		70,800
d	() 70,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	75,701	$\frac{100}{[112.8]}$	67,111		67,800
e	() 64,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	76,485	$\frac{100}{[115.2]}$	66,393	$\frac{[101.0]}{100}$	67,100
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 +0.68	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔 比準価格 : 67,000 円 / ㎡ 〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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		近隣地域は戸建住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
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

4 不動産 I D

福津(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市西福間3丁目4500番168	2917000093082-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 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 70,000 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、福岡市のベッドタウンとして戸建住宅地の需要は堅調に推移している。
	変動率	年間	+8.6 %	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 7 K - 820	福津市		建付地	()	袋地等	南東 7 m 市道		1 低専 (40,60)	
b	福津 7 C - 861	福津市		更地	()	ほぼ台形	北 5 m 市道 東 8 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	福津 7 C - 601	福津市		更地	()	ほぼ正方形	西 6 m 市道		1 低専 (40,60)	
d	福津 7 C - 621	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南 4.5 m 市道		1 住居 (60,180)	
e	福津 7 C - 1265	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北 6 m 市道		1 低専 (40,60) 地区計画等	
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	() 64,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	76,485	$\frac{100}{[98.0]}$	78,046	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	78,000
b	() 84,283	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,692	$\frac{100}{[103.0]}$	82,225		82,200
c	() 73,948	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,600	$\frac{100}{[102.7]}$	72,639		72,600
d	() 75,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,186	$\frac{100}{[102.8]}$	75,084		75,100
e	() 68,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,613	$\frac{100}{[98.0]}$	72,054	$\frac{[100.0]}{100}$	72,100
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 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	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 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.60	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 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 76,000 円 / ㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市福間南三丁目 1 3 1 3 番 6 6	2917000120590-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		福津市光陽台 1 丁目 1 3 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 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 ㎡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	基準方位 北 6 . 2 m市道	交通施設	福岡駅 北東方1 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	当該地域は、周辺に生活利便施設が多く、居住環境が良好な区画整然とした住宅地域である。地域要因に特に大きな変化はないが、地価は上昇率が弱まっているが、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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 81,000 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、福津市内の「JR 福岡」駅等を最寄り駅とする戸建住宅地域である。需要者の中心は、福岡市中心部の事業所及び、福津市・古賀市等の事業所へ勤務する個人等である。同地域周辺には、生活利便施設が多く居住環境は比較的良好である。需要者の中心となる価格帯は、標準的な画地規模の新築戸建て住宅で 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 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、福津市の中心部に近く、生活環境が比較的良好な自用の戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域である。不動産投資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。以上のことから、本件においては、福津市内の類似性が高い戸建住宅地域に存する取引事例から試算した比準価格を重視し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +10.0 環境 +8.0 行政 +1.0 その他 0.0
	古賀(県) - 4									
	前年指定基準地の価格		[104.4]	100	100	[101.0]	80,900			
	94,800 円 / ㎡		100	[103.0]	[120.0]	100				
(10) 対年々象標の基準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 78,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 変動率 年間 +3.8 % 半年間 %			価格変動要因の形成要因	一般的要因	福津市の人口及び世帯数の増加は続いており、戸建住宅地を中心とした不動産市場は、比較的堅調である。				
	地域要因に大きな変化はない。上昇率は鈍化しているが、上昇傾向は継続中である。									
	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7C - 1352	福津市		更地	()	長方形	西4.3 m市道		1 住居 (60,172) 高度地区15m	
b	福津7C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南9.5 m市道 北5.5 m 二方路		商業 (90,400)	
c	福津7C - 620	福津市		更地	()	ほぼ正方形	西5 m市道		1 低専 (40,60)	
d	福津7K - 1216	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北3.5 m市道		(都) 1 低専 (40,60)	
e	福津7C - 621	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
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	() 94,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,345	$\frac{100}{[126.2]}$	80,305	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	81,100
b	() 94,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,565	$\frac{100}{[119.0]}$	80,307		81,100
c	() 77,478	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	80,345	$\frac{100}{[101.0]}$	79,550		80,300
d	() 65,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	76,488	$\frac{100}{[95.1]}$	80,429		81,200
e	() 75,377	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,186	$\frac{100}{[96.8]}$	79,738	$\frac{[101.0]}{100}$	80,500
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 +0.68	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 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.74	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 0.0			
d	正常	% / 月 +0.58	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 -1.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.60	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 -6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
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		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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

4 不動産 I D

福津(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市光陽台 1 丁目 1 3 番 7	2917000074028-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	8,420,000 円	1 ㎡当たりの価格	23,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		福津市畦町字大道下 4 5 0 番 4 2				地積 (㎡)	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	福岡3.9 km		(その他) 特定用途制限地域	
(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 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 m市道		交通施設	福岡駅東方3.9 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	福津市中心部からやや距離のある戸建住宅地であり、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,200 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、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地であり、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。市内住宅市場は依然として堅調であり、相対的に利便性に劣る地価水準が低い市郊外での宅地開発が増えており、地価の上昇範囲が広がっている。市場の中心価格帯は土地価格は350㎡で800万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万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	戸建住宅中心の地域で賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は見送り、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、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性に基づく価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れたものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、単価と総額の関係に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々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 22,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	需要は依然として堅調であり、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。				
	〔地域要因〕				郊外の既成住宅地であり、特に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。					
	変動率	年間	+4.0 %		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7K - 617	福津市				建付地	()	ほぼ台形	北3 m市道		1住居 (60,160)
b	福津7C - 1262	福津市				建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北5.8 m 角地		準都計 (80,200) 特別用途地区
c	福津7C - 1259	福津市				建付地	()	長方形	北西6 m市道 北東4.5 m 角地		(都) (80,200) 特別用途地区
d	福津7K - 1214	福津市				更地	()	不整形	南西3.4 m市道 北西3 m 角地		(都)近商 (100,200) 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	() 28,183	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		31,086	$\frac{100}{[132.7]}$	23,426	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,400
b	() 24,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		24,664	$\frac{100}{[106.0]}$	23,268		23,300
c	() 18,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		18,939	$\frac{100}{[82.4]}$	22,984		23,000
d	() 24,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$		27,840	$\frac{100}{[123.1]}$	22,616		22,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.94	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 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +32.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +6.0			
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +22.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,200 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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	戸建住宅が建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

4 不動産 I D

福津(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市畦町字大道下 4 5 0 番 4 2	2917000063463-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	16,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域		北東6 m 市道	水道、ガス、下水	東福岡1.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 東福岡駅西方1.6 km	法令 対象基準地と同じ			
	事項				路 施設	規制				
(3) 最有効使用の判定	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。							
	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0	
	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 71,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡						
			原価法	積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性			同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。区画整然とした古い住宅団地だが駅からやや距離があり、住宅団地が多い市内において需要は相対的に劣るものと思料される。しかしながら、市内住宅市場は依然として堅調で価格水準は上昇傾向が継続している。需要者は、福岡市または北九州市へ通勤するエンドユーザーが中心となっている。市場の中心価格帯は土地価格は 2 3 0 ㎡で 1 6 5 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 2 0 0 ～ 3 8 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			1 低専内の分譲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見送り取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の戸建住宅のエンドユーザーが主で、検討にあたっては代替不動産との間で居住の快適性に着目し価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	補正 画地 行政 その他		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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 交通 0.0	地 交通 0.0
	古賀(県) - 4								補正 環境 0.0	域 環境 +22.0
	前年指定基準地の価格 94,800 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [135.8]	[101.0] 100	71,500		正 行政 0.0	因 行政 +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 67,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因) 需要は依然として堅調であり、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				(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。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.0 %	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7C - 601	福津市		更地	()	ほぼ正方形	西6m市道		1低専 (40,60)	
b	福津7C - 603	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南4m市道 西8m 角地		1住居 (70,200)	
c	福津7C - 605	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道		1低専 (40,60)	
d	福津7C - 1265	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北6m市道		1低専 (40,60) 地区計画等	
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	() 73,948	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,600	$\frac{100}{[107.0]}$	69,720	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	70,400
b	() 78,766	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	75,604	$\frac{100}{[107.1]}$	70,592		71,300
c	() 80,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,196	$\frac{100}{[121.0]}$	69,583		70,300
d	() 68,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,613	$\frac{100}{[99.8]}$	70,755		71,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +13.0		
d	正常	% / 月 +0.74	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 -4.0		
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： 71,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため					
(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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月							
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市光陽台 5 丁目 7 番 5	2917000075893-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	12,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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	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 (㎡)	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 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 基準方位 北 4 . 5 m市道	交通 福岡駅北西方2.5 km	法令 対象基準地と同じ				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	海を望む高台の区画整然とした住宅地域で、道路幅員は若干狭いが住環境は比較的良好である。最寄り駅の徒歩圏外であるが、需給エリアの拡大により周辺では住宅地開発が活発に行われており、地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 51,800 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、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。最寄り駅から距離があるが、住環境は比較的良好で、周辺では戸建住宅地の開発が活発に行われており、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、標準規模の建築条件付き土地で 1 , 3 0 0 万円前後と判断される。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない賃貸市場が未成熟な住宅地域にあり、収益還元法は適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を採用し、周辺基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 価格と 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 街路 化 交通 補 環境 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 / ㎡	[] 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 48,000 円 / ㎡			価 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、福岡市のベッドタウンとして戸建住宅地の需要は堅調に推移している。				
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 +7.9 %	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 7 C - 865	福津市		更地	()	長方形	南東 4.5 m 市道		(都) 1 住居 (60,180) 高度地区最高12m	
b	福津 7 C - 867	福津市		更地	()	長方形	南 5 m 市道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	福津 7 C - 872	福津市		更地	()	長方形	南東 5 m 市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	福津 7 K - 410	福津市		建付地	()	長方形	北西 5 m 市道 北東 4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	福津 7 C - 868	福津市		建付地	()	ほぼ台形	西 6 m 市道		(都) (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	() 51,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,301	$\frac{100}{[104.0]}$	52,213	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	52,200
b	() 58,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,623	$\frac{100}{[107.1]}$	55,670		55,700
c	() 56,842	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,354	$\frac{100}{[108.1]}$	53,056		53,100
d	() 48,437	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	50,621	$\frac{100}{[105.0]}$	48,210		48,200
e	() 45,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	46,916	$\frac{100}{[95.7]}$	49,024	$\frac{[100.0]}{100}$	49,000
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 +0.50	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 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.50	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 +3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
才比準価格決定の理由							〔 比準価格 : 51,800 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					既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市宮司浜 2 丁目 2 2 9 5 番 1 3 6	2917000019225-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	10,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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 ㎡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	市街化調整区域の農家住宅が多い既存の住宅地域で、市街化区域に近接し、周辺の住宅地の地価上昇の波及効果等により、地価は緩やかな上昇基調である。									
(3)最有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,000 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	ＪＲ鹿児島本線沿線の市街化調整区域で、同一需給圏はＪＲ鹿児島本線沿線及びその周辺で、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち東福岡駅及び福岡駅にアクセス可能な住宅地の居住者である。農家住宅を中心とする地域で、地縁選好性が強く需要は多くないが、周辺市街化区域における住宅地の地価上昇の波及等により、地価は緩やかな上昇傾向にある。宅地の取引が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない賃貸市場が未成熟な集落地域にあり、収益還元法は適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を採用し、周辺基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 29,500 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の							
	変動率		〔一般的要因〕		福津市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、福岡市のベッドタウンとして戸建住宅地の需要は堅調に推移している。						
	年間 +1.7 %		〔地域要因〕		隣接市街化区域における地価動向の波及等により地価はやや上昇傾向にある。						
	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	福津 7 C - 862	福津市		更地	()	不整形	西4 m市道		「調区」 (60,200)	
b	福津 7 C - 1262	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北5.8 m 角地		準都計 (80,200) 特別用途地区	
c	福津 7 C - 1366	福津市		更地	()	ほぼ台形	北東4 m市道		(都) 1 住居 (60,160) 高度地区12m	
d	福津 7 C - 1263	福津市		建付地	()	長方形	北3.5 m市道		準都計 (70,200) 特定用途制限地域	
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	() 15,848	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[53.6]}$	29,981	$\frac{100}{[95.0]}$	31,559	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,600
b	() 24,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,664	$\frac{100}{[88.3]}$	27,932		27,900
c	() 29,164	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,156	$\frac{100}{[93.1]}$	32,391		32,400
d	() 17,718	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,325	$\frac{100}{[77.0]}$	28,994		29,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -46.4	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 +0.85	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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： 30,000 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				市街化調整区域の既成住宅地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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	市街化調整区域の既成住宅地で、賃貸アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
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

4 不動産 I D

福津(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市手光字通り堂 1 7 5 7 番 1 5	2917000087668-0000
2	福津市手光字通り堂 1 7 5 7 番 1 9	2917000087672-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		福津市在自字新町 9 7 1 番 1					地積 (㎡)	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) 特定用途制限地域			
(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 ㎡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	対象基準地と同じ	
		事項			路		施設			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殆どないため、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	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 14,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市内及び近郊の市町と判断される。郊外の農家集落であり、需要者は当地域に地縁の選好性を有する個人と思料される。外部からの流入はないことから農家住宅地域の価格は弱含んでいるが、近隣地域は津屋崎地区での価格上昇の影響もあり、価格水準は若干の上昇となっているものと思料される。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 2 0 0 ㎡で 1 7 0 0 万円程度と思料される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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見送り、取引事例比較法のみ適用した。需要者は農家住宅の購入者が中心で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思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0	標準 環境 0.0 要 環境 -13.0		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 0.0 因 行政 0.0	正 行政 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0		
	宗像(県) - 15							標準 環境 0.0	要 環境 -13.0			
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.1]	[100.0] 100	14,100		補 画地 0.0 正 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 14,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	需要は依然として堅調であり、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/㎡					〔地域要因〕	農家住宅地であり、外部からの流入は少なく、また新規住宅地開発はないため大きな地域要因の変動はない。					
	変動率 年間 +2.1 % 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	福津7C - 1256	福津市				更地	()	ほぼ長方形	北2.4 m市道		(都)1住居 (60,160) 高度地区最高12m
b	福津7C - 1259	福津市				建付地	()	長方形	北西6 m市道 北東4.5 m 角地		(都) (80,200) 特別用途地区
c	宗像7C - 568	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)
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	() 19,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,301	$\frac{100}{[136.2]}$	14,905	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,900	
b	() 18,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,939	$\frac{100}{[135.3]}$	13,998		14,000	
c	() 14,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,185	$\frac{100}{[103.0]}$	13,772		13,800	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.58	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +39.0			
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +34.0			
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,300 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

4 不動産 I D

福津(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市在自字新町 9 7 1 番 1	2917000001274-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	223,000,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		福津市日蔭野3丁目1番99外				地積 (㎡)	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	福岡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 ㎡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	福岡駅 南方450 m		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	当該地域は、福津市内の居住者を対象にした商業地域である。地域要因に特段の変動はない。同地域の繁華性は安定的である。地価は、上昇率が弱まっているが、上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	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		基準価格 138,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 106,000 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市を中心に隣接する古賀市・宗像市等の商業地域全域である。同地域背後の住宅地の需要は、比較的堅調なことから、当該地域の繁華性は安定的である。中心となる需要者は、同地域で飲食店舗等の出店を希望する法人・個人、及び不動産投資目的の共同住宅の建設を希望する不動産業者等である。中心となる価格帯は、土地の規模の大小、及び不動産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、背後の居住者を対象にした低層の飲食店・小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。基準価格は、福津市及び隣接する古賀市の取引事例から試算した価格である。多少、繁華性等に格差があるが適正に補正した価格であり妥当性は高い。収益価格は、将来要素を多く含むことから相対的な規範性は劣る。以上のことから、基準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との均衡を踏まえ、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 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指定から基準地検討	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) 5 - 2									0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-5.0 0.0 -10.0 +3.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 116,000 円/㎡		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [88.1]	[100.0] 100	134,000						
(10)対年対象標の基準価額の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 128,000 円/㎡			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の増加は続いており、利便性が高い商業地の需要は堅調である。							
	- 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/㎡					〈地域要因〉	福津市内の中心的な近隣商業地域である。地域要因に変化はない。地価の上昇傾向は、継続中である。						
							〈個別的要因〉	特段の変動はない。					
	変動率	年間 +5.5 %	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 7 C - 1357	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東29.2 m 県道 南9.5 m 角地		商業 (100,400)	
b	古賀 7 K - 109	古賀市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南6 m 市道		商業 (90,360)	
c	古賀 7 K - 311	古賀市		更地	()	ほぼ正方形	北西13 m 国道 北東7 m 南東6 m 三方路		準工 (70,200)	
d	福津 7 C - 614	福津市		更地	()	長方形	南西6 m 市道		1 住居 (60,200)	
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	() 176,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	177,471	$\frac{100}{[128.5]}$	138,110	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	138,000
b	() 125,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,441	$\frac{100}{[94.9]}$	137,451		137,000
c	() 139,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	138,250	$\frac{100}{[99.0]}$	139,646		140,000
d	() 92,349	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	118,668	$\frac{100}{[87.3]}$	135,931		136,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	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 +10.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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： 138,000 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)
	20,164,320	4,564,000	15,600,320	9,357,200	6,243,120	(0.9794) 6,114,512	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	174,700,343 円 (106,000 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		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× 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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,200	1,760,000	6.0	10,560,000		
~										
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		1,760,000		10,560,000		
年額支払賃料				1,760,000 円 × 12ヶ月 = 21,120,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,120,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 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 × 95.0 % × 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 × % × % = 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	785,000 円	157,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,056,000 円	21,120,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 1,310,000 円	査定額	
	建物 1,099,000 円	157,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	157,000 円	157,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	157,000 円	157,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,564,000 円 (2,764 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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)	30 %	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)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9794
(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	157,000,000 円	設計監理料率 190,000 円 / m ² × 800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,357,200 円 (5,668 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	4,564,000 円		
純収益 -	15,600,320 円		
建物等に帰属する純収益	9,357,200 円		
土地に帰属する純収益 -	6,243,120 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	6,114,512 円 (3,704 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	174,700,343 円 (	106,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福津(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市日蔭野 3 丁目 1 番 9 9	2917010039142-0000
2	福津市日蔭野 3 丁目 1 番 1 0 1	2917010039144-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福津(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 大坪 誠一郎

鑑定評価額	35,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	93,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 1 丁目 2 0 6 1 番 4 「中央 1 - 1 6 - 8」				地積 (㎡)	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	福岡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	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 17 m、				規模 400 ㎡程度、		形状 長方形	
	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	福岡駅北東方870 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	準幹線道路沿いに事業所、物販店等が建ち並び路線商業地域であるが、今後は面大地を中心にマンション利用も増加するものと予測する。背後住宅地の地価上昇の影響も受け、地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 94,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 67,500 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市及び周辺市の路線商業地又は商住混在地域で、需要者は店舗等を経営する法人や個人事業者のほか、面大地であればマンション目的の不動産業者等も想定される。路線商業地域における顕在化した取引事例は少ないものの、背後人口の増加を背景に、土地需要は強含みで推移している。なお、規模等により異なるため、取引の中心となる価格は見出し難い状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、取引事例比較法及び収益還元法を適用しているが、実際に行われた福津市及び周辺市の商業地等の取引事例に基づき試算された比準価格は、実証的で説得力を有する。一方、収益価格が低位に試算されたが、想定次第で査定値が変動することを勘案すると、収益価格の説得力、信頼性は相対的に劣ると思料する。以上より、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +18.0 因 行政 +5.0 行政 その他 0.0	
	古賀(県) 5 - 2									
	前年指定基準地の価格 116,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [103.0]	100 [127.6]	[100.0] 100	92,900				
(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 88,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	背後人口増加を背景に、市内商業地における新規出店需要は底堅く、商業地の地価も強含みで推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	良好な駅接近性を背景に、まとまった土地においては分譲マンションの建設も見られる。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +5.7 % 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7C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南9.5 m市道 北5.5 m 二方路		商業 (90,400)	
b	福津7K - 413	福津市		更地	()	長方形	南西15 m市道		1住居 (60,200) 高度地区15m	
c	福津7K - 409	福津市		建付地	()	長方形	南13 m国道		1住居 (60,200) 高度地区15m	
d	福津7C - 613	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北西7 m市道		準工 (60,200)	
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	() 94,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,565	$\frac{100}{[105.7]}$	90,412	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	90,400
b	() 106,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,899	$\frac{100}{[122.5]}$	93,795		93,800
c	() 89,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,030	$\frac{100}{[99.0]}$	95,990		96,000
d	() 104,885	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	108,556	$\frac{100}{[115.2]}$	94,233		94,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.68	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +0.48	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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)
	14,481,028	3,371,969	11,109,059	10,175,200	933,859	(0.9616) 897,999	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	25,657,114 円 (67,500 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× 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(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	149.00	70.5	105.05	2,000	210,100	5.0	1,050,500		
2 ~ 5	住宅	149.00	95.6	142.44	1,600	227,904	2.0	455,808		
6 ~ 6	塔屋	15.00								
~										
~										
計		760.00	88.8	674.81		1,121,716		1,050,500		1,823,232
年額支払賃料				1,121,716 円 × 12ヶ月 = 13,460,592 円						
a共益費(管理費)				90 円/㎡ × 674.81 ㎡ × 12ヶ月 = 728,795 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				近隣水準を勘案して査定						
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 576,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,189,387 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 % = 738,269 円						
以上計 + a+ - -				14,027,118 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,050,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 9,980 円						
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 %) 1,823,232 円 × 95.0 % × 0.2563 = 443,930 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,481,028 円 (38,108 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,668 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,600 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	920,000 円	184,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	738,269 円	14,765,387 ×	5.0 %
公租公課	土地 57,700 円	査定額	
	建物 1,288,000 円	184,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	184,000 円	184,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	184,000 円	184,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,371,969 円 (8,874 円 / m ²) (経費率 23.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	60 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(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	184,000,000 円	設計監理料率 235,000 円 / m ² × 760.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	10,175,200 円 (26,777 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	14,481,028 円		
総費用	3,371,969 円		
純収益 -	11,109,059 円		
建物等に帰属する純収益	10,175,200 円		
土地に帰属する純収益 -	933,859 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	897,999 円 (2,363 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
25,657,114 円 (		67,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福津(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	福津市中央1丁目2061番4	2917000106841-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		