令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工光/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	・ツ连田	ツ女日												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等			dが丘2丁 2 - 13	目180 - 2」	1番36					地 (㎡		210	法令上の	規制等
地	形状	敷地 況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	徳設との	1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			美一般住宅だ 画整然とした		南東6.3	3 m		水道、 ガス、 下水	千鳥1	.3 km		(その他)	
(2)	範囲	東 3	80 m、西	50 m、	南 130	m、北	120 m	標準	的使用	月戸建	住宅地	<u>ե</u>			
近   隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	m、 奥行	<b>元</b> 約	18 m、	規	模		220 m	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 4	持記すべき	き事項はな	:61	街 6.	3 m市i	道	交通 施設		R 北	方1.3 km	法令規制	対象基準は	也と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地			・ 問辺には 上昇率が	生活利便			主環境	が比較			也域であ	」 る。地域要	因の大き
	長有効使用の判定	戸建住								対象基準 の個別的 因	集地 内要	<b>311</b>			
` '	鑑定評価の手法 )適用		例比較法	比準価		74	,	円/㎡		_					
•	~~.	収益還		収益価 積算価				円/㎡ 円/㎡							
		開発法			開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市	万場の特性	周辺にある。	生活利便 中心とな	施設が多り る需要者I	く、生活環:	境が比較的 事業所等。	内良好な ╲勤務す	ことがる個人	\ら不重 、であり	加産業者	iによる	るミニ分譲	まが多くま	或である。同 記行きも比較 な土地建物	的堅調で
· 村	は算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 質の決定の理由	る。賃	貸市場に ことから	関しては、 、本件にる	自用の戸	建住宅が「 福津市内の	中心の地	域であ	り熟点	対度は低	いこと	こから、収	7. 益還元法	比較的良好な 法の適用は断 見し、指定基	念した。
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>=</b> 地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		別的 因の 咬	の規準		標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]			祖正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番古賀(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較		別的因の	対象基 の比準 (円)	単価格	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 +8.0 +20.0
基の 準検 地討	0.4	地の価村 ,800 円	_	100	100 [103.0]	100 [129.6]	[100	.0]	7.	4,100	祖正		+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代		00 円/㎡ 等と同一地	形状成況	地垣	□」 た	不動産	市場はに大き	、比較的	的堅調	加は続いて である。	ており、戸	」 ■建住宅地を Cいるが、上	
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	段の変	動はな	:61。								

福津(県) - 1 宅地-2

` '	比準価格			L TT 21 **:	F #		u-	1.1		1 -	_,			<b>—</b> :	_	34 A 1 - 15
NO	取引 例番号	事 号	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	of のf	画地 形状	接面追状況	i路の   主   設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	福津70	福	津市				建付地	(		ほl 形	ぎ台	南4 m市 西8 m	道			1 住居 70,200)
	- 6	603										角地				
b	福津70		 津市				建付地			長	 方形	北東4 m	市道			1 住居
	- 6	610					地	(		)						60,160) 高度地区12m
c	福津70		 津市				建付				 ぼ長	北東8 m	市道			 1 低専
	6	605					地	(		) 方形	形					40,60)
d	- C 福津7k		 津市				建付			131	 ぎ正	北東6 m	市道		-	 1 低専
u			<b>/∓</b> 1 J				建付 地	(		分方		76×0 III	عردا،			40,60)
e	福津70	616	 津市				更地			171	 ぎ正	西6 m市	 道			 1 低専
Č	18/4 / 0	- TH	<b>/</b> ∓113				ا ا	(		分		До шир	_			40,60)
	- 6	601														
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	上 定価格 円 / ㎡)	地思	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.8]	100	100			_ 10	0			街路	0	.0	
	78	8,766	[100.0]	100	[100.0]	[107.1]		75,604	[10	1.0]		74,8		0	.0	74,900
b	( 8	7,220	100 [100.0]	[102.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		89,662	100	0 <u> </u>		74,7	接近			74,700
С	(	, 220	100.03	[105.0]	100.03	100.03		00,002	10			17,1	18 環境 画地		.0	74,700
	80	0,187	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		84,196	[113	3.0]		74,5			.0	74,500
d	( 79	) 8,327	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		86,160	10	0 5.8]		74,4			.0	74,400
e	(	0,321	100.03	[102.9]	100.03	100.0		00,100	10			74,4	04 (0)	[100.0	-	74,400
	73	3,948	[100.0]					74,600				75,3	54	100		75,400
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
					1 1 1 2 1 1 1					/±- п.ь					TIM 1 **	
а	正常		街路 		▽ 交通・接		環境		0.0	街路		i	交通・接近 	+1.0	坂境 	0.0
		+0.40	画地	+7.1	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	+1.0	環境	+20.0
		+0.40	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	   街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+13.0
		+0.72			 ¦行政		ところ			 行政		L	その他			
Ч	正常	% / E	街路				環境		0.0	街路			 交通・接近	0.0	部哥	
u	т.т.	+0.91	L		<u></u>		. L					i		i		+17.0
			凹地		¦行政 - -		その		0.0	行政			その他	0.0		
е	正常		街路		_   交通・接 		環境		0.0	街路	=	i	交通・接近	0.0	環境	0.0
		+0.32	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		-1.0	その他	0.0		
— ★I	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	油定の	理由										〔比準価格:		7/	<b>1,500</b> 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	Ð	死成	市街地でる	あり、	再調達原	西の	把握が図	対難なた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合(	の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素の	価柱	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点何	修正	貨	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
17	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 で後の価格 除した価格 較 比較																
正後の価格   除した価格   較   比較															(円/m²)		
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格			ı	円/m²			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% /月 事 費 % /月													% / 月				
地均	域要因の比較	交		街路	3	交	通	・接近		環境	•		行政		-	その他	<u>b</u>

(3	) 収益価格算定内訳						
(3	)-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(日)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用を中心とし	,た戸建住宅地域で、貸	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	足の埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市若木台	音6丁目	5番10						地 ( ㎡	1	233	注	令上の規	見制等
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	色設との		長専 ,60)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅だ 宅地域	が多い閑	南4.8 市道	m		水道、 ガス、 下水	東福	間1.3 km		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 i	n、西	20 m、	南 60	m、北	70 m	標準	 善的使用	用 戸建	住宅均	<u>t</u>				
近四	標準的画地の形	状等	間口約	15	m、 奥行	<b>元</b> 約	15 m	、規	模		225 m	程度、	形状 [	E方	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記:特語	己すべき	事項はな	l I	街 基準 4. 路	方位北 8 m市		交通施設		間駅 !	東方1.3 km	h 法令 規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域			 住宅が建す ったが、_	ーー ち並ぶ区i			住宅地	 !域であ	る。均	也域要因に			は無い。	地価は
	と 有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因	準地 7 的要	方位				+4.0
, ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例		比準価村	**	6	1,000	円/m	î	_						
U,	) 週 円	収益還元	-	収益価権	**		/	円/m	_							
		原価法 開発法		積算価材	各 こよる価格		/	円/m								
(6)市	5場の特性	津市等の	事業所へ 環境は比	勤務する	区画整然 個人等で 子である。	ある。同り	也域は、	最寄馬	尺からの	の交通利	便性	は多少劣る	が、周辺	اتات	t生活利值	更施設も
植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	によるーI において	時的な賃 は、福津	貸物件が 市内の区	望住宅が 「見られる 「画整然と 「額を決定	程度の地域 した戸建作	或である	ることだ	から、し	仅益還元	法は記	適用を断念	こした。じ	、上σ	ことから	ら、本件
(8) 公規· 示準:	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 部 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	]	100	100	<u>[</u>	1			祖正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都古賀(県)		- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +13.0 +41.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≛地の価格 1,800 円/		04.4]	100	100 [164.1]	[104		6	60,900	祖正		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の	共通地点(代表	56,000標準地等		価 変 格 動		ま 」 た	:不動産	市場に	は、比較に	的堅調	加は続いて である。 。上昇率に				
基準準価 地格		寸 標準地		- 円 / ㎡	形状现要	<del></del>		践っている。	·ある。		10/dV 1	。工升平16	<b>≯</b> ΨΈ   Ό ( )	_ 1 16	<i>いい</i> 、	TIUIUIG
の等 前か		₹ +8.9 %	6 半年間		因 % の	要 图										
						1										

宅地-2

(1)	比淮価均	(首字は															
(1)	比準価格	<b>対した</b>	7/a L														
NO	取引事例番号		所在及び <sup>対</sup> 」等	地番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面证状况	道路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	福津 7 C - 13		津市				建付地	(		不)	整形	北6.1 n	市道				1住居 (60,200) 高度地区15m
b	福津70		 津市				更地			13	ぼ長	東5.9 n	n市道			$\dashv$	 (都)1低専
٥	· 12		<del>/+</del>				X-6	(		分		3,0.0					(40,60)
С	福津7 K	福	津市				建付地	(		長)	方形	北西5 n 北東4 n					1 低専 (60,80)
	- 4	10										角地					
d	· 福津7C	-	津市				更地	(		ほ )方	ぼ長 形	北東6 m	m市道				1 低専 (40,60)
	- 8	60															
е	福津7 C		津市				更地	(		(長	方形	南5 m市	道				(都)1低専 (40,60)
110		67	= 1= 1+	n+ - //a	7.2 /\-	↓ <b>無</b> ※生 // ,	144	<b>□</b> /#±6	116	<u></u>			/TF	/CD CN A	-= ·	$\perp$	本中在地
NO	取引1	四格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		惟定標準作 (円/㎡		比較	ク要因 <i>σ</i>	,	査定価格 (円/㎡)
а	( 57	) 7,659	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]		64,396	10 [108	0 <u> </u>		59,5	- 4 0	街路 交通・	0	0.0	61,900
b	(	)	100	[104.6]	_100	_100			_10	0				接近		0.0	
С	(	3,424 )	[100.0] 	100 [106.6]	100	[100.0] 		61,112	_10	4.8] 0		58,3		環境 画地		.0	60,600
	48	3,437	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		50,621		5.4]		59,2	275	 行政		.0	61,600
d	( 60	) 548,	100 [100.0]	[105.4] 100	100	100 [100.0]		63,818	10 [10	0 9.1]		58.4		その他		.0	60,800
е	(	)	_100	[102.0]	100	100			_10	0					[104.		
			[100.0]			[100.0]		59,623		2.9]		57,9			100		60,300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化   	2補正の内記	Υ					工地	域要达	の比較の	)内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		<b>±1</b> 0	交通	・接近	0.0	環境	+5.0
		+0.68			 ¦行政		. i		0.0			+2.0	<u></u>		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0			+1.0	1		-3.0	環境	+7.0
		+0.58	画地		   行政		その		0.0		. – – – .		 - その1		0.0	<u>.</u>	
	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		0.0	<u> </u>		-3.0	環境	-12.0
		+0.66	画地	+2.0	   行政	0.0	その		0.0			0.0	<del>て</del> の1	 也	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ▽交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通	・接近	0.0	環境	+8.0
		+0.60	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その1	 也	0.0	L	
е		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	-2.0	環境	+5.0
		+0.50	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	L   <del>そ</del> の1	 也	0.0	L	
オ	·····································	央定の3	· 理由										 〔比準	 ■価格:		6	<b>1,000</b> 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: **61,000** 円/㎡〕

													( ,		
(2)₹	<b>責算価格算定</b>	内訳													
(2)-	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地でる	あり、暮	再調達原何	面の	把握が困難	はなた。	め。			
(2)-	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造	成事例番号			-		所在及	び地番								
素	地の取得価格		匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์ )	標準化	補正	時点値	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
付	帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで	地域要	因の比		り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(	の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>10</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]				
熟	成度修正	[	]	/ 100			積算個	西格			P	] / m²			
内訳	}					-									
素地	事情の 月 <sup>2</sup> 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補	īĒ				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比較 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		街路	i	交通	・接近	·	環境		ŕ	政		7	の他	ļ

(3)	) 収益価格算定内訳													
(3)	)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
							%							
	収益価格		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用を中心とし	た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。									

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 2 宅地-7

Νo	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	福津市若木台6丁目5番10	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		
36 37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	AT 7.5 0 0 07.0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		5西福間 間 3 - 7		45001	番168					地 (㎡		253 )	Ìā	去令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との	(60	主居 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模静な住	一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い閑	西9 m 市道			水道、 ガス、 下水	福間1	福間1.6 km		一 (その他) 高度地区最		高15m
(2)	範囲	東 70 m	、西 <i>'</i>	140 m、	南 170	m、北	20 m	標準	的使用	戸建	住宅地	<u>ե</u>				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	15	m、 奥行	亍 約	17 m、	規模	莫		250 m	程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記特記事項	すべき事	項はない	,1	街 · 基準	方位 北 市道	;	交通施設			方1.6 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	区画整然と の住宅需要														
	最有効使用の判定	戸建住宅地							(	対象基準 の個別的 因		方位				+1.0
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例比		<b>北準価格</b>		6	7,000 l			_						
"	/旭市	収益還元法		<b>収益価格</b>	-			円/㎡ - ,								
		原価法		<b>積算価格</b>	-	<u>/ 円/㎡</u> 格 / 円/㎡										
(6) ਜੋ	万場の特性	開発法 同一需給圏 周辺市の居 旺盛である 規模であれ	 は、福津 住者をに 一方、「	車市南西 はじめ、 お場供給	福岡・北	「福間」 九州都市 く需給は	駅を中心 圏へ通勤 引き締ま	こした! とした! するサ った状!	ラリー	マン層	が中心	いとなる。	JR駅周	辺で	では住宅は	也需要は
<b>`</b> / 桁	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	自用目的の 福間地区の の観点や対 送った。以	住宅地地 象地規模	或等で実 莫等に鑑	際に行わ みれば、	れた取引( 収益性を	西格に基 重視した <sup>・</sup>	づき試: 価格形	算され 成はな	に に されな	価格は	は説得力を 削断される	E有する。 るため、『	ープ 以益道	ち、主たる 還元法のi	る需要者 適用は見
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		<b>停点</b> 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の		/ m ~ \	内 準 沢 化	交通		地域要	交通	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	100	1			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 古賀(県)	号 -		<b></b>	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格 ′ m² )	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +1.0 +51.0
基の 準検 地討		地の価格 ,800 円/m	.	04.4]	100	100 [145.0]	[101.	0]	66	6,900	補正		+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	(	62,000 F		価 変 格 動	一般的 要 因						移。市内で住宅地にす	中心部エリ			
基準 準価 地格	・2 基準地が共 校 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	通地点(代表的 標準地		-	形状元	要 医	因	等を背景	景に、	需要・均	地価と	画整然と「 も強含み <sup>-</sup>				−般的要
の等前か	公示価格	円/㎡ ————————————————————————————————————			因	国   【順別的 】 個別的要因に変動はない 要 因 /			, I <sub>o</sub>							
ت ت ت	119				- 1	1										

宅地-2

(1)	比準価村	各算定内	引訳												
NO	取引		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形状		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	福津70	354	津市				建付地	(	)	不整形	北6.1 m	市道		(	1 住居 60,200) §度地区15m
b	福津70		津市				建付地			長方形	西6 m市	道			(都)1低専
	- {	355					地 	(	)						40,60)
С	福津70		津市				建付地	(	)	長方形	東9 m市 北6.1 m			(	1 住居 70,200) §度地区15m
	- 13	363									角地				
d	福津70	C 福	津市				更地	(	)	不整形	南東3.8	m市道		(	1 住居 60,160) §度地区15m
e	- 13 福津71	361 / 12	 津市				建付			袋地等	南東7 m	市道			 1 低専
C			<i>∖</i> ≢1 J				地	(	)	衣地寺	H <b>⊼</b> 1 ™				40,60)
NO	取引	320 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域	                 	推定標準( 各(円/㎡		]別的要因σ ;較	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[106.1]	_100	_100			_100			街路	f 0	.0	
b	5 (	7,659	[100.0]	100 [101.5]	100.0]	100		64,396	100		65,0	46 安通 接近	(1	0.0	65,700
	6	9,888	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		70,936	[108	.2]	65,5			.0	66,200
С	7	) 0,267	100 [100.0]	[104.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [104.0]		70,808	100 [101		70,1			.0	70,800
d	(	) 0,314	100 [100.0]	[105.4] 100	100	100 [ 97.9]		75,701			67,1	一 行政 11 その		0.0	67,800
е	(	)	_100	[106.0]	_100	_100			_100	)			ار 101.	$\vdash$	67,600
NO			-			[ 90.0]		76,485		•	66,3		100		67,100
NU	の内容		対標準化 対	捕止の内記	7				-	上地以安	因の比較の	Na CAI			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	 封路	-2.0	交通・接	近 +1.0	環境	0.0
		+0.68	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	ーその	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	<del></del>	環境		0.0	<b>封路</b>	-3.0	交通・接	近 0.0	環境	+15.0
		+0.30	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	-3.0	その他	0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・指	<sub>登近 0.0</sub>	環境		0.0	<b>封路</b>	0.0	交通・接	近 +1.0	環境	0.0
		+0.68	画地	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	L ¦その他	0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・指	<sub>妾近</sub> 0.0	環境		0.0	<b></b>	-6.0	交通・接	近 +1.0	· 環境	+20.0
		+0.68	画地	-2.1	  行政 	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	-1.0	その他	0.0		
е	正常	%/月		0.0	交通・指	<sub>妾近</sub> 0.0	環境		0.0	<b></b>	-2.0	交通・接	近 +1.0	· 環境	+20.0
		+0.50	画地	-10.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 <b></b>	-3.0	その他	0.0		
<u>オ</u> ト	上 上準価格	決定の	· 理由									〔比準備	格:	67	<b>7,000</b> 円 / ㎡)

_																-		
(2)	(積算価格算	章定内	訳															
(2)	)-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	即	成	市街地で、	再訓	周達原	原価の批	]握	が困難で	であるた	<b>:</b> め。			
(2)	)-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	画法の適用が <sup>7</sup>	可能な場	合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	K.								
1	素地の取得		事情補	ÌŒ	時点修正		価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì		[事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点何	修正	貨價	き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>	,	<u>100</u>	]	100								10 [	]	<u>[</u>	]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			 費用の補修 D価格				図で	地域	要因のは	比 個別的	的要因	の 🏻	<b>再調達原価</b>
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	"		(円/m	າ )	+*		LO+X			(円/㎡)
			100 [	]	100					(		%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>			
7	熟成度修正	,	[	]	/ 100	•			積算	種格	+				円 / m²			
内	沢							'										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						1	% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Z	交	通 ·	・接近		環	竟			行政			その他	<u>t</u>

(3)	3) 収益価格算定内訳												
(3)	)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						( )	( )						
							%						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	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	であるため収益還元法	の適用を断念した。							

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 3 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
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		
48		
50 ###		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額15,900,000 円1 ㎡当たりの価格76,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(a) = U = = =	A TR - T - A D - A D	/ = \ /T-10 = /T-WT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	ì											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		間南3丁目 3 - 10 - 3		<b>§</b> 66				地積 ( m² )	.	209	洼	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	②の土地の利	利用の状	接面道	[路の状況	供給 処理施 設状況	接近	をな交通施 で状況	設との	1 任 (40	長専 ,60)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2		を 一般住宅が かいまい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか		東6 m 市道		水道、下水	福間1.	.1 km		( 7	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 90 m、	西 0 m、	南 100 г	m、北	70 m	標準的個	使用 戸建	住宅地					
近四	標準的画地の形物	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模	l	200 m <sup>2</sup>	程度、	形状!	長方	杉	
隣 地	地域的特性	特記・特記すべ	でき事項はな	l I	街 6 m	市道	交	通 福間	駅南方1	.1 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項			路		施	設			規制	į		
	地域要因の将 来予測	新旧の戸建住 の取引が活発										也開	発及び中	古住宅
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(4	4)対象基準 の個別に	準地 的要	:61				
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価権	各	76	6,000 P	] / m²	因						
	の適用	収益還元法	収益価権	各		/ P	] / m²							
		原価法	積算価	-			] / m²							
(0)	-10 - 4+ W	開発法 同一需給圏は、		こよる価格		•	]/m²	± ۱۰ ± ۲۰ ۱۳	1せから	の言語は	シャルナギュ	3 to 7	. н.	しかっ雨
(6)	市場の特性	関係 開始 関係	都市圏の中心 では、不動産	い部である 産業者による	「天神・‡ る住宅地の	専多 」地図 D開発が₹	☑及び、福 責極的に行	畐津市・さ うわれてま	i賀市・ iり、売	新宮町等の 行きは好記	D事業所	<b>行等へ</b>	、勤務する	る個人等
<b>】</b> ` / 末	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	取引の中心はほ 近隣地域は自居法が適用できな 証的な比準価格	用の戸建住宅 なかった。そ	らが中心で、 そこで、現実	賃貸用! 実の不動!	アパートな 全市場にす	よどの収記 うける経済	益建物はほ 各行動を裏	まとんど idける	みられない資料からえ	1住宅地 材めた市	り域に	あり、し	双益還元
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のりのき	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円/㎡	[ ] 100	100	100	[ 100	1		補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のしのヒ	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +21.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,800 円/㎡	[104.4] 100	100	100 [127.1]	[100.0	1	75,600	補正	画地 行政	+3.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1対象基準地 - 1対象基準地 - 継続 新規 前年標準価格	 の検討	] .00 ] [] / m	価 変			  市の人口  戸建住宅	及び世帯  地の需要	数は増加 は堅調に	その他 I傾向にあ I推移して	0.0 り、福岡 いる。	市の	 )ベッド?	アウンと
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討 付表標準地	通地点(代表標準地		成 況	地域要因					5利便性が 地価の上昇				言地域で
地格 の等 前か	公示価格	+8.6 % 半	- 円 / ㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因		的要因に	変動はな	l 1 <sub>0</sub>					

NO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	( m²)	の形	ī地 彡状	接面道	路の ヨ	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福津7 K		 津市				建付地	(	,,,	袋地 )		南東7 mī				1 低専 (40,60)
	- 82															
b	福津7 C - 86		津市				更地	(	)	ほほ   形	台	北5 m市道 東8 m 角地				1 低専 (50,60)
c	福津7C	福	 津市				更地	(	)	ほほ ) 方形		西6 m市道	Ĭ			1 低専 (40,60)
d	- 60 福津7C		 津市				建付			ほほ	f.E.	南4.5 mi	h道			 1 住居
u	- 62		/ <del></del> -1 3				地	(	)	方形		H				(60,180)
e	福津7 C		<b>津市</b>				建付地	(	,	ほほ ) 方形		北6 m市道	道		- (	1 低専 (40,60) 地区計画等
NO.	- 126		事情補	時点修	建付派	域 標準化	142	定価格	+#++	或要	to	<b>住定標準価</b>	· /用 9.1	的要因の		
NO		ш <u>п</u> т / m )	正	正	価の補工			円/㎡)	因のは			(円/㎡)	比較			(円/m²)
a	(	)	100	[106.0]	100	100		70.405	100			70.04	街路	0	.0	70.00
b	(	,940 )	[100.0] _100	100 [103.5]	100.0	100		76,485	100			78,04	6 交通・ 接近	0	.0	78,00
	84	, 283	[100.0]	100		[103.0]		84,692	[103			82,22	- AX-76	0	.0	82,20
C	73	, 948	100 [100.0]	[102.9] 100	100	100 [102.0]		74,600	100 [102			72,63	9 画地		.0	72,60
d	(	)	100	[102.4] 100	100	100 [100.0]		77 400	100			75.00	行政		.0	75 40
e	(	,377	[100.0] _100	[103.7]	100.0	100.0		77,186	100			75,08	4 その他	[100.0	.0 [2]	75,10
			-	100		[100.0]		70,613		-		72,05		100		72,10
VO	ア事情・の内容			(補正の内部	7				-	工地均	要因	の比較の「	勺訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	<b></b> 野路		0.0	 交通・接近	-2.0	環境	0.
		+0.50			 ¦行政		- - その			 行政		L	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	╽街路		交通・		環境			<b></b> 野路		1	 交通・接近		環境	+2.
		+0.50			 ¦行政		その			 行政		L	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	<b></b> 野路		-	交通・接近		環境	+7.
		+0.32			 ¦行政		その			 行政		i.	 その他	0.0		T1.
d	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	<b></b>		!	交通・接近		環境	0.
		+0.60			_ ¦行政		  その			 行政			 その他	0.0		
e	正常	% / 月	╽街路		交通・		環境		0.0	<b></b>		1	交通・接近		環境	0.
		+0.74			 ¦行政		その			 行政			 その他	0.0		·
	               			0.0	i	0.0	i		0.0			1	〔比準価格:			<b>6,000</b> 円/m

									1田/十	( > ( >	_	0,50
(2)積算価格算定内	]訳											
(2)-1 原価法が	「適用できない	場合その理由	既成市	街地に所る	在し、	土地の拝	再調油	達原価の把握:	が困難であ	るため		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の個	西格								
造成事例番号		-		所在及び	地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補 の価格 (P	輔修正後 日/㎡)	造成	就工事費 (円/n	ı๋ )	標準化補正	時点的	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		100						<u>100</u> [ ]		]		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用			1字地化率	ヹで	地域要因の 較		的要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正後の値 (P	叫作 月/㎡)	际し	/た価格 (円/n	ı )	₩X	比較			(円/㎡)
	<u>100</u> [ ]	100			(		%)	<u>100</u> [ ]		]		
熟成度修正	[ ]	/ 100		Ŧ	積算価	格			円/m³			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	变動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	各	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ij	環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E 還元利	回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r	-g)
法						( )	(	)
	収益価格							%
	以 <u>而</u> 而行		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	_賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市均	易が未成	

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 4 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福津市福間南三丁目1313番66	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		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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 ㎡当たりの価格81,000 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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 7 7		/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> (正均	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価					

2	鑑定評価額の決定	い。近日	の安日																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに福	津市光阳	易台 1 丁	丁目 1	3番7							地 (㎡			208	注	き令上の規	見制等
準地	形状	敷地の	の利用の	現別況		)土地の	利用の状	接ī	面道路	の状	- 划	供給 心理施 设状況		要な交 近の状		设との	1 佢 (40	氏専 ,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2				-般住宅が : した住宅		西6.2	! m		) J	〈道、 Ĭス、 ¬水	福間1	km			(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 100	)m、西	100	m、 F	有 100	m、北	100 m	標	標準的	使用	戸建	住宅地	<u>ե</u>		1			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約	12 m	n、 奥行	亍 約	17 n	n,	規模		2	200 m	程度、		形状!	長方	形	
地域	地域的特性	特記「特記」を	詩記すべき	き事項に	はない		i	方位 2 m†			1	福間駅	R 北	東方1	km		ŀ	象基準地	と同じ
-	地域亜田の地					/T.\	路上				施設	_ +			1.1 1.15	規制	1		44. 1
	地域要因の将 来予測						が多く、 が弱まっ										地:	咳要因に	特に大
` ′	最有効使用の判定	戸建住3										大多基準 1個別的		方位					+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例		+	≛価格		8	1,000				•							
0	ノ旭州	収益還え	元法		6価格			/	円/										
		原価法			価格			/	円/										
	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	開発法				よる価格		/ + 日本	円/		= 7#	/→ <b>-</b> ===	4-1	- 7 .	<del>-</del>	*	1-1-	>= <del> </del>	h > <del>†</del> 7.0
(6) [	市場の特性	事業所及	及び、福 子である	津市・	古賀市	5等の事	間」駅等 業所へ勤 る価格帯	務する	個人等	手であ	5る。[	同地域	周辺は	こは、:	生活利	<b>リ便施</b> 設	₹が₹	く居住理	環境は比
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ある。フ	下動産投 福津市	資を目 内の類	的とし	ノた共同で が高い戸	近く、生 住宅は殆 建住宅地	どない	ことか	いら収	<b>Z益還</b>	元法は	適用し	<b>」なか</b>	った。	以上σ	こと	こから、ネ	▶件にお
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正		標準化 補正	地域 因の比 較	七 要	国別的 更因の 比較	$\sigma$	対象基準() (円 / )	価格	内 準 訳 化	交	通		地域要	街路 交通 環境	
価と	10.75.1111.64			ſ	1	100	100	ſ	]				補		_		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	-  <u>-</u>	1	1	1 10					IE	その				その他	
で (9) 指か 定ら	指定基準地番	'号	- 4	 時点 修正	<u> </u>	標準化補正	地域 因の比 較	七 要	国別的 更因の 比較	$\sigma$	対象基準(円/	価格	内 準訳 化	街	· 路 通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +10.0 +8.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	地の価格 ,800 円	_	100		100	100	-	1.0]		80,	,900	祖正		政	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+1.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			)0 円/1		価 変格 動	一般的要。因					ーーー が世帯数 比較的		加は続	いては	おり、戸	建信	注宅地を中	中心とし
基準 準価	・2 基字地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地	等と同-	一地点 <sub>。</sub> -	形 状成 況	地地要		地域要 継続中			変化は	はない	。上昇	率は鉛	吨化して	こいる	るが、上昇	界傾向は
地格 の等 前が	公示価格	+3.8	% 半年	· 円 / i - 円 / i = 間	- m² %	要 因 の	(個別的)要 (2		持段の	変動	はない	١.							

NO	取引		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	( m² )	画りの形と		道路の	主 設(	要交通 <i>D</i> 以状况	施	法令上の規 制等
а	福津70		津市				更地	(	,	長方形)	形 西4.3 :	m市道			(	住居 60,172)    食地区15m
b	- 13	352 C 福	津市				更地			長方形		—				
	- 13	358						(	Ž	)	北5.5 二方路	III				90,400)
c	福津70		津市				更地	(	,	ほぼ立	正 西5 m市	5道				│低専 40,60)
	- 6	520														
d	福津7 I		津市				更地	(	)	ほぼ <del>[</del> 方形	長 北3.5 □	m市道				〔都)1低専 40,60)
e	- 1 <u>2</u> 福津70	216 C 福	 津市				建付			ほぼも	長 南4.5 :	m市道				   住居
							地	(	)	) 方形					(	60,180)
NO	取引	621 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付 価の補			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 北較	推定標準 格(円/m²		個別的 比較	ク要因の	)	查定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[107.5]	_100	100			_100				路	0	.0	
b	9.	4,274	100.0]	100 [103.6]	100	100.0		101,345	100		80,3		逐通・ 登近	0	.0	81,100
_	9.	4,089	[100.0]	100.0	[ /	] [102.0]		95,565	[119		80,3		境	0	.0 _	81,100
С	( 7	) 7,478	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [ /	_ <u>100</u> ] [100.0]		80,345	100 [101		79,		地	+1	.0	80,300
d	(	)	_100	[105.8]	100	100		,	_100	)	<u>_</u>	1 <del>7</del>	页政		.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e	6	5,065	100.0]	100 [102.4]	100	100		76,488	100		80,4	429 - 7	の他	0 [ <b>101</b> .0	.0	81,200
C	7	5,377				[100.0]		77,186			79,	738		100	<u>J</u> _1	80,500
۷0	ア事情 の内容			補正の内訓	Я				]	工地域。	要因の比較の	り内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・	接近	0.0	環境	+25.0
		+0.68	画地	0.0	└	0.0	ーその	 他	0.0	 行政	+2.0	その他	. – – – Į	0.0	L	
b	正常	%/月	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
		+0.40	画地	 +2.0	├	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	 !	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<u>-</u> - 交通・	接近 0.0	環境	:	0.0	街路	0.0	交通・	接近	+1.0	環境	0.0
		+0.74		0.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	¦その他	 !	0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u>-</u> - 交通・		環境			街路		<u> </u>  交通・			環境	-1.0
		+0.58	画地		 ¦行政		その			 行政		その他		0.0	L	
			i company		1		1					1		-		
e	正常	%/月	街路	0.0	交通・	接近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路	-1.0	交通・	接近	+3.0	環境	-6.0

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地でる	あり、拝	再調達原何	≣のi	把握が困難	なた	め。			
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格									
ì	造成事例番号	号			-		所在及	び地番								
3	素地の取得( (円/r		事情補	ÌŒ	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化补	甫正	時点傾	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	区で	地域要团 較	国の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正沒	グ脚16 (円/㎡)	PAR	(円/n	n³)	ŦX		LUTX			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>		10	]		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	插格			P.	] / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補工	E				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較	較		街路	Ž	交通	・接近		環境		行	政		7	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			
	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法 						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己利用を中心とし	,た戸建住宅地域で、賃	賃貸市場が未成熟である	るため適用しない。		

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福津市光陽台1丁目13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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 福津(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額8,420,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	ATI 7.5 0 0 00 0	/ F \ / (\text{T} + \text{D} \) O I I + \text{T}	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

												_			-	
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福港	聿市畦町?	字大道下	450番	4 2						計 ( m	<b>地積</b> ┪)	(	363	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	別況	辺の土地の	利用の	冰	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	持		な交通施設 の状況	分との	準都計 (70,200)
	長方形 .5:1	住宅 W 2			見模の一般( ぶ郊外の住 <sup>3</sup>			 南5 m 市道			水道、下水	福間	∄3.9	km		(その他) 特定用途制限地域
(2)	 範囲	東 60	m、西	130 m、	南 80	m、 i	 ኒ	10 m	標準	*的使	用 用 戸建	住宅	地			
近	標準的画地の形料	<b>大等</b>	間口約	<b>5</b> 20	m、 奥í	亍 約		15 m	、	模		300 ו	m²程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	にない			街	5 m ī	<b>市道</b>		交通		福間駅東方3.9 km		km		対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測		P心部から ものと			路 施設 施設 施設 施設						要因	の姿	逐動はなく	規制	
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅			•					(4)	対象基 の個別 因		ない	1		
` '	定評価の手法 適用	取引事例		比準価 収益価				,200	円/m	_	Ы					
		原価法	J/A	積算価:				/	円/m	_						
		開発法			<u>'''</u> による価格	ζ.		/	円/m							
(6)市	場の特性	九州市へ 地価水準	、通勤する ■が低い市	エンド	ューザーが	中心と が増え	:思料 _てお	される り、 <sup>月</sup>	る。市内 也価の」	内住宅 上昇範	市場は依 囲が広か	t然と バって	している	「堅調であ る。市場の	り、相	ば、福岡市または北 対的に利便性に劣る 断格帯は土地価格は 3
`´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は自用のうものと	戸建住宅 :思料され	の購入する。取り	皆であり、	購入の法は、	検討 この	に当た	っては	は、代 D実態	替不動産 を反映し	そとの 人、説	間では得け	で居住の快	適性にものと	)み適用した。需要者 □基づく価格比較を行 □考えられる。したが □。
(8) 公規信 示準相	代表標準地 計標準地番号 各	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正		域要 の比		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	′ m² [	100	100	100	)	[ 100	]			- 1	補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地因較	域要		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内部	標準化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	′ m² = [	100	100	100	<u> </u>	100	]				補 正 そ	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 準価言	□ 門午標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	22,300 円/㎡ 格 通地点(代表標準地等と同一地点) 形			A 動 形 状	要	! 域	」。 ) 刻	人口、	世帯数	対はとも	に増加	川傾[	句にある。		ト部まで拡大している D変動はない。
一地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 空動率 年間		標準地			を がし										

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 6 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	o.j	画地 形状	接面道 状況	路の 芸	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
a	福津71	〈 福	 津市				建付地	(		ほI 形	<u></u> ぼ台	北3 m市道	道			1 住居 (60,160)
I-		617	` <del>*</del>				7#1/_			171	<b>→</b> =	#0 · + '	*			¥± ≠7 ÷ l
b	福津70	262	津市				建付 地	(		方が	ぎ長 形	西6 m市道 北5.8 m 角地	<b>⊒</b>			準都計 (80,200) 持別用途地区
С	福津7		津市				建付地	(		長7	方形	北西6 mī 北東4.5				(都) (80,200) 持別用途地区
	- 12	259										角地				
d	福津7		津市				更地	(		(不整	整形	南西3.4 北西3 m 角地	m市道			(都)近商 (100,200) 高度地区12m
e	- 12	214														
	_							(		)						
NO		  価格  /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		└ 隹定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因σ  :	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[110.3]	100	100		04 000	10			00.40	街路	0	.0	00.40
b	(	8,183	[100.0]	100 [101.3]	100.0]	100.0]		31,086	10	2.7] 0		23,42	6 交通・ 接近	0	.0	23,40
	2	4,834	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		24,664	[106	6.0]		23,26	8 環境	0	.0	23,30
С	( 1	) 8,773	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		18,939	10 [ 82	0 <u> </u>		22,98	画地 4	0	.0	23,00
d	(	)	_100	[106.4]	_100	_100		<u> </u>	_10	0			一 行政		0.0	·
e	(	4,020	[100.0]	100 [ ]	100	[ 91.8]		27,840	10	3.1] 0		22,61	6 その他	! 0 . [ <b>100</b> .	0.0	22,600
	`	,		100		[ ]			[	]				100		
NO	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の「	<b>勺訳</b>			
а	正常	% / 月	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	+32.0
		+0.94	画地	0.0	├───	0.0	その	他	0.0	行政		-5.0	 その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-1.0	環境	+6.0
		+0.33	画地	+2.0	└	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	+2.0	環境	-20.0
		+0.58	画地		 ¦行政		- - その			 行政		<u>`</u>	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	   街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		!	 交通・接近		環境	+22.0
		+0.58	画地		- - -   行政		その			 行政			 その他	0.0	L	
		% / 月	╽街路		・交通・接		環境			<b>街路</b>		1	 交通・接近		環境	
e		,,,,	12324		_~~		1		- 1			١.			1	

											ТНИТ	(>1~)		•	0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	場合その理由	既	式市街地σ	りため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	話の適用が可	「能な場合	合の価格										
造成事例番号			-		所在及	及び地番	•								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	素地の個	の補修正復 格 (円 / ㎡)		造成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点的	修正		正後0	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	) <u>0</u>		]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		で 費用の補値 の価格	修 有	ヺ効宅地化፮ 余した価格	枢で	地域 較	要因の	北 個別的 比較	的要因(	の	調達原	<b>須価</b>
(円/㎡)				шь	(円/㎡)	)   "	ドロル (円/r	'n)	+*		10+X			( F	円 / ㎡ )
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]			
熟成度修正	]	]	/ 100			積算	価格				円 / m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	3) 収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円							
法						( )	( )						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	郊外の住宅地域で賃賃	賞市場が未成熟であるた	とめ、収益還元法の適	用は見送った。							

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 6 宅地-7

		(2)()
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福津市畦町字大道下450番42	2917000063463-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 7 宅地-1

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

| 鑑定評価額 16,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 71,000 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 7.7 0.8 00.0	/ 5 ) (开始 6) 纤维	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福津市光阪	易台 5 丁目	7番5							也積 ㎡)	(	233	洼	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	持		な交通施記 の状況	ひとの	`	,60)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		美一般住宅が 可整然とした 地域		北東6 m	l	:	水道、 ガス、 下水	東福	副間1	.6 km		(₹	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	150 m、	南 170 i	m、北	150 m	標準	的使用	戸建	住宅	地		1			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	<b>京</b> 約	15 m、	規模	模		220	m²程	度、	形状工	E方	杉	
隣   地   域	地域的特性	特記 特にない			街上基準	方位北6	m市	交通	東福間	<b>リ駅</b> で	5方1	.6 km	法令	対	象基準地	と同じ
以		事項			路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測	区画整然とした 現況のまま推移				であり成	熟して	ている	ため、	特に	大き	きな地域要	要因の変	变動	はなく、	今後も
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(	対象基準 の個別的 因		方位	立				+1.0
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	格	7	1,000	円/m²	_ l	싀							
(	の適用	収益還元法	収益価額	格		/	円/m²									
		原価法	積算価	格		/	円/㎡									
		開発法		による価格			円 / m²									
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 市内において需 傾向が継続して 格帯は土地価格	要は相対的	りに劣るも( 要者は、福原	のと思料で 岡市またI	される。 は北九州	しかし 市へ通	ながら 勤する	。 。 、市内 。 エンド	i住宅 ・ユー	市均 - ザ-	易は依然と −が中心と	:して堅 :なって	調で	『価格水』	単は上昇
` ˈi	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 用した。需要者 し価格比較を行 られる。したか	は自用の見	□建住宅の: 思料される。	エンドユ・ 、取引事(	ーザーが 列比較法	主で、 は、こ	検討に のよう	あたっ な市場	てに 弱の実	t代を ミ態を	替不動産と を反映し、	:の間で 説得力	居に	Eの快適か それるもの	生に着目 ひと考え
(8) 公規 示準	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		③の	対象基 の規準 (円/	<b>≢価格</b>	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	[ ]	100	100	[ 100	]				補 正 -	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9)	· 指定基準地番	 :묵	 時点	標準化	地域要	更 個別	旧的	対象基	集進 th	+	標	街路	0.0	地	 街路	0.0
指が 定ら	\	- 4	修正	補正	因の比較		の	の比準	≢価格 / ㎡~	内	準 化	交通環境	0.0	域要	交通環境	+6.0 +22.0
基の		地の価格	[104.4]	100	100	[101.	01				補	画地	+3.0	因	行政	+5.0
準検 地記		,800 円/㎡	100	[103.0]	[135.8]	-		7	1,500		正 ~	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因		要は依然 人口、	然とし 世帯数	て堅調 <sup>・</sup> はとも	であ に増	り、 加傾	その範囲も 向にある。	ら市郊タ	お部ま	₹で拡大し	している
象標 基準 準価	- 2 基準地が共  検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	地域要因				宅団地 <sup>・</sup> ている。		)、:	大きな地域	或要因の	)変重	加はなく、	良好な
地格の等	標準地番号	10.T-10	- 円 / ㎡	要 因	   _ / 個別的	, 为 ) 個別	別的要同	因に変	動はない	l 1°						
前か	変動率 年間	+6.0 % 半年	F間	% の	、要 因	ม ′										

3 試算価格算定内訳 福津(県) - 7 宅地-2

NO	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	of	画地 形状	接面道 状況	路の 主設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	福津7(	C 福	津市				更地	(		ほ! ) 方:	 ぎ正 形	西6 m市河	道			1 低専 40,60)
b	- 6	601	津市				Z <b>⇒</b> /→			121	ぎ台	南4 m市道	<u> </u>		<u> </u>	 l 住居
D		603	神中				建付 地	(		)  形	a⊟	西8 m	■			70,200)
c	福津70		津市				建付 地	(		ほ! ) 方:	ぎ長 形	北東8 mī	<b>声道</b>			I 低専 40,60)
d	- 6	605 C 福	津市				建付地	(		ほり 方記	ぎ正 形	北6 m市道	道		(	I 低専 40,60) 也区計画等
e	- 12	265						(		)						
NO		  価格   / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地対	域要 比較	格	性定標準価 (円/㎡)	i 個別 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	( 7	3,948	100 [100.0]	[102.9] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.0]		74,600		0 7.0]		69,72	街路 0 交通・		.0	70,400
b	7	8,766	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [107.1]		75,604		0 7.1]		70,59	接近 2 環境		.0	71,300
С	( 8	0,187	) <u>100</u> [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		84,196	10	0 <u> </u>		69,58	画地	+1		70,300
d	(	-	100	[103.7]	_100	100		<u> </u>	_10	0		<u> </u>	一 行政		.0	•
e	(	8,094	[100.0] ) <u>100</u> [ ]	100	[100.0] <u>100</u> [ ]	[100.0] 		70,613	100 [	9.8] 0 ]		70,75	5 その他	0 [ <b>101.</b> ( 100	.0 <u>D</u> ]	71,500
NO	ア事情の内容		図 ウ標準化	補正の内記						工地均	· 或要因	の比較のほ	<b>为訳</b>			
a	正常		自 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+7.0	環境	0.0
		+0.32	一画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他	0.0		
b	正常	% / F +0.40	目 街路 ) · 画地		   交通・接     一		環境  その			街路  行政		-2.0 +10.0	交通・接近  その他	+8.0  0.0	環境 	-8.0
c	正常	% / F	1 街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+13.0
		+0.72	2		   行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
d	正常		1 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	-4.(
		+0.74	4	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
e		% / F	1 街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・接近		環境	
	1		画地		¦行政		その			行政			 その他			

(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 <sup>6</sup>	価法の適用がす	可能な	場合(	の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	9	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์ )	標準	化補正	時点何	修正	货	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	[] 100							<u>10</u>	]	1(	1		
作	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因の	]	<b>事調達原価</b>
	(円/n	n²)				1	上後()	D価格 (円/㎡)	际	もした価格 (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	00]				
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	価格			F	円 / ㎡			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均		<b>Ż</b>		街路	Š	3	交通	・接近	·	環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	UD 24 /E-45							%
	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 用は見送った。	地域に指定された戸頭	建住宅地域であり、賃貸	<b>資市場が未成熟である</b>	ことから、収益還	元法	の適

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		
46		
48		
48		
50		
備考		
佣亏		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 8 宅地-1

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

 鑑定評価額
 12,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 51,800 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の第	き百 一											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			2丁目2 9 - 1 (	_	<b>1</b> 1 3 6					地利 (㎡)		247	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 <i>0</i> 況	)土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(都) 1低専 (50,80)
	長方形 1:2	住宅 LS 2		中規模- ぶ区画整 域	般住宅が		北4.5 市道	m		水道、下水	福間2	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m	、西	80 m、 F	有 100	m、北	100 m	標準	的使用	用戸建	住宅地	ļ		
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1 約	12 m	n、 奥行	<b>方</b> 約	20 m	、規	模		240 m	程度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記特記	すべき事	項はない		街 基準 4.	方位 5 m市		交通施設		沢北西7	52.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測													る。最寄り駅の徒歩 上昇傾向にある。
	最有効使用の判定	戸建住宅地								対象基準 の個別的 因		立位		0.0
1 ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格 B. ** / # / **		5	,	円/㎡						
`	グ心の	収益還元法		又益価格			/	円/㎡						
		原価法 開発法		責算価格 開発法に。	トフ/エ+ク		/	円/㎡ 円/㎡						
(6)	市場の特性	同一需給圏 用地目的の	 は、福津 住宅開発 行われて	ます。 関市、古賀 登業者等も でおり、常	置市、宗 らみられ 需要は堅i	像市の住 <sup>9</sup> る。最寄り 調で、地	= 宅地域の り駅から	・・ )圏域。 b距離か	 需要で あるが	が、住環	境はと	、較的良好	で、周辺	D通勤者が主で、開発 Dでは戸建住宅地の開 模の建築条件付き土地
` ´ネ	试算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	宅地域にあ	り、収益	透元法は	は適用で	きなかった	た。そこ	で、現	実のる	不動産市	場にま	計る経済	行動を裏	賃貸市場が未成熟な住 長付ける資料から求め 頭を上記のとおり決定
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		内 準 沢 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	· 公示価格	円 / m <sup>2</sup>	<u>[</u>		100	100	<u>[</u>	1			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 比 要 比 比	別的 因の 較	の比	/ m \	内 準 沢 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 !	地の価格 円 / m <sup>i</sup>	<u>[</u>		100	100	100	1			補正			因 行政   その他
(10) 対年 象標 基準価	5 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 検 である場合の検討	4 通地点(代表標	·8,000 F 標準地等と		価格形成	地域	国 J V V S	で戸建	住宅地 の徒步	の需要! 圏外で	は堅調 あるが、	こ推移して	いる。 、小規	関市のベッドタウンと 関注を開発が活発で、 対にある。
地格の等前か	標準地番号 公示価格	+7.9 %		- 9 / m² %	要因	個別的 要 因		別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>			

宅地-2

NO	取引	<b>1</b>	 所在乃7兆₩	 b番並びに	「住民妻子	取引時	米百	地積		, <u>,,</u>	画地	接面道距	<u></u> ጀጠ 🖠	要交通施	注企	 上の規
INO	例番号		が は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	展本のに	住店农小	  	類型	→巴介貝	( m²)	の用	沙状	状況		の状況	制等	上切玩
а	福津7 (	福365	津市				更地	(		長方)	形	南東4.5 ㎡	市道		(都) (60,18 高度地区	1住居 80) 最高12m
b	- c 福津70		 津市				更地			長方	<b>∓</b> #⁄	南5 m市道	i l		(都)	1 低専
		367	÷113				پريد ا	(		)	<i>עו</i> ננ				(40,60	0)
С	福津70	福	津市				更地	(	,	長方)	形	南東5 m市	道		(都) (60,20	1住居 00)
		372								<u> </u>						
d	福津7 k - 4	110	津市				建付 地	(		長方 	5形	北西5 m市 北東4 m 角地	道   		1 低専	
е	福津70	福	津市				建付地	(	,	ほほ 形	<b>近</b> 台	西6 m市道	İ		(都) (70,20	
		868			-+ / I > B	.=										
NO	取引 (円	価格 / m ) 	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/㎡)	地域のは	域要 比較		住定標準価 (円/㎡)	個別 比較	的要因の	全 (F	定価格 円/㎡)
а	(	)	_100	[104.5]	_100	_100			_100				街路	0.0	)	
b	5 <sup>-</sup>	1,963 )	[100.0] _100	100	100	[100.0] _100		54,301	100	0		52,213	3_ 交通・ 接近	0.0		52,200
	. 58	3,454	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		59,623	[107			55,670	- AX-75	0.0	) <u> </u>	55,700
С	56	6,842	100 [100.0]	100.9]	100	<u>100</u> [100.0]		57,354	100	3.1]		53,056	画地 5 一 行政	0.0		53,100
d	( 48	) 3,437	100 [100.0]	[106.6] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [102.0]		50,621	100 [105			48,210		0.0		48,200
e	(	)	_100	[102.5]	100	100		00,021	_100			10,210		[100.0]	_	10,200
	4	5,314	[100.0]	100	[100.0]	[ 99.0]		46,916	[ 95	5.7]		49,024	l l	100		49,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	7					工地域	<b>域要</b> 因	の比較の内	]訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	を通・接近	+1.0	環境	0.0
		+0.50	画地	0.0	 ¦行政 '		\   その		0.0	 行政		+3.0	その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	逐通・接近	0.0	環境	+6.0
		+0.50	画地	0.0	  行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0 3	₹通・接近	-1.0 H	 環境	+5.0
		+0.30			 ¦行政		その			 行政		+3.0		0.0		
d	正常	% / 月			<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路			逐通・接近	-1.0 H	睘境	+5.0
		+0.66	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
	正世	%/月	待路		ੵ ┌交通・接	近 。	環境		0 0 1	街路		2 2 3	€通・接近	-1.0 H		-8.0
e	正帝	+0.50		0.0	7.00 18	0.0	1		0.0	12124		+2.0		-1.0 [*	ベンル	-0.0

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: **51,800**円/㎡〕

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

(3)	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	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円	
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		心とする地域に存し、 還元法は適用しなか:	当地域及びその周辺にった。	二賃貸物件はほとんど	みられず、賃貸市場	が未成

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 8 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福津市宮司浜2丁目2295番136	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		
湘石		

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) - 9 宅地-1

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

鑑定評価額 10,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 30,000 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑正評価額の決定	い年田	ツ女日							1			
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 福油	津市手光	光字通り堂1757番15外							(	359	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況	○利用の3	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	足との	「調区」 (60,200)
	長方形 2:1	住宅 W 1		一般にかにたった。	注宅、農家信 農地等が見ら 或	主宅のほ られる住	東5 m 市道		水道、下水	東福間	1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 30	) m、西	120 m、	南 120	m、北	30 m   †	標準的使	用農家	」 :住宅地			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 20	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模		300 ㎡程	度、	形状!	長方形
地域	地域的特性	特記。特記,特別	記すべき	事項はな	:61	街 路	市道	交通施設		間駅南西	方1.2 km	法令規制	「調区」 (60,200)
-	地域要因の将 来予測				宝が多い な上昇基			市街化区	区域に近	接し、原	周辺の住宅	世のは	地価上昇の波及効果
(3)旨	最有効使用の判定	農家住宅	宅地					(4)	対象基 の個別 因	準地 ない 的要	, 1		
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価		3	0,000 円		Д				
U	り適用	収益還元	法	収益価			/ 円/						
		原価法開発法		積算価	格 による価格	,	/ 円/	' mi ' mi					
(6) ī	市場の特性	の住宅地家住宅を	セ域である €中心とす	る。需要で する地域で	皆の中心は で、地縁選	同一需給  好性が強	圏のうち東荷 く需要は多	畐間駅及 くないが	び福間駅 、周辺市	ママスト ママスト マスティス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイ	セス可能な 或における	注宅地 住宅地	音市、古賀市、宗像市 2の居住者である。農 2の地価上昇の波及等 t困難である。
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	落地域に	こあり、し	X益還元為	去は適用で	きなかっ	た。そこで、	現実の	不動産市	場におり	ける経済行	i動を裏	貸市場が未成熟な集 付ける資料から求め を上記のとおり決定
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し **	公示価格	Щ	/ m²	100	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	 時点 修正	標準化 補正	地域領別の比較	更 個別的	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 		/ m²	100	100	100	[ ]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代		0 円/㎡ 9と同一地	価 変	地地	国 して戸城 ) 隣接す	建住宅5 街化区5	也の需要	数は増加は堅調に	傾向にあり 推移してい	る。	   市のベッドタウンと           
卒华	コヘー しい ひがつ ひがやうし				1 1/1	要	🛮 🄰 にある						

宅地-2

(1)	)比準価格	<b>育定内</b>	的訳													
NO	取引導例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	O	画地 形状	接面追状況	直路の 言	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	福津70	福	<b>津市</b>				更地	(		不)	 整形	西4 m市				「調区」 60,200)
_		62														* t= t
b	福津70	162	津市				建付 地	(		ほ       	ぼ長 形	西6 m市 北5.8 m 角地			(	≢都計 80,200) 寺別用途地区
С	福津70	福	 津市				更地	(		ほ )形	ぼ台	北東4 m	市道		(	(都)1住居 60,160) 高度地区12m
_		66	\ <del></del>				/1			+_						+++++
d	福津70	2 福:	津市				建付 地	(		)	方形	北3.5 m	巾追		(	善都計 70,200) 定用途制限地域
е	_							(		)						
NO	取引(円	── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m )		 域要 比較		性定標準( (円/㎡)		 ]的要因 <i>0</i> }	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.4]	100	100		00.004	10			04.5	街路		0.0	04.00
b	(	5,848	[100.0]	100 [101.3]	100	100		29,981	10	5.0] 0		31,5	59 交通・ 接近	(	0.0	31,600
	24	4,834	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		24,664		8.3]		27,9		(	0.0	27,900
C	(	) 9,164	100 [100.0]	[103.4] 100	100	100 [100.0]		30,156	10	0 <u>0</u> 3.1]		32,3	画地	(	0.0	32,400
d	(	), 104	100.03	[100.8]	100	100.03		30,130	10			32,3	行政	(	0.0	32,40
	17	7,718	[100.0]	100	[ 80.0]	[100.0]		22,325	[ 7	7.0]		28,9	94 その他	3 (	0.0	29,00
e	(	)	100_	100	100_	[ ]			<u>10</u>	<u>)0                                    </u>				[ <b>100</b> . 100	0]	
NO	ア事情の内容		り標準化	<u>100</u>         補正の内記		L _ J					-	の比較の	 内訳	100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	 交通・接近	-1.0	環境	0.0
		+0.20	画地		- -   行政		<del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	╽街路		  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-8.(
		+0.33			_     行政		¦ ¦その			 行政		i	 その他	0.0	<u></u>	
С	正常	% / 月	╽街路		  交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.85			¦行政		その			行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-10.0
		+0.25			 ¦行政		その			行政		i	その他	0.0	L	
e		%/月		0.0	交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・接近		環境	
			    画地		  行政		_ 			行政		ا ا ا ا	 その他		L	
	七準価格				1		1	-				İ	〔比準価格			<b>0,000</b> 円 / m

										1田/丰(:	<b>ホ</b> )	- 9	七地つ
(2)積算価格算定区	<b>勺訳</b>												
(2)-1 原価法7	が適用できな	い場	<b>合その理由</b>	市街	化調整区均	或の既	成住宅地に	こ所	在し、土地の再	調達原価の	の把握か	「困業	 誰であるため
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	原価	話の適用が可能	にな場合(	の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	E	時点修正	の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修	Œ	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	_]		
付帯費用	標準化補	補正	時点修正		豊用の補修		効宅地化率 した価格	をで	地域要因の比 較	」 個別的 比較	要因の	再	調達原価
(円/㎡)				正後(	の価格 (円/㎡)	Par	(円/n	n <sup>²</sup> )	₹X	LLTX			(円/m²)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算(	西格		F	円 / ㎡			
内訳					•								
素 事情の 月 <sup>図</sup> 地 内容		成	漂準化補正			月率	<b>室</b> 動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	:	街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
							%
	収益価格		円 (	円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域の既 益還元法は適用しな		パート等の収益物件はほ	まとんどなく、賃貸市	場が未成熟であるた	め、収

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 9 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福津市手光字通り堂1757番15	2917000087668-0000
2	福津市手光字通り堂1757番19	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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
伸写		

# 

令和 7年 7月 25 日提出 福津(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額 17,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,300 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

<b>Z</b> 9	量化計1曲額の決力	この注画の	女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに福津	市在自字	≥新町 9	71番1						地 ( ㎡	積 (	1,18	88	法令上の	現制等
地	形状	敷地の窓	利用の現	周迈 況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	逐通施設と 犬況		(都) (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			主宅のほかにする住宅地域		南東4 市道	m		下水	福間	4.1 km	1		(その他) 特定用途制	限地域
(2)	範囲	東 80 r	n、西	160 m、	南 170 г	m、北	70 m	標準	──── 的使月	農家	住宅均	也				
近   隣	標準的画地の形料	大等	間口約	30	m、 奥行	ī 約	40 m	、規模	莫	1,	200 n	r社度、	形	伏 長	方形	
地域	地域的特性	特記 特に	こない			街 4 m 路	市道		交通施設		<b>沢北西</b>	方4.1		去令	対象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				  域で外部 <i> </i>  :予測する。		入も殆	どないた	め、	特に大	きなり	也域要	因の変動	けはな	よく、今後も	現況の
(3)最	有効使用の判定	農家住宅	地						' '	対象基準 の個別的 因	集地 ; 内要	ない				
. ,	定評価の手法 適用	取引事例的		比準価 収益価		14	4,300	円/㎡ 円/㎡	┤ '							
		原価法		積算価 <sup>2</sup>	———— 格		/	円/m²								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²								
(6)市	場の特性	有する個人区での価格	人と思料 各上昇の	される。 影響もる	外部からの	か流入は7 水準は若 <del>-</del>	ないこと Fの上昇	とから農 早となっ	家住年 ている	言地域の るものと	価格 思料	は弱含 される	んでいる 。市場の	が、	域に地縁的 近隣地域は 価格帯は土地	津屋崎地
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	住宅の購んを行うもの	入者が中の のと思料	心で購んされる。	入の検討に	当たってI 比較法は、	は、地線この。	るの有無 ような市	や代替場の運	替不動産 €態を反	との	間で居 説得	住の快適 力に優れ	性を	した。需要 <sup>5</sup> 主眼とした( のと考えら <sup>5</sup> 定した。	西格比較
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規準	/ m ~ \	村 内 部 訳 们	≛ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	<u>[</u>	]			祖		i地 f政 o他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比≝		内準		通 (	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -1.0 -13.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,100 円/	.   <u>-</u>	00.0]	100 [100.0]	100	[100		1	4,100	補口口	i 画 E 行	i地 ( f政 (	0.0	因 行政 その他	0.0
地討 (10) 対年	- 1 対象基準地 - 2 継続 新規	,			価 変	一般的 要 因							D範囲も市	).0 i郊外	部まで拡大し	している
入象基準付 基準価 地格	の		14,000 標準地等。		格 動	地域	- t \	表記で記 いためた						、ま	た新規住宅は	也開発は
の等前か	公示価格 変動率 年間	+2.1 %		円/㎡	y 因 の	(個別的 要 因		別的要認	因に変	動はない	, 1,					

福津(県) - 10 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	) o	画地 形状	接面道 状況	路の	主要交 設の状	通施 況	法令上の規 制等
a	福津7C		津市				更地	(		ほ ) 方	ぼ長 形	北2.4 m	市道			(都)1住居 (60,160) 高度地区最高12m
	- 125		+				747 / 1			+_		льто .	- \ <del>-</del>			( #7 )
b	福津7C - 125		≢市				建付 地	(		)	方形	北西6 m 北東4.5 角地				(都) (80,200) 特別用途地区
c	宗像7C	_	 象市				建付 地	(		ほ )方	ぼ長 形	北4 m市 東3.5 m	道			「調区」 (80,200)
	- 56	88										角地				
d	-							(		)						
e	-							(		)						
10	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		」 地域要 )比較		└ 惟定標準値 (円/㎡)		固別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[105.2]	100	100		00 004	_1(			44.00	街路		0.0	
b	(	,298	[100.0] 	100	100	[100.0] 		20,301	_10	36.2] 00		14,90	)5 交i 接i		0.0	14,900
	18	,773	[100.0]	100	[100.0]			18,939	_	35.3	l	13,99	38 環均	竟	0.0	14,000
С	( 14.	, 327	 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		14,185	10 [10	00 <u> </u>	ı	13,77	画 <sup>±</sup>	也	0.0	13,800
d	(	)	100		_100	_100		,	_10			,	一 行正		0.0	
_	(		100	100	[ ]				[	]			<b>そ</b> 0	D他 「a	0.0	
9	(	1		100	[ ]	[ ]			<u>10</u>	<u>]</u>					<b>00.0</b> ] 00	
10	ア事情の内容			補正の内記						工地	域要因	の比較の	内訳			
— а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・指	·····································	.0 環	 環境 +39.0
	4	+0.58	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	∟- .0	
)	正常 9	%/月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	·····································	.0 場	 環境 +34.0
	+	+0.58	 画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	∟- .0	
	正常 9	%/月	街路	0.0	- -  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	<del></del> <del>g近</del> -1	.0 ¦環	
		0.00	 画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	∟- .0	
d	9	%/月	街路		-   交通・接	 <del>)</del> 近	環境			街路			交通・指	 接近	環	
			   画地		行政		その	· 他		 行政		L ! !	その他		L _	
	9	%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接	5近	環境			街路			交通・指		環	
е																

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得( (円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							10	]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	<b>1</b>	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(	カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
7	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り	5
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)	)
法						( )		(	)
	収益価格		m /	□ /² \				9	0
	Nami Hill		円 (	円/㎡)					- 1
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落であり、賃	貸住宅がみられず賃賃	賞市場が未成熟であるた	こめ、収益還元法の適	用は見送った。			

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

**4 不動産ID** 福津(県) - 10 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	福津市在自字新町971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		l
LHI -D		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) 5 - 1 宅地-1

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

| 鑑定評価額 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	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	ATD 7.5 7.0 4.1	7 / F ) /#+# @ 15 **		路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	∃  (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この注用	の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 福河	津市日朝	轉野3丁目	1番999	<b>'</b> ト					地 ( mُ	積 (	1,651 )	Ä	去令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 別 況	辺の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主接	要な交通	通施設との 兄	(60	主居 ),200)	
	長方形 1.2:1	店舗 S 1			与舗が建ち立 D路線商業均		東17 巾市道	n	7	水道、 ガス、 下水	福間	450 m		( 7	その他)	
(2)	範囲	東 60	)m、西	0 m.	南 60	m、北	200 m	標準	的使用	低層	店舗均	也				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 45	i m、 奥行	5 約	35 m	、規	模	1,0	600 n	i程度、	形状 -	長方	形	
地域	地域的特性	特記:特	詩記すべる	き事項はな	113	街-17路	m 市	道	交通施設	·   福間馬 	尺 南	方450 m	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地址			    居住者を対    上昇率が見	 付象にしi			ある。 <sup>は</sup>				動はない。		地域の繁	華性は
(3)最	骨効使用の判定	低層店舗	舗地						\ \ \ \ \ \ \	対象基準 対象基準 対個別的		ない				
` ′	経定評価の手法 ※済品	取引事例					8,000	円/㎡		긔						
0,	適用	収益還元	元法	収益価		10	6,000	円/㎡	-							
		原価法		積算価			/	円/㎡								
	-10 - 4+14	開発法			による価格		/	円/㎡		.1 <del>.1.</del>		2 DII	1445/4 O /	1	よの表面に	± LL±÷
(6) ਜ਼	5場の特性	的堅調な	ょことか し、及び	ら、当該 <sup>は</sup> 不動産投資	中心に隣接 <sup>-</sup> 地域の繁華  資目的の共  事情が大き	性は安定的 司住宅の3	的である 建設を着	る。中心 希望する	。 となる 不動産	需要者業者等	は、	司地域で る。中心	*飲食店舗	手のb	出店を希望	₫する法
` / 検	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	福津市及	及び隣接 当性は高	する古賀i い。収益f	居住者を対象 市の取引事例 価格は、将 して指定基準	例から試算 来要素を	算した値 多く含む	価格であ ひことか	る。多 ^ら相対	ジン、繁 I的な規	華性 範性	等に格差 は劣る。	<b>があるが</b> 通	き正し	こ補正した	た価格で
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	価格	内準	≛ 交通	1	地域要		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	]			Ā I			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	内質	≛ 交通	0.0	地域要	交通	-5.0 0.0 -10.0
基の 準検	前年指定基準			[105.2]	100	100	[100		134	1,000	i i	第 画地 E 行政	也 +3.0 女 0.0			+3.0
地討		,000 円	/ 111	100	[103.0]	[ 88.1]			167	- ***	# A 1*	その他			4 40 <del>4</del> · · ·	- 117 TATE
(10) 対年 象標(	の 削井信竿11111位			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		温津市の 需要は堅 に要は軽			双の増	加は続い	ハており、ネ	可使作	生が高い商	意業地の
基準標準価額	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	地安田		国津市内の 町の上昇の					ある。地域	要因(	こ変化はな	ùl。地
地格 の等 前か	公示価格	+5.5	% 半年	- - 円/㎡ <u>- - - - - - - - - - - - - - - - - - - </u>	要 因 %の	(個別的)要 因	- 1	詩段の変	動はない	l 1 <sub>°</sub>						
	110		-   ' '	.~	-   -	1										

**3 試算価格算定内訳** 福津(県) 5 - 1 宅地-2

(1)	比準価格 	算定内	]訳													
NO	取引事 例番号	<b>3</b> 5	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画りの形体	地 伏	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
а	тщи		聿市				更地	(		ほぼ <del>[</del> ) 方形	Ī	東29.2 m 南9.5 m 角地	県道			商業 (100,400)
<u>.                                    </u>	- 13		hn→				44:0			<i>1→1→</i> *#			<u>.</u>			<del>।</del>
b	古賀7 K	. 古領	賀市				貸家 建付地	(		ほぼ ) 形		<b>南</b> 6 m市i	₫			奇業 (90,360)
С	古賀 7 K		賀市				更地	(		ほぼī ) 方形	; [	北西13 m 北東7 m 南東6 m 三方路	国道			集工 (70,200)
d	福津7 C	福沙	聿市				更地	(		長方形)	形市	<b>南西</b> 6 m7	方道 「			1 住居 (60,200)
e	- 6	14						(		)						
NO	取引(	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		定標準価 円/㎡)	i 個別	別的要因( 竣	ת	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[103.6]	_100	_100			100				街路		0.0	
b	176	,443	100.0]	100	100	[103.0]		177,471	100	3.5]		138,11	0 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	0.0	138,000
_	125	,908	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		130,441		1.9]		137,45			0.0	137,000
С	(	) ,187	100 [100.0]	[103.3] 100	100	100 [104.0]		138,250	<u>100</u>			139,64	画地		0.0	140,000
d	(	)	100.03	[102.8]	100	100		130,230	100			139,04	行政		0.0	140,000
		,349	[100.0]	100	[ / ]	[ 80.0]		118,668	_	7.3]		135,93	1 <del>そ</del> のf		0.0	136,000
е	(	)	 [ ]	100	<u>100</u>	[ ]			<u>100</u>	]				[ <b>100</b> ] 100	.0]	
NO	ア事情の内容	ーーー イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		ļ. <u>.</u>					要因の	D比較のF	 内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通・接続	± +3.0	_  環境	+8.0
		+0.40	画地	+3.0	└ ├行政		しての		0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		- 1	 交通・接述	± +1.0	環境	-5.0
		+0.30	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	ī 0.0	環境	0.0
		+0.30	画地	+4.0	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ¦交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	ī 0.0	環境	-10.0
		+0.40	画地	-20.0	└ ¦行政	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
е		% / 月	街路		¦ ┆交通・接	近	環境		:	街路			交通・接続	ī	環境	
	1		F		L		└ └その		<b>L</b>						. L	

(2)積算価格算定内	引訳														
(2)-1 原価法力	が適用できた	はいは	場合その理由		既成	市街地では	あり、	再調達原仰	<b>画の</b>	把握が困	国難な7	ため。			
(2)-2 造成宅地	也内等に存し	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋ )	標準	化補正	時点的	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>	<u> </u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正		正後0	費用の補修 2価格 (円/㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域 較	要因の	比較比較	的要因の	カ 再	到達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	或要因の比較														

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直按	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)
接法	20,164,320	4,564,000	15,600,320	9,357,200	6,243,120	( 0.9794 ) 6,114,512	(3.9 0.4)
	収益価格	174,700,343	円 ( 106	5,000 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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

周 後	(3)-2 \$	想定建	物の状	*************************************											(年) ————————————————————————————————————			
公注上の規制等			用	途		建築ī	面積		( m²)		構造・降	階層		延床	面積		( r	'n)
田舎地域字   再発	店舗							800	.00	S	1 F						800.00	
1.65   1.76   1.65   1.77   1.65	公法	上の規	制等						I									
住間	用途地均	域等		基準建滿	<b>英率等</b>	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
据定権物の概要	1 住民				60 %		200 %		200.0%		1 651 m²	13	5 my 1	38 N m	前面道路:	市道	17	.0 m
(3)-3 様収益算出内訳					00 70		200 70		200 70		1,001 111	43	.5 1112		特定道路ま	での距離	:	m
開途   保証機	想定	建物の	概要	鉄骨造(	り 1 階 3	建ての店	i舗を想え	定した	0			1	00.0 %	一棟貸	しのため			
株理学	(3)-3 #	総収益	算出内	 D訳														
(m) (%) (m) (円) (円) (円) は利益を(円数) 性権利金等 (円) (円) (円) は複数金等 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円) (円)	階層	<b>a</b>	用道	<u>k</u>	床面	i積		有	効面積			F	割額支払賃	<b></b>	a保証金等(月数	效) a保i	正金等	(円)
1 - 1 店舗 800.00 100.0 800.00 2,200 1,760,000	PH/E	•				( m²)	(%)		$(m^2)$				(	(円)	b権利金等(月数	效) b権	利金等	(円)
1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -		店舗 800.00 100					100 0		800 00		2 200		1 760	000	6.0	)	10,560	,000
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,	1 ~	1	/口 叫			000.00	100.0				2,200		1,700	,000				
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,	~													<u></u>				
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,																		
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,	~																	
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,	~																	
## 800.00   100.0   800.00   1,760,000   1,760,000   1,760,000   日本   1,	~																	
年額支払賃料 1,760,000 円 x 12ヶ月 = 21,120,000 円 a共益費(管理費)						800.00	100.0		800.00				1.760	.000			10,560	,000
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) (+a) x 空室率 B(%) + (-x 空室率 B(%)) + (-x 空室 P(%)) + (-x 空室率 B(%)) + (-x 空室 P(%)) + (-x 空室 P			deal															
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(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交空室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应室率B(%))+(×交应交应和B(交应量换大多值%)+(×交应室率B(%))+(×交应应率B(%))+(×交应应率B(%))+(×交应应率B(%))+(×交应应率B(%))+(×交应应和B(交应组大多值%)+(×交应应和B(交应组大多值%))+(×交应应和B(交应组大多值%)+(×交应应和B(X))+(×交应应和B(X										m /		000				2′		
その他の収入(駐車場使用料等)				の質出根は	<b>Ь</b> Л.				貸しのた				IIIX	120月				013
算倒れ損失(算出根拠、金額)   敷金充当のため不要		•						1/4	<u> </u>					<u></u> ケ月+		=		0 円
( + a) x 空室率A(%) + (x 空室率B(%)) + 円x       円x       % = 1,056,000 円         以上計 + a+       20,064,000 円         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       10,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 100,320 円         権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)       ( 年) ( 年) ( 東川利回り( %) ( 平) ( 第 上 年) ( 平) (								敷金	 充当のた									
( + a) x 空室率A(%) + ( x 空室率B(%) )       + 円 x % = 1,056,000 円         以上計 + a+       20,064,000 円         保証金等の運用益(空室損失考慮後)       10,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 100,320 円         権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)       償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円         その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)       円 x % x % = 0 円         総収益 + + +       20,164,320 円 ( 12,213 円/㎡)         (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( ) 内は支払賃料       ( ) 内は支払賃料         ( ) 事例番号 事例の実際 実質賃料 ( 円/㎡)       事情補 時点修 補正 差修正 因の比較 格差修正 因の比較 格差修正 ( 円/㎡)       基準階 事準地基準階の賃料 円/㎡         a	空室	等によ	る損失	 E相当額					21,1	20,000	円 x		5.0	%				
保証金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 10,560,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 100,320 円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					× 空	室率B(	(%))	+		ſ	円 x			% =		•	1,056,00	00 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)																20		
円x %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)							÷.//. \										100,32	20 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 正 時点修 標準化 差修正 因の比較 格差修正 (円/㎡) 基準地基準階の賃料  a	権利3	証寺の:	連用益	はない質却	網(空望	至損矢考	悳俊)		資却年			∓) %	理用利 ×	回り(				0 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	その他	也の収入	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
NO     事例番号     事例の実際 実質賃料 (円/㎡)     事情補 正     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     -     100 ( ) [ ] 100 [ ] 10	総収益 + + +									4,320 円		(		12,213	円/㎡)			
a												.b		*		<b>**</b> *** · ·	++ ×+	- 1-
-     100 <td>NO  </td> <td>事例番号</td> <td>亏</td> <td>実質賃料</td> <td>4</td> <td></td> <td>浦 時, 一 正</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>基準地</td> <td>基準階の</td> <td>り資料</td>	NO	事例番号	亏	実質賃料	4		浦 時, 一 正									基準地	基準階の	り資料
b     100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 基準階 1 F B	а					100								- 1			質賃料	<b></b> ,
C		-		(	)	L	1 10	_	ι J	L .	1 L	1	1	1		日頞士		-j/mī
<u> </u>	<u>  100   [                               </u>							_			_				円/㎡)			
	<u>100</u>   <u>L</u>											_		基準階	1 F	В		

			_				
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	j	<b>ミ額相当額</b>			算 出 根 拠		
修繕費		785,000 円	3	157,000,000	0.5	%	
維持管理費		1,056,000 円	]	21,120,000	) × 5.0	%	
	土地	1,310,000 円	查	定額			
公租公課	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/㎡)	(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	等価格 )	40 %		n a:躯体の経済的耐用年数	坟		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n b : 仕上の経済的耐用年数	女		30 年
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %		n c: 設備の経済的耐用年数	<b>女</b>		15 年
m:未収入期間		0.5 年		: 未収入期間を考慮した	修正率	(	0.9794
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		第	出根拠		
建物等の初期投資額		157,000,000 円				設計監理	
			+	190,000 円 / ㎡x 躯体部分	800.00 ㎡ 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0596		0.0427 × 40 % + 0.0		+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	9,357,200 円 5,668 円/㎡)					
	(	0,000 137 111)	<u>′   </u>				
						20,164,320	円
総費用						4,564,000	円
						15,600,320	
建物等に帰属する純収益						9,357,200	
土地に帰属する純収益 -						6,243,120	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益					6,114,512	
×				(		3,704	円/m²
(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/m²

**4 不動産ID** 福津(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	福津市日蒔野3丁目1番99	2917010039142-0000
2	福津市日蒔野3丁目1番101	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		

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 福津(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 07 0	( F ) /#-ta @ (F*#F	T 24 / T 15	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基の 準検 地討     前年指定基準地の価格 116,000 円/㎡     100 100     100 [127.6]     100 [127.6]     [100.0] 100     92,900     補 画地 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0     因 行政 その他       (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等     - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡ である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号     個別的 要因     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 商業地の地価も強含みで推移している。       (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 の建設も見られる。       (個別的 要因     個別的要因に変動はない。       (個別的 要因       (個別的 要因       (個別的 要因	2	艦定評価額の決定	の理由の要旨												
###	基					4					(		法	令上の規	見制等
台形		形状			辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	処理施	接近		分との			
振型										福間87	O m		( <del>?</del>	の他 )	
横   地域の特性   特記   特記すべき事項はない   街   16				•		,							= 11	.,	
地域要因の将 東部線温路沿いに事業所、物販店等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、今後は面大地を中心にマンション和 東子測							• • •	1					_		
関連	_	地或的特性	特記   特記すべ	き事項はな	:61	街   16	. 5 m市道	父进	福間馬	忧果万	870 m	法令	' 対፮	尽基準地	と同じ
探予測 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。	域		事項			路		施設	ŧ			規制	i 		
(5) 議定評価の手法   取引事例比較法   比準価格   94,000 円/㎡   収益還元法   収益価格   7,500 円/㎡     収益還元法   収益価格   7,500 円/㎡															
取引事例比較法 比準価格	(3)最	有効使用の判定	中層店舗兼共同	司住宅地				(4)	の個別的	<sup>集地</sup> な り要	l I				
「根本語の	(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	94	4,000 円/	m²	占						
開発法   開発法   開発法による価格	の	適用	収益還元法	収益価	格	67	7,500 円/	m²							
(6)市場の特性			原価法	積算価	格		/ 円/	m²							
か、面大地であればマンション目的の不動産業者等も規定される。路線商業地域における顕在化した取引事例は、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、取引のなる価格は見出し難い状況である。			開発法	開発法	による価格		/ 円/	m²							
検証及び鑑定評価	(6)市	場の特性	か、面大地であ ものの、背後人	ればマンき	ション目的( を背景に、 <u>:</u>	の不動産業	業者等も想定	される。	路線商	業地域	こおける顕	在化し	た取	引事例は	は少ない
公規価     標準地番号     修正     補正     因の比     要因の比較     の規準価格 (円/㎡)     内 訳     域 交通 要 環境 他 に較 (円/㎡)       価と格しをた     公示価格     [ ] 100 [	Ì ` ´検	証及び鑑定評価	に基づき試算さ が変動すること	れた比準( を勘案する	西格は、実記 ると、収益(	証的で説れ 価格の説れ	导力を有する 导力、信頼性	。一方、 は相対!	、収益価 的に劣る	i格が低かと思料	位に試算さ する。以上	れたか より、	べ、想 本件	定次第で  では、	双引事例 で査定値 と準価格
R	公規信示準標	西 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域	交通	
をた     円/㎡     100     [ ]     100     その他       (9)     指定基準地番号     時点修正     標準化模工     地域要因の比 要因の比 收較     個別的 文別象基準地の比準価格 医因の比 收較     一般的 東西 医面积 (円/㎡)     標準化 (円/㎡)     機工 (円/㎡)     標準 (日路 (円/㎡)     100 域 交通 (円/㎡)       基の 準検地討     116,000 円/㎡     100 (103.0)     100 (127.6)     100 (127.6)     100 (127.6)     100 (100.0)     92,900     田 (田		公示価格		[ ]	100	100	[ ]			1	–				
指か 定ら 古賀(県) 5 - 2			円/m²	100	[ ]	[ ]	100								
準検 地討     間手指定基準地の価格 116,000 円/㎡     [105.2] 100     100 [127.6]     100 100     [100.0] 100     92,900     正 行政 その他 その他 0.0     0.0 その他 0.0     その他 その他 0.0       (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等     - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡ 大表標準地 標準地 の等     個別的 要因     青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 商業地の地価も強含みで推移している。       世域 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 の建設も見られる。       世域 要因     一般的 要因     同別的要因に変動はない。 要因	指か 定ら			時点 修正		因の比	と関の	の比	準価格	内準	交通	0.0	域 要	交通 環境	-1.0 +4.0 +18.0
地討     116,000 円/㎡     100     [103.0]     [127.6]     100     32,000     その他     0.0       (10)     - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格     88,000 円/㎡     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 商業地の地価も強含みで推移している。       基準検 である場合の検討 地格 の等     - 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 の等     ボ 状 成 況 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の建設も見られる。       個別的 要 因     個別的要因に変動はない。       個別的要因に変動はない。		前年指定基準	地の価格	[105.2]	100	100	[100.0]		22, 000				1		+5.0 0.0
対年ら 象標の 基準検 である場合の検討       88,000 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       番       要因 ・ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 形 状 成 況 要因       世域 受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の建設も見られる。         地格 の等       公示価格       円 / ㎡       要因       個別的要因に変動はない。 要因		116	,000 円/㎡	100	[103.0]	[127.6]	100	`	92,900					2 30 10	0.0
基準検     である場合の検討       準価討     代表標準地     標準地番号       の等     円/㎡       内等     円/㎡       四等     田別的       一個別的     一個別的       要     田別的       一個別的     要       日別の     要       日別の     要       日別の     日別の       一個別の     要       日別の     日別の       日間の     日別の       日間の     日別の       日間の     日別の       日間の     日間の       日間の     日間の       日間の     日間の       日間の     日間の       日間の     日間の       日間の     日間の       日間の	対年	がおります。 が が 手標準価格		00 円 / ㎡								ける新規	見出店	需要は底	(堅く、
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。	基準標準価語	- 2 基準地が共   である場合の検討   代表標準地	•	等と同一地	形状成況		- 71110			こ、まと	まった土均	也におい	ては	分譲マン	ノション
前か   変動率   年間 +5.7 %   半年間 %   の   `´´´´´ ロ´´	の等	公示価格	+5 7 % +4		因	1 1		要因に変	変動はない	, I <sub>o</sub>					

3 試算価格算定内訳 福津(県) 5 - 2 宅地-2

/1)		<b>6 异 化</b>												油/丰( 宗 <i>)</i>	J -	2 七地-2
	比準価格					1		T								
NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
а	福津7 C	福泊	聿市				更地	(		長:	方形	南9.5 m 北5.5 m				商業 (90,400)
	- 13	58										二方路				
b	福津7 K		聿市				更地	(		長 <u>:</u>	方形	南西15	m市道			1 住居 (60,200) 高度地区15m
	- 4	13														
С	福津7 K	福泊	聿市				建付地	(		長 <u>:</u>	方形	南13 ㎜	国道			1住居 (60,200) 高度地区15m
		09														<u></u>
d	福津7 C		<b>聿市</b>				更地	(		ほ    方 <sup> </sup> 	ぼ長 形	北西7 m	市道			準工 (60,200)
e	- 6	13														
	_							(		)						
NO	取引	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地図の	□ 域要 比較		↓ 推定標準値 (円/㎡)		国別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[103.6]	100	100		05 505				00.4	街路		0.0	00.400
b	(	,089	[100.0] 	100	[ / ] _100	[102.0] 		95,565	_100	5.7] 0		90,4	12 安道 接边		0.0	90,400
_	106	,883	[100.0]	100	100	[100.0]		114,899		2.5]		93,7	- AX-2		0.0	93,800
С	89	,820	<u>100</u> [100.0]	[105.8] 100	[100.0]			95,030		0 <u> </u>		95,9			0.0	96,000
d	(	, ,885	100 [100.0]	[103.5] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		108,556	100	0 <u> </u>		94,2	一 33 その		0.0	94,200
e		)	100		100	_100		100,550	_100	0		94,2	33 60	[100	<u>.o</u> ]	94,200
NO	ア事情	 イ月率		100 補正の内記		[ ]			[			 の比較の	 内訳	100		
	の内容	变動率	715-10	11111111111111111111111111111111111111	•							100 101 100	1 3 11/1			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	延 +6.0	_   環境	-5.0
		+0.40	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 -2.0	環境	+25.0
		+0.68	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
С	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・排		環境			街路			交通・接		_   環境	0.0
		+0.48			 ¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政		i	 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・排		環境			街路		!	交通・接		_   環境	+20.0
		+0.50	 画地	0.0	L ¦行政		その		-	 行政		i	その他	0.0		
e		% / 月	街路		<u> </u>  交通・排		環境			街路		- I I I	交通・接		_   環境	<u> </u>
			画地		- - -   行政		その	 他		 行政		,      	 その他		- L	
		東定のF	    理由		1		1						〔比準価	 格:	0	<b>4,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で、	再調	達原価の排	巴握	が困難で	であるだ	<b>こめ</b> 。			
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号						所在及	び地番	:							
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	道	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	10	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正	<u> </u>	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化3 除した価格 (円/n		地域: 較	要因の	比 個別的比較	的要因の	) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]				
j	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	就要因の比較     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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,481,028	3,371,969	11,109,059	10,175,200	933,859	( 0.9616) 897,999	(3.9 0.4)
	収益価格	25,657,114	円 (6	7,500 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	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)					
開発法による価格		円 (	円/㎡)								

(3)	-2 想定建	建物の状	大況											<b>届</b> 津(県)	5 - 2	——————————————————————————————————————	也-4
用途建築面積						(㎡) 構造・階層				延床	延床面積 ( m²)						
店舗兼共同住宅				149.	00	R C	5 1	F				-	760.00				
公	法上の規	制等															
用途	用途地域等 基準建蔽率等		率等	指定容積率		基準容	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 m²	25	.0 mx	mx 18.0 m		前面道路: 市道 1 持定道路までの距離:		.5 m m
想定建物の概要 1 階店舗、2 2 戸を想定				╚以上フ	ァミリ-	- タイ:	プ47㎡	· 程度 1	有効率 の理由		88.8 %	標準的					
(3)-	-3 総収記		<u></u> り訳														
		床面	面積 有効 率		有効面積		1㎡当たり月額 支払賃料		F	月額支払賃料		a保証金等(月	数) a保証	金等	(円)		
					( m²)	(%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円)
1	~ 1	店舗			149.00	70.5		105.05		2,000		210,100		5.0	0	1,050,500	
	~ 5	住宅			149.00	95.6		142.44		1,600		227,904		2.0	0	455,808	
6	~ 6	塔屋			15.00												
	~																
	~																
	±1				760.00	88.8		674.81				1,121	,716			1,050	
	計 額支払賃	 								1 121	716	四 ∨ 12	ケ日 :		13	1,823 ,460,59	
	共益費(管							1,121,716 円 × 12ケ月 = 13,460,592 円 90 円/㎡× 674.81 ㎡× 12ケ月 = 728,795 円									
			の算出根拠	L			近隣	近隣水準を勘案して査定									
7	の他の場	双入(駐	車場使用料	等)			6,000 円/台 × 8 台×12ケ月+ = 576,00								0 円		
貸	<b>倒れ損</b> り	ミ(算出	根拠、金額	頁)			保証金等で担保されているため計上しない										0 円
	室等にJ a)x st		<b>⊧相当額</b> A(%)+(	x 空	'室塞 B (	(%))	14,189,387 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 %							= 738,269 円			
	·					,,,,	+	;	576,000	円×		5.0	) % =		1.1	,027,11	
			益(空室損失	考慮後	<b>参</b> )		1,050,500 円 × 95.0 % ×						1.	1.00 % = 9,980 円			
			金及び償却			慮後)						回り( 1.00 %) 0.2563 = 443,930 円					
そ	の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×	<b>(</b>	%	×		% =			0 円
総収益 + + +						14,481,028 円 (					38,108 円/㎡)						
(3)-	-4 1 m²≌	たりの	D月額支払1	賃料の	算出根拠	L .	( )	内は支持	<b>公賃料</b>								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/		事情	補 時.	点修	標準化 補正	建物 差修正	7格 地語 因の	或要 基準的 比較 格差修正			定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階₫	)賃料
а	-		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	<u> </u>	<u>100</u>	]		対象基準門用額実質	谐の 賃賃料 1,668 P	g/m²
b	-		(	)	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] 100	<u>)</u>	100	_ ]		月額支払 (	公賃料 1,600 P	归/㎡)
С	-		(	, )	<u>100</u>			100 [ ]	<u>100</u>	] [	<u>)</u>	<u>100</u>	]		基準階	3 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠					
修繕費	920,000 円			184,000,000 ×	0.5	%			
維持管理費		738,269 F	9	14,765,387 ×	5.0	%			
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	57,700 円	9	查定額					
公租公課	建物	1,288,000 円	9	184,000,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000		
損害保険料		184,000 円	9	184,000,000 ×	0.10	%			
建物等の取壊費用の積立金		184,000 F	9	184,000,000 ×	0.10	%			
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		3,371,969 円	9	( 8,874	円/㎡)	(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	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					
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					
m:未収入期間		1.0 年		: 未収入期間を考慮した修正	E率	(	0.9616		
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額		算!	出 根 拠				
建物等の初期投資額		184,000,000 円		7		設計監理			
				235,000 円 / m <sup>2</sup> x 躯体部分	760.00 n 仕上部分	n²x (100%+	3.00 %) 設備部分		
元利逓増償還率		0.0553		0.0401 × 40 % + 0.0545		+ 0.0871 ×			
建物等に帰属する純収益 ×	(	10,175,200 円 26,777 円/㎡	)						
(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					
建物等に帰属する純収益			10,175,200						
土地に帰属する純収益 -		933,859							
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			897,999	円				
×				(		2,363	円 / m²		
(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/m²		

**4 不動産ID** 福津(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		