別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	16,400,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市花見が丘２丁目１８０１番３６「花見が丘２－１３－２」	②地積（㎡）	210 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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	

(2)近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　130ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　18 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	６．３m市道	交通施設	千鳥駅　北方1.3 km	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道４９５号線の背後に位置する区画整然とした戸建住宅地域である。国道沿いには生活利便施設等が多く居住環境は良好である。地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	78,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市内の戸建住宅地域全域である。同地域は、国道背後の区画整然とした戸建住宅地域であり、千鳥駅からの利便性は多少劣るが、周辺には小売店舗、飲食店等が多く居住環境は良好で、福津市内においても選好性は、比較的高い住宅地域である。取引の中心となる需要者は、近隣及び福岡市中心部の事業所へ勤務する個人等であり、取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築戸建て住宅で４，０００万円程度である。
(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、自用の低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、不動産投資を目的としたアパート等は殆どなく、転勤等による戸建賃貸のみで賃貸市場の熟成度は低いことから、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、市場性を表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

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 古賀(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [132.8]	[100.0] / 100	77,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +23.0 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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　74,500 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）福津市の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。福津市内の不動産市況も比較的好調な状態を維持している。

（地域要因）地域要因に目立った変動はない。地価は僅かではあるが上昇傾向が継続中である。

（個別的要因）特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 652	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		１住居 (60,180)
b	福津８Ｃ - 659	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		準工 (60,200)
c	福津８Ｃ - 665	福津市		建付地	( )	袋地等	北西6 m市道		（都）１低専 (40,60)
d	福津８Ｃ - 661	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東4.5 m 角地		１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 85,401	100 / [100.0]	[104.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	89,159	100 / [115.0]	77,530	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 [100.0] / 100	77,500
b	( ) 76,635	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	79,087	100 / [102.0]	77,536		77,500
c	( ) 60,264	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	77,364	100 / [98.0]	78,943		78,900
d	( ) 75,385	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,531	100 / [96.0]	78,678		78,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -3.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　78,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	一般財団法人　日本不動産研究所　九州支社
福津(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　古川　一哉

鑑定評価額	15,100,000 円	１㎡当たりの価格	64,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市若木台６丁目５番１０		②地積（㎡）	233 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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	東福間1.3 km

１低専
(40,60)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　225 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：基準方位　北　４．８m市道 / 交通施設：東福間駅東方1.3 km / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする居住環境が良好な区画整然とした高台の住宅地域である。最寄り駅からやや距離があるが、堅調な住宅地需要を背景に周辺では住宅地取引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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　64,700　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、最寄り駅をＪＲ鹿児島本線「東福間」「福間」駅等とする戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏の中心部である「天神・博多」地区及び、福津市・古賀市・新宮町等の事業所等へ勤務する個人等である。周辺では、不動産業者による住宅地の開発が積極的に行われており、売行きは好調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で１，４００万円～１，７００万円程度と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の中心は自用目的での戸建住宅で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 古賀(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [161.8]	[104.0] / 100	64,300		標準 街路　0.0 準 交通　0.0 化 環境　0.0 補 画地　+3.0 正 行政　0.0 その他　0.0	地 街路　+3.0 域 交通　+13.0 要 環境　+39.0 因 行政　0.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　61,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福津市は自然環境に恵まれ利便性も比較的良好であるので、市の人口は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡		地域要因	最寄り駅からやや距離があるが、住環境が良好な高台の戸建住宅地域で、住宅地需要は堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。
	②変動率 年間　+6.1 % 半年間　%		個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 651	福津市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		１住居 (60,200)
b	福津８Ｋ - 105	福津市		建付地	( )	ほぼ整形	南東8 m市道 南西5 m 角地		１住居 (70,200)
c	福津８Ｃ - 656	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	北16 m市道		１住居 (60,200)
d	福津８Ｃ - 655	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東4.5 m市道		１低専 (40,60)
e	福津８Ｃ - 665	福津市		建付地	( )	袋地等	北西6 m市道		（都）１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 75,749	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	79,915	100 / [117.6]	67,955	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 [104.0] / 100	70,700
b	( ) 70,108	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	71,456	100 / [122.0]	58,570		60,900
c	( ) 63,959	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	66,517	100 / [118.5]	56,132		58,400
d	( ) 64,919	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	67,516	100 / [102.0]	66,192		68,800
e	( ) 60,264	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	77,364	100 / [123.5]	62,643		65,100

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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			街路 +6.0 / 交通・接近 +14.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	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			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**64,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	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		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	18,100,000 円	１㎡当たりの価格	71,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市西福間３丁目４５００番１６８「西福間３－７－６」	②地積（㎡）	253（　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200)　（その他） 高度地区最高15m
長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西9 m 市道	水道、ガス、下水	福間1.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　140ｍ、南　170ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ９m市道	交通施設	福間駅北西方1.6 km	法令規制	１住居 (60,200) 高度地区最高15m
⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域であり、画地の細分化等を伴いながら今後も住宅地として熟成していくものと予測する。福間駅勢圏の住宅需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　71,700　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「福間」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１８百万円前後である。
(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、福津市内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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 古賀(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
						標準化補正	街路 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 -3.0 交通 +1.0 環境 +47.0 行政 -2.0 その他 0.0
前年指定基準地の価格 99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [141.1]	[101.0] / 100	71,600			

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　67,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+7.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	住宅地需要は底堅く、地価は上昇基調で推移しているが、建築費や住宅ローン金利の動向等には留意を要する。
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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 853	福津市		建付地	( )	袋地等	東5.5 m市道		（都）１住居 (60,200)
b	福津８Ｃ - 867	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道		（都）１住居 (60,160) 高度地区最高12m
c	福津８Ｃ - 668	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道 西5 m 角地		１住居 (70,200)
d	福津８Ｃ - 661	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東4.5 m 角地		１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 53,594	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	61,335	100 / [89.0]	68,916	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 [101.0] / 100	69,600
b	( ) 62,456	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	63,768	100 / [91.0]	70,075		70,800
c	( ) 73,985	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	71,475	100 / [99.0]	72,197		72,900
d	( ) 75,385	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,531	100 / [104.0]	72,626		73,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -11.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**71,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	16,800,000 円	１㎡当たりの価格	80,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市福間南３丁目１３１３番６６ 「福間南３－１０－３」			②地積（㎡）	209 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	東6 m 市道	水道、 下水	福間1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　13 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	６m市道	交通施設	福間駅南方1.1 km	法令規制	１低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	新旧の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。生活利便性が比較的良好で、周辺では戸建住宅地開発及び中古住宅の取引が活発に行われ、住宅需要は依然として堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,600 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、最寄り駅をＪＲ鹿児島本線「福間」「千鳥」駅等とする旧来からの戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏の中心部である「天神・博多」地区及び、福津市・古賀市・新宮町等の事業所等へ勤務する個人等である。周辺では、不動産業者による住宅地の開発が積極的に行われており、売行きは好調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で１，６００万円～１，８００万円程度と判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の中心は自用目的での戸建住宅で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い事例を採用し比準価格を求めた。一方、近隣地域は自用の戸建住宅が中心で、賃貸用アパートなどの収益建物はほとんどみられない住宅地域にあり、収益還元法が適用できなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標準	街路	地域	街路
								準化	交通	域要	交通
								補正	環境	因	環境
									画地		行政
									行政		その他
									その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 古賀(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 99,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[103.0]	100／[125.0]	[100.0]／100	80,000		標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
								準化	交通 0.0	域要	交通 +5.0
								補正	環境 0.0	因	環境 +19.0
									画地 +3.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　76,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	福津市は自然環境に恵まれ利便性も比較的良好であるので、市の人口は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。
			地域要因	駅徒歩圏の住環境及び生活利便性が比較的良好な戸建住宅地域で、住宅地需要は堅調であり、地価の上昇傾向が続いている。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 153	福津市		建付地	( )	ほぼ整形	西6.5 m市道		１低専 (40,60)
b	福津８Ｃ - 661	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東4.5 m 角地		１住居 (70,200)
c	福津８Ｃ - 658	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		１低専 (40,60)
d	福津８Ｃ - 660	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	南5.5 m市道 西4.5 m 角地		１低専 (50,60)
e	福津８Ｋ - 110	福津市		更地	( )	ほぼ台形	北東6.2 m市道		１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 87,088	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	90,572	100 / [104.9]	86,341	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 [100.0] / 100	86,300
b	( ) 75,385	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	75,531	100 / [101.0]	74,783		74,800
c	( ) 82,391	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	84,616	100 / [103.9]	81,440		81,400
d	( ) 78,737	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	78,049	100 / [97.9]	79,723		79,700
e	( ) 75,415	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	79,563	100 / [98.0]	81,187		81,200

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.50	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			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	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			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	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			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　80,600 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	17,500,000 円	１㎡当たりの価格	84,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台１丁目１３番７			②地積（㎡）	208 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60)
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6.2 m 市道	水道、ガス、下水	福間1 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　17 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ６．２m市道	交通施設	福間駅　北東方1 km	法令規制 １低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ＪＲ鹿児島本線「福間」駅を最寄り駅とする区画整然とした戸建住宅地域である。地域要因に目立った変化はない。地価は、僅かではあるが上昇傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　84,000 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、福津市内の戸建住宅地域全域である。中心となる需要者は、福津市及び隣接する市町へ勤務する個人、及び福岡市の中心部へ勤務する個人等である。基準地北方を走る幹線道路沿いには、飲食店、コンビニ等の生活利便施設が多く配置され、居住環境は良好である。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築戸建て住宅で４，０００万円程度である。
(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、自用の低層戸建住宅が中心の住宅地域であり、不動産投資を目的とした共同住宅等は殆どなく、転勤等による一時的な戸建賃貸のみで賃貸市場の熟成度は低いことから、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、市場性を表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	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 古賀(県)　－４	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +10.0 環境 +12.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.4]	[101.0] / 100	83,600			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　81,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福津市の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。福津市内の不動産市況も比較的好調な状態を維持している。
	②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%		地域要因：地域要因に目立った変動はない。地価は僅かではあるが上昇傾向が継続中である。
			個別的要因：特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 658	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		１低専 (40,60)
b	福津８Ｃ - 657	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		１低専 (40,60)
c	福津８Ｃ - 651	福津市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		１住居 (60,200)
d	福津８Ｋ - 816	福津市		更地	( )	ほぼ正方形	北東9 m市道 南西6 m 角地		（都）１住居 (70,200) 高度地区最高12m
e	福津８Ｋ - 1309	福津市		建付地	( )	不整形	南西15.4 m県道 北西2.8 m 角地		（都）商業 (90,400) 高度地区15m

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 82,391	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,616	100 [102.0]	82,957	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 [101.0] 100	83,800
b	( ) 77,710	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,596	100 [98.0]	83,261		84,100
c	( ) 75,749	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	79,915	100 [96.0]	83,245		84,100
d	( ) 65,394	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [103.0]	64,124	100 [77.1]	83,170		84,000
e	( ) 60,555	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	66,358	100 [80.3]	82,638		83,500

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 +0.30	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			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 -14.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.43	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -13.0 / 環境 -13.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**84,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とした戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	大和不動産鑑定株式会社九州支社
福津(県)　－ 6	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	8,710,000 円	１㎡当たりの価格	24,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市畦町字大道下４５０番４２		②地積（㎡）	363 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南5 m 市道	水道、 下水	福間3.9 km

準都計
(70,200)
（その他）
特定用途制限地域

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　130ｍ、南　80ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m市道　交通施設：福間駅東方3.9 km　法令規制：準都計(70,200) 特定用途制限地域		
	⑤地域要因の将来予測	福津市中心部からやや距離のある戸建住宅地域であり、当面は現状を維持するものと予測する。市内住宅地需要による下支えはあるものの、利便性にやや劣り、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。		

(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　24,000　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、福津市内の郊外住宅地域を中心に、周辺市町の類似住宅地域を含む圏域である。需要者は福津市及び周辺地域に居住する一次取得者や、福岡市方面へ通勤する給与所得者等が中心である。市中心部や鉄道駅からやや距離があるものの、戸建住宅地として一定の需要が認められ、市内住宅地の地価上昇の波及もあって、地価は上昇傾向にある。需要の中心は、土地が３００㎡程度で７００万円台、新築戸建住宅が３，０００万円台前半から半ば程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、需要者は居住の快適性や取引価格水準を重視する。比準価格は、同一需給圏内の取引事例に適切な補修正を施して求めた実証的な価格である。一方、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。よって、比準価格を採用し、前年価格からの推移、周辺の地価動向及び単価と総額との関連を検討して、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　23,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：住宅地需要は底堅く、地価は上昇基調で推移しているが、建築費や住宅ローン金利の動向等には留意を要する。 地域要因：郊外の既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。中心部からやや距離があるが、住宅地需要は底堅く、地価は上昇傾向。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 1360	福津市		建付地	( )	長方形	南3.8 m市道		準都計 (70,200)
b	福津８Ｃ - 872	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	東5.6 m市道 南7.2 m 角地		（都）１低専 (50,60)
c	古賀８Ｃ - 1151	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6 m市道 南8.2 m 二方路		準都計 (60,200)
d	宗像８Ｃ - 751	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 東10 m 南3 m 三方路		１低専 (50,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 21,993	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	22,543	100 / [92.2]	24,450	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 [100.0] / 100	24,500
b	( ) 26,218	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	25,989	100 / [109.8]	23,669		23,700
c	( ) 24,045	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	25,385	100 / [105.0]	24,176		24,200
d	( ) 20,582	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.1]	19,818	100 / [84.3]	23,509		23,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.28	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 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.30	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 +11.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.23	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 +5.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.11	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 -14.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**24,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	つくしのくに鑑定株式会社
福津(県)　－ 7	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　井手　江美

鑑定評価額	17,200,000 円	１㎡当たりの価格	74,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台５丁目７番５	②地積（㎡）	233 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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	東福間1.6 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　70ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北６ｍ 市道	交通施設	東福間駅　西方1.6 km	法令規制	１低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	当該地域及び周辺の住宅地域は、土地需要は比較的良好である。したがって、しばらく上昇傾向が続くと思料する。							

(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　74,000　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、福津市内を中心に環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要層は、３０代前後の中堅サラリーマン世帯が主流であるが、地元に地縁を有する個人も見られる。当該地域及び周辺の住宅地では、地価は上昇傾向にあるものの、現在はやや落ち着きを見せている。今後は、地域不動産市場や金利動向等に留意する必要がある。なお、需要の中心となる価格帯は、土地のみで２，０００万円前後、新築戸建（総額）で４，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上より、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらには経済動向・不動産市場の動向等に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳			
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 古賀(県) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			
前年指定基準地の価格 99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [137.9]	[101.0] / 100	73,200	標準化補正	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 +13.0 環境 +22.0 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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　71,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：福津市の人口は微増傾向にある。福津市全域において、住宅地の取引価格・取引件数ともに上昇傾向が続いている。

地域要因：福津市全体と同様に、地域の需給動向からもその地価上昇幅は縮小傾向にある。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 657	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	北6 m市道		１低専 (40,60)
b	福津８Ｋ - 110	福津市		更地	( )	ほぼ台形	北東6.2 m市道		１低専 (40,60)
c	福津８Ｃ - 660	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	南5.5 m市道 西4.5 m 角地		１低専 (50,60)
d	福津８Ｃ - 665	福津市		建付地	( )	袋地等	北西6 m市道		（都）１低専 (40,60)
e	福津８Ｃ - 655	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東4.5 m市道		１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 77,710	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	81,596	100 / [113.3]	72,018	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 [101.0] / 100	72,700
b	( ) 75,415	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	79,563	100 / [114.2]	69,670		70,400
c	( ) 78,737	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	78,049	100 / [99.9]	78,127		78,900
d	( ) 60,264	100 / [100.0]	[102.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [80.0]	77,364	100 / [106.1]	72,916		73,600
e	( ) 64,919	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	67,516	100 / [92.1]	73,307		74,000

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.50	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**74,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする１低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	13,600,000 円	１㎡当たりの価格	55,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市宮司浜２丁目２２９５番１３６「宮司浜２－１９－１６」		②地積(㎡)	247 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.5 m 市道	水道、下水	福間2.5 km

（都）　１低専 (50,80)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：基準方位　北　４．５m市道 / 交通施設：福間駅北西方2.5 km / 法令規制：（都）　１低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	海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　55,200　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域の圏域。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、需要は堅調であり、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１，４００万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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　51,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福津市は自然環境に恵まれ利便性も比較的良好であるので、市の人口は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。
			地域要因：最寄り駅の徒歩圏外であるが、周辺では小規模住宅開発が活発で、来春には新設小学校の開校も予定されており、地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 161	福津市		更地	( )	ほぼ整形	北5 m市道		（都）１低専 (40,60)
b	福津８Ｃ - 674	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		（都）１低専 (40,60)
c	福津８Ｃ - 867	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m市道		（都）１住居 (60,160) 高度地区最高12m
d	福津８Ｃ - 875	福津市		建付地	( )	不整形	北4 m市道		（都）１住居 (60,160) 高度地区最高12m
e	福津８Ｃ - 879	福津市		建付地	( )	長方形	北東5 m市道		（都）１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 59,524	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	60,714	100 / [110.0]	55,195	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 [100.0] / 100	55,200
b	( ) 47,531	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	48,719	100 / [98.0]	49,713		49,700
c	( ) 62,456	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	63,768	100 / [105.7]	60,329		60,300
d	( ) 52,896	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	60,008	100 / [104.0]	57,700		57,700
e	( ) 58,051	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	58,399	100 / [110.0]	53,090		53,100

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.50	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			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	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			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.10	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			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**55,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	30,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　15 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市手光字通り堂１７５７番１５外		②地積（㎡）	359 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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	東福間1.2 km

「調区」(60,200)（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　120ｍ、南　120ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：５m市道　交通施設：東福間駅南西方1.2 km　法令規制：「調区」(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域の農家住宅が多い既成の住宅地域で、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　30,200　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	市街化調整区域の住宅地域で、同一需給圏はＪＲ鹿児島本線沿線及びその周辺に所在する、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間駅及び福間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、農家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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　30,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福津市は自然環境に恵まれ利便性も比較的良好であるので、市の人口は増加傾向にあり、特に戸建住宅地の需要は底堅く推移している。 地域要因：隣接の市街化区域における住宅地の地価動向の波及等により、地価はやや上昇傾向にあるが上昇幅は縮小傾向にある。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 1361	福津市		建付地	( )	長方形	南5.3 m市道		準都計 (70,200)
b	宗像８Ｃ - 171	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等
c	古賀８Ｃ - 351	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北東10 m県道 北4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
d	古賀８Ｋ - 315	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.2 m県道 南6 m 角地		「調区」 (70,200) 区域指定
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 20,991	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,516	100 / [71.6]	30,050	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 [100.0] / 100	30,100
b	( ) 25,066	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	25,165	100 / [89.2]	28,212		28,200
c	( ) 28,121	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	27,873	100 / [89.9]	31,004		31,000
d	( ) 31,983	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	31,701	100 / [101.9]	31,110		31,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.28	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			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -30.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　30,200 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	市街化調整区域の既成住宅地に所在し、土地の再調達原価の把握が困難であるため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域の既成住宅地で、賃貸アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	つくしのくに鑑定株式会社
福津(県)　－ 10	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　井手　江美

鑑定評価額	17,300,000 円	１㎡当たりの価格	14,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市在自字新町９７１番１	②地積（㎡）	1,188 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他） 特別用途制限地域
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	福間4.1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	農家住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　35 m、規模　1,050 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４m市道	交通施設	福間駅　北西方4.1 km	法令規制	(都) (70,200) 特別用途制限地域
⑤地域要因の将来予測	当該地域及び周辺の住宅地域は農家住宅地域であり、その地価は緩やかな上昇傾向で推移している。この動きはしばらく続くものと思料する。							

(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	14,600 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市及び周辺市町の環境類似性が見られる農家住宅地域内と判断した。需要層は、地元に地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺の住宅地では、郊外であるため上昇幅は前年同程度で推移している。今後は、地域不動産市場や金利動向等に留意する必要がある。なお、需要の中心となる価格帯は、土地のみで１，０００万円台、新築戸建（総額）で３，０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の農家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 宗像(県) － 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 12,100 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [82.9]	[100.0] / 100	14,600		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 / 交通 -5.0 / 環境 -4.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　14,300 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	福津市の人口は微増傾向にある。福津市全域において、住宅地の取引価格・取引件数ともに上昇傾向が続いている。
地域要因	郊外の農家住宅地域であり、地価は前年同等の緩やかな上昇にとどまっている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 1361	福津市		建付地	( )	長方形	南5.3 m市道		準都計 (70,200)
b	福津８Ｋ - 112	福津市		更地	( )	不整形	北4 m私道		１住居 (60,160)
c	福津８Ｃ - 1373	福津市		建付地	( )	不整形	北西4.3 m市道		準都計 (70,200)
d	福津８Ｃ - 1366	福津市		建付地	( )	不整形	西4.5 m市道 南2.3 m 二方路		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 20,991	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	21,516	100 / [134.6]	15,985	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 [100.0] / 100	16,000
b	( ) 11,338	100 / [100.0]	[105.0] / 100	100 / [／]	100 / [70.0]	17,007	100 / [127.5]	13,339		13,300
c	( ) 12,769	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	13,441	100 / [91.2]	14,738		14,700
d	( ) 11,182	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	13,155	100 / [91.2]	14,424		14,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +32.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用の農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用せず。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	236,000,000 円	１㎡当たりの価格	143,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市日蒔野３丁目１番９９外		②地積（㎡）	1,651 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	店舗 Ｓ 1	低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域	東17 m 市道	水道、ガス、下水	福間450 m

１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　0ｍ、南　60ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　45 m、奥行　約　35 m、規模　1,600 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：１７m　市道　交通施設：福間駅　南方450 m　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、背後の居住者を主なターゲットとした商業地域である。地域要因に目立った変化はないが、店舗の退店等はなく繁華性は安定している。地価は上昇傾向で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　145,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　104,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市及び隣接する宗像市・古賀市等の商業地域全域である。同地域に隣接する日蒔野地区の住宅地域は、生活利便施設も充実しており、福津市内において最も選好性が高い地域である。需要者の中心は、同地域で飲食店舗等の出店、賃料収入の獲得を目的とする不動産業者等である。取引の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、日蒔野・福間南等の居住者を主な対象とした近隣商業地域である。同一需給圏である福津市・古賀市等の商業地域に存する規範性が高い取引事例より比準価格は試算した。収益価格は、最近の建設費上昇に対して賃料の上昇が追いついておらず、相対的には低位に試算された。以上のことから、本件においては市場性を表した比準価格を重視し、収益価格は参考として指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 古賀(県)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　122,000　円／㎡	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.1]	[100.0] / 100	141,000		標準　街路	0.0	地域　街路	-5.0
								準　交通	0.0	域　交通	0.0
								化　環境	0.0	要　環境	-10.0
								補　画地	0.0	因　行政	+3.0
								正　行政	0.0	その他	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　135,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福津市の人口・世帯数の増加傾向は継続中である。福津市内の不動産市況も比較的好調な状態を維持している。 地域要因：福津市内の交通利便性に優れる近隣商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価の上昇傾向は、継続中である。 個別的要因：特段の変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	新宮８Ｃ - 957	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	北18 m県道		１住居 (60,200)
b	古賀８Ｋ - 314	古賀市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南西4.8 m市道		商業 (90,288)
c	新宮８Ｃ - 954	糟屋郡新宮町		更地	( )	台形	南西25 m県道		１住居 (60,200)
d	福津８Ｃ - 653	福津市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		１低専 (40,60)
e	福津８Ｃ - 666	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南東17 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 151,593	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	179,553	100 [124.8]	143,873	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 [100.0] 100	144,000
b	( ) 145,881	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	149,090	100 [102.3]	145,738		146,000
c	( ) 141,935	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	147,612	100 [101.9]	144,860		145,000
d	( ) 148,568	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	155,105	100 [106.7]	145,366		145,000
e	( ) 154,897	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [110.3]	143,803	100 [98.9]	145,402		145,000

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 +0.60	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			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 0.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.40	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +10.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +3.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**145,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	19,706,040	4,578,000	15,128,040	9,009,000	6,119,040	(0.9806) 6,000,331	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	171,438,029 円　（　104,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	800.00	S　1 F	800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	1,651 ㎡	43.5 m× 38.0 m	前面道路： 市道　17.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	鉄骨造の１階建ての店舗を想定した。	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,150	1,720,000	6.0	10,320,000
～								
～								
～								
～								
計		800.00	100.0	800.00		1,720,000		10,320,000

⑨年額支払賃料	1,720,000 円 × 12ケ月 ＝	20,640,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	一棟貸しのため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金充当のため不要	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	20,640,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	1,032,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		19,608,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	10,320,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	98,040 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	19,706,040 円　(　11,936 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		対象基準階の月額実質賃料 2,161 円/㎡ 月額支払賃料 (　2,150 円/㎡)
b	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	100/[　]		
c	－	(　)	100/[　]	[　]/100	100/[　]	100/[　]	100/[　]	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
①修繕費	770,000 円	154,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,032,000 円	20,640,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 1,390,000 円	査定額
	建物 1,078,000 円	154,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	154,000 円	154,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	4,578,000 円	（ 2,773 円／㎡ ） （経費率 23.2 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9806

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	154,000,000 円	187,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　（躯体部分 / 仕上部分 / 設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,009,000 円 (5,457 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	19,706,040 円
②総費用	4,578,000 円
③純収益　①－②	15,128,040 円
④建物等に帰属する純収益	9,009,000 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	6,119,040 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	6,000,331 円 (3,634 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

171,438,029 円　(104,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	37,300,000 円	１㎡当たりの価格	98,100 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市中央１丁目２０６１番４ 「中央１－１６－８」			②地積（㎡）	380 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) （その他）
	台形 1.5：1	事務所兼店舗 Ｓ １	事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域	北西16.5 m 市道	水道、下水	福間870 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　24 m、奥行　約　17 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１６．５m市道	交通施設	福間駅北東方870 m	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの路線商業地域であり、当面は商住混在的な土地利用を維持するものと予測する。店舗・事務所需要やマンション素地需要も見込まれ、地価は上昇傾向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	98,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	35,100 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、福津市内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域並びに商住混在地域である。需要者は店舗、事務所等の自用を目的とする事業者のほか、共同住宅等の開発を目的とする不動産業者等が中心である。福間駅に比較的近く、背後住宅地の人口増加等を背景に事業用地及び共同住宅用地の需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引される画地の規模や用途が多様であるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益価格を参考にとどめ、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 古賀(県)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 122,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[103.0]	100／[122.2]	[100.0]／100	98,500		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+3.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-1.0 域　交通　+4.0 要　環境　+13.0 因　行政　+5.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　93,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	背後人口の増加等を背景に不動産需要は底堅く、商業地の地価は利便性の高い地域を中心に上昇基調にある。
			地域要因	福間駅徒歩圏の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。店舗・事務所需要やマンション素地需要を背景に、地価は上昇傾向。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福津８Ｃ - 1374	福津市		更地	( )	ほぼ台形	南東17 m県道 南15 m 北9.7 m 三方路		１住居 (70,200) 高度地区15m
b	古賀８Ｃ - 1177	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		１住居 (60,200)
c	福津８Ｃ - 876	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5 m市道		（都）近商 (90,200)
d	宗像８Ｃ - 160	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	北西12 m県道		商業 (90,400)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 115,184	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	111,893	100 / [110.0]	101,721	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 [100.0] / 100	102,000
b	( ) 93,379	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	97,718	100 / [96.4]	101,367		101,000
c	( ) 74,036	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	74,924	100 / [77.8]	96,303		96,300
d	( ) 73,135	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,305	100 / [79.5]	93,465		93,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.45	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +8.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	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			街路 -7.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -25.0 行政 +5.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　98,100 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で、再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	15,398,811	3,687,861	11,710,950	11,225,900	485,050	(0.9616) 466,424	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	13,326,400 円　（　35,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	149.00	ＲＣ　5 Ｆ	760.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	380 ㎡	25.0 m× 18.0 m	前面道路： 市道　16.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階以上ファミリータイプ４７㎡程度１２戸を想定	⑦有効率の理由	88.8 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	149.00	70.5	105.05	2,200	231,110	5.0	1,155,550
2 ～ 5	住宅	149.00	95.6	142.44	1,700	242,148	2.0	484,296
6 ～ 6	塔屋	15.00						
～								
～								
計		760.00	88.8	674.81		1,199,702		1,155,550 1,937,184

⑨年額支払賃料	1,199,702 円 × 12ケ月 ＝	14,396,424 円
⑩a共益費(管理費)	90 円/㎡ × 674.81 ㎡× 12ケ月 ＝	728,795 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	近隣水準を勘案して査定	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	6,000 円/台 × 8 台×12ケ月＋ ＝	576,000 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	15,125,219 円 × 5.0 % ＋ 576,000 円 × 5.0 % ＝	785,061 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,916,158 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,155,550 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	10,978 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,937,184 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	471,675 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	15,398,811 円 (40,523 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,773 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　3 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	1,015,000 円	203,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	785,061 円	15,701,219 × 5.0 %
③公租公課	土地 60,800 円	査定額
	建物 1,421,000 円	203,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	203,000 円	203,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	203,000 円	203,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,687,861 円 （ 9,705 円／㎡ ）	（経費率 23.9 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	203,000,000 円	259,000 円／㎡× 760.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 40 % + 設備部分 0.0871 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	11,225,900 円 (29,542 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	15,398,811 円
②総費用	3,687,861 円
③純収益　①－②	11,710,950 円
④建物等に帰属する純収益	11,225,900 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	485,050 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	466,424 円 (1,227 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

13,326,400 円　(35,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		