

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
福津(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	9,740,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市花見が丘2丁目1801番36 花見が丘2-13-2				地積(㎡)	210	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)			
	1:1.5	住宅W2	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6.3m市道	水道、ガス、下水	千鳥1.3km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 130m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 18m、規模 220㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	ない	街路	6.3m市道	交通施設	千鳥駅北方1.3km	法令規制 1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域であり、成熟の程度が高いため今後の大きな変化は無いと判断される。旺盛な不動産需要により地価は上昇傾向にある。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 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の旧福岡町を中心とする一円の住宅地域。需要者の中心は福津市在住、又は福岡市都心へ勤務する最終需要者が中心となっている。近隣地域はJR福岡駅まで約1.7kmとやや距離があるが、生活利便施設は近くに揃っており、平坦地にあるため需要の高いエリアである。福津市の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3500万円、土地のみであれば1000万円程度が中心となっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8)公称価額と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
	前年標準価格	43,300 円/㎡	100	[]	[]	100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形成要因	状況	要因	福岡市の外延的発展の影響を強く受けており、需要が極端に伸びているため、高い競争関係が生じ、地価は大幅な上昇基調にある。		
	前年標準価格		43,300 円/㎡					近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地					対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	+7.2 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福津1C - 252	福津市		建付地	()	ほぼ整形	北西3m市道		1住居 (60,160)					
b	福津1C - 1385	福津市		建付地	()	長方形	西4m市道		1住居 (60,160) 高度地区最高15m					
c	福津1C - 1388	福津市		更地	()	長方形	西6m市道 南6m 東4m 三方路		1低専 (50,60)					
d	福津31K - 321	福津市		建付地	()	台形	南西5.6m市道 北東5.5m 二方路		(都)1住居 (70,200) 高度地区最高12m					
e	福津1C - 1362	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道 南東4m 準角地		1低専 (50,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 49,685	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,672	100 [102.6]	50,363	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	50,400			
b	() 50,178	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	50,670	100 [108.8]	46,572		0.0	46,600			
c	() 50,695	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [109.2]	47,120	100 [103.3]	45,615		0.0	45,600			
d	() 44,756	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,844	100 [100.0]	44,844		0.0	44,800			
e	() 52,503	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	50,983	100 [114.2]	44,644		[100.0] 100	44,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +9.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+11.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
福津(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市若木台 6 丁目 5 番 1 0			地積 (m ²)	233	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	東福岡 1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			225 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 ない	街 基準方位北 4 . 8 m 市道	交通 東福岡駅東方 1.3 km	法令 1 低専 (40,60)	規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並び福津市郊外の閑静な住宅地域である。分譲住宅団地であるため有効利用度は高く、今後の大きな変化は無いものと判断される。旺盛な不動産需要等により地価は上昇傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	43,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は福津市の旧福岡町を中心とする一円の住宅地域。需要者の中心は福津市在住、又は福岡市都心へ勤務する最終需要者が中心となっている。近隣地域は古くに開発された大規模分譲住宅団地であり、生活利便施設への接近性に劣るが、相対的に地価が低いことから取引価格水準は堅調である。福津市の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 5 0 0 万円、土地のみであれば 1 0 0 0 万円程度が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により標準価格が求められた。標準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福津(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	43,300 円 / m ²	[106.0]	100	100	[104.0]	43,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	43,300 円 / m ²		100	[100.0]	[111.0]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動状況	要因	福岡市の外延的発展の影響を強く受けており、需要が極端に伸びているため、高い競争関係が生じ、地価は大幅な上昇基調にある。	
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %				近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。	
							対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。	

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津1C - 1386	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m市道 西30 m 二方路		近商 (80,200)				
b	福津1C - 1363	福津市		建付地	()	長方形	東8 m市道 南6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	福津31K - 326	福津市		建付地	()	長方形	北東4.7 m市道		1住居 (60,188)				
d	福津1C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南東6 m市道		1低専 (40,60)				
e	福津31K - 230	福津市		建付地	()	不整形	南東6 m市道 北5 m 角地		1低専 (50,60)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 58,447	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[126.1]}$	46,535	$\frac{100}{[116.8]}$	39,842	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,400			
b	() 37,525	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	44,147	$\frac{100}{[108.2]}$	40,801	画地 +4.0	42,400			
c	() 44,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	44,976	$\frac{100}{[115.5]}$	38,940	行政 0.0	40,500			
d	() 49,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	47,807	$\frac{100}{[103.0]}$	46,415	その他 0.0	48,300			
e	() 48,762	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	48,859	$\frac{100}{[119.9]}$	40,750	[104.0] 100	42,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.10	街路 +20.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 福津(県) - 3, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 古川 一哉

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和元年 7月 8日, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, (2)実地調査日, 令和元年 6月 27日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.2 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居 (60,200). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 42,000 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、古賀市、宗像市のうち、主な交通手段としてJR鹿児島本線を利用可能な圏域。需要者の中心は、福岡市への通勤者で、需要は土地規模250㎡、総額1千万円程度、新築戸建住宅で26～29百万円程度が中心である。近隣地域は、福津市中心部西方に位置する既成の住宅地域で、最寄り駅から距離があるものの、利便性が普通であることから住宅地需要は堅調であり、周辺では大規模住宅地開発も行われ、地価は上昇傾向にある。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的の戸建住宅が取引の中心で、同一需給圏の類似地域の信頼性が高い戸建住宅地の取引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、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基準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公称価額と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,000 円/㎡, 価格変動状況, 変動要因, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +5.0 % 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津1C - 466	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北西9 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区15m		
b	福津1C - 465	福津市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200) 高度地区15m		
c	福津1C - 468	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 西12 m 北6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区15m		
d	福津1C - 461	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m		
e	福津1C - 458	福津市		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 西6 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区15m		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 42,204	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,090	100 [100.0]	43,090	街路 交通・ 0.0	43,500	
b	() 43,388	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	42,537	100 [100.0]	42,537	接近 環境 0.0	43,000	
c	() 41,713	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	39,315	100 [101.0]	38,926	画地 行政 +1.0	39,300	
d	() 45,921	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	43,693	100 [100.0]	43,693	その他 0.0	44,100	
e	() 41,315	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	40,112	100 [101.0]	39,715	[101.0] 100	40,100	
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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	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 +2.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
福津(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	9,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市福間南 3 丁目 1 3 1 3 番 6 6 福間南 3 - 1 0 - 3			地積 (m ²)	209	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	福間 1.1 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 ない	街 6 m 市道	交通 福間駅南西方 1.1 km	法令 1 低専 (40,60)					
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、成熟の程度が高いため、今後の大きな変化は無いものと判断される。近接する日蔭野地区との比較における割安感等を反映して地価は上昇傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,200 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は福津市の旧福間町を中心とする一円の住宅地域。需要者の中心は福津市在住、又は福岡市都心へ勤務する最終需要者が中心となっている。近隣地域は JR 福間駅へ徒歩圏にあり、かつ生活利便施設も近くに揃っている。また近隣地域周辺で大規模宅地分譲が行われ、福津イオンが店舗するなど、まちは大きく変わりつつある。福津市の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 5 0 0 万円、土地のみであれば 1 0 0 0 万円程度が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福津(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	43,300 円 / m ²	[106.0]	100	100	[100.0]	45,200			
			100	[100.0]	[101.5]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,500 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +6.4 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的要因)	福岡市の外延的発展の影響を強く受けており、需要が極端に伸びているため、高い競争関係が生じ、地価は大幅な上昇基調にある。				
					(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。				
					(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津1C - 1370	福津市		建付地	()	袋地等	南6 m市道		1低専 (40,60)		
b	福津31K - 321	福津市		建付地	()	台形	南西5.6 m市道 北東5.5 m 二方路		(都)1住居 (70,200) 高度地区最高12m		
c	福津1C - 1375	福津市		更地	()	長方形	南西4 m市道		(都)1低専 (40,60)		
d	福津31K - 318	福津市		更地	()	長方形	南西6 m道路		1住居 (60,200) 高度地区最高15m		
e	福津1C - 1365	福津市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	46,423	$\frac{100}{[105.0]}$	44,212	街路 交通・ 0.0	44,200	
b	() 44,756	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,844	$\frac{100}{[105.0]}$	42,709	接近 環境 0.0	42,700	
c	() 43,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,792	$\frac{100}{[92.5]}$	47,343	画地 行政 0.0	47,300	
d	() 44,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,924	$\frac{100}{[99.8]}$	45,014	その他 0.0	45,000	
e	() 48,133	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	48,364	$\frac{100}{[102.9]}$	47,001	[100.0] 100	47,000	
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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 -3.0	交通・接近 -10.0	環境 +6.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 +6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持ち家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福津(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 古川 一哉 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台1丁目13番7				地積(㎡)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6.2m市道	水道、ガス、下水	福間1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北6.2m市道	交通施設	福間駅北東方1km 法令 1低専(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	福津市中心部北東方の区画整然とした住宅地域である。中心市街地に比較的近く、居住環境も比較的良好的であるので、堅調な住宅地需要が認められる地域であり、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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市のうち、主な交通手段としてJR鹿児島本線を利用可能な圏域。需要者の中心は、福岡市への通勤者で、需要は土地規模200㎡、総額11百万円程度、新築戸建住宅で28~32百万円程度が中心である。近隣地域は、福津市中心部北東方に位置する区画整然とした住宅地域で、中心市街地に比較的近く、居住環境も比較的良好的であるため、住宅地需要は堅調であり、地価は引き続き上昇傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住環境が比較的良好的な住宅地域で、自用目的での戸建住宅地が売買の中心であり、信頼性が高い取引事例が収集できた。一方、対象基準地が属する地域は戸建住宅が支配的で、アパートなどの収益建物はほとんど見られない住宅地域にあり、収益価格を求めることができなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福津(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[107.2]	100	100	[101.0]	54,700		
	43,300 円/㎡	100	[100.0]	[85.7]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕		サンピア跡地の住宅分譲は引き続き好調で、人口は増加傾向にあり、総人口は6万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		居住環境が比較的良好的な住宅地域で、住宅地需要は堅調で、周辺では中小規模の住宅地開発が活発に行われ、地価は上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +4.8%	半年間	%	〔個別的要因〕		地域内において標準的であり、特に変動要因はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津31K-230	福津市		建付地	()	不整形	南東6m市道 北5m 角地		1低専 (50,60)				
b	福津31K-316	福津市		建付地	()	長方形	南東5.5m市道		1低専 (40,60)				
c	福津1C-289	福津市		建付地	()	長方形	南西16m市道		1低専 (40,60)				
d	福津31K-218	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m市道 北西5m 角地		1住居 (70,200) 高度地区15m				
e	福津1C-1365	福津市		建付地	()	長方形	南6m市道		1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 48,762	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	48,859	100 [98.6]	49,553	街路 交通・ 0.0	50,000			
b	() 61,531	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,085	100 [106.3]	58,405	接近 環境 0.0	59,000			
c	() 63,159	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,726	100 [114.8]	54,639	画地 +1.0	55,200			
d	() 64,353	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	63,166	100 [108.0]	58,487	行政 その他 0.0	59,100			
e	() 48,133	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	48,364	100 [94.5]	51,179	[101.0] 100	51,700			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 +0.08	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +13.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,800円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	都市計画法上、第1種低層住居専用地域に所在し、自用の戸建住宅を中心とする居住の快適性を指向する住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福津(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	7,440,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市畦町字大道下450番42			地積 (㎡)	363	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	1.5:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南5m 市道	水道、下水	福岡3.9 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 130m、南 80m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模			300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	中心部からやや遠く、生活利便性が劣る地域で、周辺は農地も多い。	街路	標準方位北、幅員 5m市道	交通施設	福岡駅東方3.9 km 法令 準都計 規制		
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は最寄駅、店舗等の接近条件に劣り、住宅地の需要は相対的に弱い、供給処理施設が整備されたことにより、地価は安定傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市郊外の住宅地を中心とする圏域である。準都市計画区域に属しており、需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ者が中心である。中心部からやや遠く地価は弱含みであったが、供給処理施設の整備が完了したことから、地価は横ばい傾向にある。標準的規模の土地は総額で600～800万円程度、新築の戸建物件は2,000万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的に事例を収集し求められた市場性を反映した実証的な価格である。一方当該近隣地域は周囲に農地も多く、その中に小規模に開発された住宅地域であることから、収益物件は殆ど見られず、収益還元法を適用できなかった。よって比準価格を標準とし、周辺の基準地との価格バランスの検討、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 景気の穏やかな回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も良好で、福岡都市圏内の住宅地価格は利便性の良い地域で上昇傾向にある。</p> <p>(地域要因) 中心部からやや遠く、生活利便性も劣る住宅地域であることから、従来から住宅需要は弱い、地価に底入れ感が出ている。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地は南向きの中間画地であり、地域内では優位性がある。上水道、公共下水が整備済みである。</p>			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津31K-307	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道			準都計 (70,200)			
b	福津1C-279	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.4 m市道			準都計 (70,200)			
c	福津1C-262	福津市		更地	()	ほぼ整形	接面道路なし			準都計 (70,200)			
d	古賀1C-756	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	北東4.7 m市道 北4.7 m 角地			準都計 (70,200)			
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,237	$\frac{100}{[89.1]}$	13,734	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,300			
b	() 17,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,793	$\frac{100}{[86.4]}$	20,594	環境 0.0	21,400			
c	() 9,074	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	15,123	$\frac{100}{[81.0]}$	18,670	画地 +4.0	19,400			
d	() 23,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,423	$\frac{100}{[116.6]}$	20,088	行政 0.0	20,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [104.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 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 -10.0	環境 -10.0	画地 -50.0	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 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該基準地の属する地域は、郊外の農家住宅、農地等も見られる自己所有の戸建住宅地域で、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福津(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台5丁目7番5				地積(㎡)	233	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	東福岡1.6km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 220㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	東福岡駅西方1.6km	法令 1低専(40,60) 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。景気の穏やかな回復基調により、戸建住宅地の需要は底堅く、地価は微増傾向にあり、今後も同様の基調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	46,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、福岡市のベッドタウンである新宮町、福津市、古賀市、宗像市等でJR鹿児島本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は福岡都心へ通勤する中堅サラリーマン層である。更地の供給は少なく、需要の中心となる価格帯は、中古住宅で1,200~1,500万円程度である。景気が穏やかに回復していることから、住環境が良好な住宅地の地価は微増傾向を継続している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、居住の快適性を重視する旧来の区画整然とした戸建住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心で、アパート等収益物件は少なく、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算出来なかった。よって市場の実態を反映した比準価格を標準として、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	福津(県) - 1	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.3]	[101.0] 100	46,700	0.0 地 街路 0.0 0.0 域 交通 +6.0 0.0 要 環境 -9.0 0.0 因 行政 +4.0 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,600 円/㎡		価格変動要因の	〔一般的要因〕		景気の穏やかな回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も良好で、福岡都市圏内の住宅地価格は利便性の良い地域で上昇傾向にある。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		景気の穏やかな回復基調により、住環境の良好な既存住宅地の需要は堅調。今後も地価は微増傾向を継続すると予測する。		
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕		対象基準地は区画整然とした既存住宅団地に存する北東向きの中間画地であり、概ね標準的な競争力を維持している。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福津1C - 280	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	福津1C - 1364	福津市		更地	()	正方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	福津1C - 479	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	福津31K - 325	福津市		建付地	()	長方形	北9 m市道		1 低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 48,481	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	46,710	100 [102.0]	45,794	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	46,300
b	() 41,831	100 [90.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,944	100 [98.8]	47,514	環境 0.0	48,000
c	() 33,885	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	33,359	100 [96.8]	34,462	画地 +1.0	34,800
d	() 32,041	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	35,217	100 [99.8]	35,288	行政 0.0 その他 0.0	35,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	7,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市宮司浜 2 丁目 2 2 9 5 番 1 3 6 宮司浜 2 - 1 9 - 1 6			地積 (m ²)	247	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50,80) (その他)		
	1 : 2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、下水	福間 2.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街 基準方位 北 4.5 m 市道	交通 福間駅北西方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	海に近い戸建住宅地域で、道路幅員がやや狭いものの住環境は比較的良好である。最寄り駅からやや距離があるが、地価水準が手頃で、周辺では戸建住宅の開発が活発に行われており、地価は上昇傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市のうち、主な交通手段として JR 鹿児島本線を利用する圏域。需要者の中心は福岡市及びその近郊に勤めるサラリーマンで、最寄り駅からやや距離があるが、住環境は比較的良好であるので、需要は回復し、周辺では戸建住宅地のミニ開発が活発に行われており、地価は上昇傾向にある。土地の規模 2 0 0 ~ 2 5 0 m ² 、総額 6 5 0 ~ 9 5 0 万円程度、中古住宅で 1, 2 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	売買の中心は自用目的での戸建住宅地で、信頼性が高い取引事例が収集できた。一方、基準地が属する地域は戸建住宅が支配的で、アパートなどの収益建物はほとんど見られない住宅地域にあり、収益価格を求めることができなかった。そこで、現実の不動産市場における経済行動を裏付ける資料から求めた市場性を反映した実証的な比準価格を基準とし、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	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福津(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格	43,300 円 / m ²	[107.2]	100	100	[100.0]	31,300	準 交通 0.0 域 交通 +6.0	
			100	[100.0]	[148.4]	100		化 環境 0.0 要 環境 +32.0	
								補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
								正 行政 0.0 その他 0.0	
								其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 +5.7 % 半年間 %			価格変動要因	(一般的要因)	サンピア跡地の住宅分譲は引き続き好調で、人口は増加傾向にあり、総人口は 6 万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。			
					(地域要因)	駅の徒歩圏外であるが、地価水準・取引総額が手頃であるので、周辺で中小規模の住宅地開発が活発に行われ、地価は上昇傾向にある。			
					(個別的要因)	地域内において標準的であり、特に変動要因はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津1C - 487	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道 東4 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
b	福津1C - 489	福津市		更地	()	不整形	東4.4 m市道		(都)1住居 (60,176)		
c	福津1C - 476	福津市		更地	()	長方形	北東5.6 m市道		(都)1低専 (40,60)		
d	福津1C - 477	福津市		建付地	()	不整形	北西16 m国道		(都)準工 (60,200)		
e	福津1C - 474	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北西4.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,032	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,420	$\frac{100}{[107.1]}$	32,138	街路 交通・ 0.0	32,100	
b	() 24,192	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	34,560	$\frac{100}{[105.0]}$	32,914	接近 環境 0.0	32,900	
c	() 35,761	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,973	$\frac{100}{[118.3]}$	30,408	画地 行政 0.0	30,400	
d	() 29,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	34,713	$\frac{100}{[119.6]}$	29,024	その他 0.0	29,000	
e	() 37,453	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,944	$\frac{100}{[115.5]}$	31,986	[100.0] 100	32,000	
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 +0.20	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -30.0	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	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市手光字通り堂1757番15ほか1筆				地積(㎡)	359	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	2:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	東5m市道	水道、下水	東福岡1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 120m、南 120m、北 30m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5m市道	交通施設	東福岡駅南西方1.2km	法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする地域が形成される状況に変化はなく、今後とも現状を維持すると判断する。農家住宅に対する需要は限定的であるが、周辺市街化区域の住宅地の地価上昇の波及効果により、地価は横ばいに転じた。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はJR鹿兒島本線沿い及びその周辺で、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち東福岡駅及び福岡間にアクセス可能な住宅地の居住者である。農家住宅を中心とする地域で、地縁的選好性が強く需要は多くないが、周辺市街化区域の住宅地の地価上昇の波及効果により、地価は横ばいに転じた。土地は総額1,000万円程度、新築の戸建住宅で2,000万円～2,500万円程度のもので需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅地域で、賃貸用不動産はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求めることができなかった。一方、自用の住宅地を中心として土地価格が形成されているので、比準価格は実証的で信頼性は高い。よって需給の動向を熟慮のうえ、周辺の他の基準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,800 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	サンピア跡地の住宅分譲は引き続き好調で、人口は増加傾向にあり、総人口は6万人を超えた。地価は農村地域等を除き上昇傾向にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	市街化調整区域に存する農家住宅地域で、需要は依然として弱含みであるが、周辺住宅地との価格バランスから、地価は横ばいに転じた。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		地積がやや大きいですが、地域内において標準的であり、特に変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津1C - 278	福津市		建付地	()	不整形	西7.8 m市道		「調区」 (60,200)		
b	福津31K - 323	福津市		建付地	()	台形	東3.8 m市道		「調区」 (60,200)		
c	宗像1C - 864	宗像市		建付地	()	長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等		
d	宗像31K - 221	宗像市		建付地	()	長方形	北西4.7 m市道 南西6 m 角地		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,564	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [95.0]	100 [95.0]	21,678	100 [83.3]	26,024	街路 交通・ 0.0	26,000	
b	() 27,140	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,950	100 [97.9]	27,528	接近 環境 0.0	27,500	
c	() 22,700	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,700	100 [88.3]	25,708	画地 行政 0.0	25,700	
d	() 28,456	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	27,362	100 [98.0]	27,920	その他 0.0	27,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域の自用の農家住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 1: 福津(県) - 10, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 古川 一哉. Row 2: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Row 1: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 8日, [平成31年1月], 円/㎡. Row 2: 令和 元年 6月 27日, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.1 倍. Row 3: 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

Main table with 10 rows detailing the valuation process. Row 1: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 福津市在自字新町971番1, 地積(㎡) 1,188, 法令上の規制等. Row 2: (2) 近隣地域, 東 180m, 西 50m, 南 60m, 北 50m, 標準的使用 農家住宅地. Row 3: (3) 最有効使用の判定, 農家住宅地. Row 4: (4) 対象基準地の個別的要因, ない. Row 5: (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/㎡. Row 6: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、福津市、古賀市、宗像市のうち、最寄り駅から徒歩圏外の農家住宅を中心とする住宅地域である. Row 7: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は農家住宅地域で、賃貸用不動産はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため. Row 8: (8) 公規価示準格, 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row 9: (9) 指か定ら基の準検地討, 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. Row 10: (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 14,700 円/㎡, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 変動率, 年間 -0.7%, 半年間 %

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津1C - 279	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.4 m市道		準都計 (70,200)				
b	福津31K - 307	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		準都計 (70,200)				
c	福津31K - 311	福津市		建付地	()	不整形	西2.4 m市道		(都)1住居 (60,160) 高度地区最高12m				
d	宗像1C - 1254	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東9.2 m市道 南東6 m 角地		1低専 (50,60)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,793	$\frac{100}{[119.5]}$	14,890	街路 交通・ 0.0	14,900			
b	() 12,237	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,237	$\frac{100}{[83.4]}$	14,673	接近 環境 0.0	14,700			
c	() 13,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	15,029	$\frac{100}{[102.6]}$	14,648	画地 行政 0.0	14,600			
d	() 11,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	12,141	$\frac{100}{[89.7]}$	13,535	その他 0.0	13,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +2.0	環境 -17.0	画地 -5.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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		農家住宅地域に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の農家住宅を中心とする地域に存し、当地域及びその周辺に賃貸物件はほとんどみられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
福津(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市中央6丁目3864番 中央6-11-30				地積(㎡)	304	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
	台形 2:1	店舗兼住宅 S2	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並び県道沿いの商業地域	北10m 県道、背面道	水道、下水	福岡450m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 160m、南 10m、北 50m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 13m、			規模	300㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 ない	街 10m県道	交通 福岡駅西方450m	法令 商業(90,400)			
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,200 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、福津市内及び隣接市町において商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者であり、昨今の商業地を取り巻く経済環境から需要は低い。しかし、付近における住宅市街地の需要の回復傾向を受けて、マンション適地等は大きな値崩れはなく、安定的に地価は推移しているものと思料される。商業地の取引は極めて少なく中心的な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	以上により比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中、先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、付近の基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,800 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的 要因〕	住宅地は福岡市の外延的発展の影響を強く受けており、需要が極端に伸びているが、商業地に関してはこの影響はあまり見られない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域 要因〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 +3.0% 半年間 %				〔個別的 要因〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津1C - 251	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南10 m 県道		商業 (80,400)		
b	福津1C - 259	福津市		貸家建付地	()	長方形	南16 m 県道		1 住居 (60,200)		
c	福津1C - 1382	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南16 m 県道		1 住居 (60,200)		
d	福津31K - 209	福津市		貸家建付地	()	台形	北10 m 県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,887	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,771	100 [100.0]	78,771	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	80,300	
b	() 58,883	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,177	100 [77.9]	75,965	画地 +2.0 行政 0.0	77,500	
c	() 65,586	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,914	100 [80.7]	81,678	その他 0.0	83,300	
d	() 107,510	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [136.5]	80,652	100 [100.0]	80,652		82,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	行政 -10.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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	街路 +5.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0	行政 -10.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 +36.5	行政 0.0	その他 0.0
			画地 +36.5	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
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 80,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,310,887	2,781,100	10,529,787	9,738,200	791,587	(0.9493) 751,454	(4.8 0.4) 4.4 %	
	収益価格	17,078,500 円 (56,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 5 F		1,010.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	304 ㎡	23.0 m × 13.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2～5階を2DKのファミリータイプ(約48㎡)、各階4戸を想定。			有効率の理由	92.1 %	共用部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	200.00	85.0	170.00	1,600	272,000	5.0	1,360,000		
2 ~	住宅	200.00	95.0	190.00	1,150	218,500	2.0	437,000		
3 ~	住宅	200.00	95.0	190.00	1,150	218,500	2.0	437,000		
4 ~ 5	住宅	200.00	95.0	190.00	1,200	228,000	2.0	456,000		
~		10.00								
計		1,010.00	92.1	930.00		1,165,000		3,146,000		
年額支払賃料					1,165,000 円 × 12ヶ月 = 13,980,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
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 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					13,980,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 699,000 円					
以上計 + a+ - -					13,281,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,146,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,887 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円					
総収益 + + +					13,310,887 円 (43,786 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福津(賃)1 C - 1351	1,446 (1,440)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,461	対象基準階の 月額実質賃料 1,608 円/㎡
b	福津(賃)1 C - 1352	1,768 (1,759)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,786	月額支払賃料 (1,600 円/㎡)
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	
修繕費	730,000 円	146,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	699,000 円	13,980,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 38,100 円	査定額	
	建物 1,022,000 円	146,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,781,100 円 (9,148 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	146,000,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² × 1,010.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,738,200 円 (32,034 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,310,887 円	
総費用		2,781,100 円	
純収益 -		10,529,787 円	
建物等に帰属する純収益		9,738,200 円	
土地に帰属する純収益 -		791,587 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		751,454 円 (2,472 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	17,078,500 円 (56,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 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	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
福津(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市中央 1 丁目 2 0 6 1 番 4 中央 1 - 1 6 - 8 J			地積 (m ²)	380	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)			
	台形 1.5 : 1	事務所兼店舗 S 1	事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域	北西 14.5 m 市道	水道、下水	福岡 870 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 17 m、規模			400 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	14.5 m 市道	交通施設	福岡駅北東方 870 m 法令 準工 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、準幹線街路沿いの路線型の商業地域で、地価に影響を及ぼす要因の変化はない。地価は景気の穏やかな回復、周辺の住宅地価の上昇を反映し、上昇傾向にあり、今後も同様の傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	57,700 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福津市及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、店舗等を経営する法人或いは個人事業者である。大規模郊外型店舗の進出等により旧来の路線型の商業地域での新規の土地需要は減退気味であったが、景気の穏やかな回復により、土地需要も回復し、周辺住宅地価の上昇も反映し、一部の商業地では地価は上昇傾向を強めている。規模 4 0 0 m ² 程度、総額で 2 , 5 0 0 万円程度が需要の中心価格帯とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する商業地の事例から求めた実証的な価格である。一方収益価格は想定建物から得られる純収益を適切な還元利回りで還元して求めたものであるが、想定部分を含むため、規範性がやや劣る。よって本件では比準価格を重視し、収益価格は参考止め、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、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	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況	(一般的要因)	景気の穏やかな回復基調から、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。				
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	%	(地域要因)	準幹線道路沿いの住宅も混在する旧来の路線商業地域で、地域要因に大きな変化はなく、当面現状を維持すると思料する。			
						(個別的要因)	特になし			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津31K - 209	福津市		貸家建付地	()	台形	北10 m県道 西11.5 m 南5.8 m 三方路		商業 (90,400)				
b	福津1C - 259	福津市		貸家建付地	()	長方形	南16 m県道		1住居 (60,200)				
c	福津1C - 1382	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南16 m県道		1住居 (60,200)				
d	古賀1C - 568	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11 m国道 南西3.6 m 角地		近商 (90,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(107,510)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[136.5]}$	82,858	$\frac{100}{[123.1]}$	67,310	街路 0.0 交通・接近 0.0	67,300			
b	(58,883)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,001	$\frac{100}{[83.7]}$	70,491	環境 0.0	70,500			
c	(65,586)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,914	$\frac{100}{[82.5]}$	79,896	画地 0.0	79,900			
d	(87,168)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	86,322	$\frac{100}{[125.4]}$	68,837	行政 0.0 その他 0.0	68,800			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.43	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +36.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +15.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 +15.0	画地 +3.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,497,698	2,447,100	9,050,598	8,038,400	1,012,198	(0.9527) 964,321	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	21,916,386 円 (57,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	149.00	R C 5 F		760.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	380 ㎡	25.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 14.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗 2 階以上：ファミリータイプ、専有面積 4 7 程度を想定			有効率の理由	88.8 %	類似地域内のレントラブル比を参考に査定

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	149.00	70.5	105.00	1,800	189,000	5.0	945,000
2 ~ 5	住宅	149.00	95.6	142.50	1,350	192,375	2.0	384,750
~		15.00						
~								
~								
計		760.00	88.8	675.00		958,500		2,484,000
年額支払賃料				958,500 円 × 12ヶ月 = 11,502,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				6,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 576,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金で担保されているため 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,502,000 円 × 5.0 % + 576,000 円 × 5.0 % = 603,900 円				
以上計 + a+ - -				11,474,100 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,484,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 23,598 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				11,497,698 円 (30,257 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	福津 1 C (賃) - 251	1,293 (1,240)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,423	対象基準階の 月額実質賃料 1,352 円/㎡
b	福津 1 C (賃) - 252	1,700 (1,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	1,341	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	640,000 円	128,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	603,900 円	12,078,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 51,200 円	査定額	
	建物 896,000 円	128,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	128,000 円	128,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,447,100 円 (6,440 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9527
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	128,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² × 760.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0628	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	8,038,400 円 (21,154 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,497,698 円	
総費用		2,447,100 円	
純収益 -		9,050,598 円	
建物等に帰属する純収益		8,038,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,012,198 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		964,321 円 (2,538 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	21,916,386 円 (57,700 円 / m ²)	