

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4C - 660	福津市		建付地	()	ほぼ台形	西8 m市道		1住居 (60,200) 高度地区15m		
b	福津4K - 623	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道		1住居 (60,200)		
c	福津4C - 852	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		(都) 1住居 (60,200) 1.2m高度地区		
d	福津4K - 1220	福津市		貸家建付地	()	不整形	北東8.7 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 51,647	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,488	100 [92.9]	58,652	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,700	
b	() 49,720	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,151	100 [90.3]	58,860	画地 0.0 行政 0.0	58,900	
c	() 60,335	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,738	100 [102.6]	58,224	その他 0.0	58,200	
d	() 50,335	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	58,892	100 [106.1]	55,506	その他 0.0	55,500	
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 +0.55	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	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 -5.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	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 0.0	画地 -10.0	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： 57,800 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福津(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市若木台 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) (その他)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南 4.8 m 市道	水道、ガス、下水	東福岡 1.3 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 60 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			225 m ² 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4.8 m 市道	交通	東福岡駅 東方 1.3 km 法令 1 低専 (40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	J R 「東福岡」 駅の東方に位置する閑静な大規模住宅団地であり、今後とも現状を維持するものとする。郊外の住宅地の価格水準は安定的で、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	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	44,900 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、福津市内及び古賀市の北部を含む戸建住宅地域である。需要の中心は福岡都市圏等に通勤する一次取得者である。福津市は、福岡駅東都市区画整理事業等の大規模な開発が行われた影響から人口が急増しており、当地区のような既存の大規模住宅団地の場合においても、需要は堅調に推移している。地価水準については、土地のみで 9 0 0 ~ 1, 2 0 0 万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既成住宅地域である。比準価格は福津市内において取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	67,400 円 / m ²	[109.1]	100	100	[104.0]	44,800			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0
	44,000 円 / m ²		100	[103.0]	[165.8]	100				0.0 +11.0 +45.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,000 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		変動率 年間 +2.0 % 半年間 %		変動状況要因の	
	一般的要因		当市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に住宅地の需要は底堅く推移している。		地域要因		大規模開発された住宅団地で、地価は安定的に推移しているが、近年では宅地を分割したミニ開発も散見される。		個別的要因	
							個別的要因に特段の変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津4K - 418	福津市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)		
b	福津4C - 673	福津市		更地	()	長方形	北9 m市道		1低専 (40,60)		
c	福津4C - 1258	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)		
d	福津4C - 1268	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北東8 m市道		1低専 (40,60)		
e	福津4C - 1272	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,242	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,121	$\frac{100}{[115.2]}$	40,904	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,500	
b	() 52,906	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,594	$\frac{100}{[120.0]}$	44,662	環境 0.0	46,400	
c	() 54,428	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	55,213	$\frac{100}{[126.0]}$	43,820	画地 +4.0	45,600	
d	() 50,460	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,469	$\frac{100}{[119.2]}$	43,179	行政 0.0	44,900	
e	() 53,941	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	54,045	$\frac{100}{[123.7]}$	43,690	その他 0.0 [104.0] 100	45,400	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	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 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	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 +25.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,900 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	福津市西福間 3 丁目 4 5 0 0 番 1 6 8 「西福間 3 - 7 - 6」			地積 (m ²)	253	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西 9 m 市道	水道、ガス、下水	福間 1.6 km	(その他) 高度地区最高 15m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 140 m、南 170 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模			250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 9 m 市道	交通	福間駅北西方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 高度地区最高 15m 規制	
	地域要因の将来予測	居住環境は比較的良好で、日用品店舗等の生活利便施設への接近性は普通で、周辺地域では住宅地開発が活発であり、堅調な住宅地需要が認められ、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	標準価格	49,500 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、宗像市の住宅地域で、主に JR 鹿児島本線を利用可能な圏域。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。最寄り駅からやや距離はあるが、生活利便性は普通で、周辺では大規模住宅地開発も行われ、住宅地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1 2 ~ 1 3 百万円程度、新築戸建住宅で 2 8 ~ 3 3 百万円程度と思考する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。標準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、標準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +11.0 補 環境 0.0 要 環境 +33.0 正 画地 +3.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0 化 交通 0.0 域 交通 +11.0 補 環境 0.0 要 環境 +33.0 正 画地 +3.0 因 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 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 +8.3 % 半年間 %					49,300		変 動 形 成 要 因 の 状 況
				(一般的要因)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。			
				(地域要因)	一般的要因を背景に、住宅地の需給エリアの拡大傾向にあり、近隣地域においても地価は強含みで推移している。			
				(個別的要因)	方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(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4C - 861	福津市		建付地	()	不整形	北東23 m市道 南東6.5 m 準角地		1住居 (70,200) 1.5m高度地区				
b	福津4C - 862	福津市		更地	()	ほぼ長方形	南5.5 m市道		1住居 (60,200) 1.5m高度地区				
c	福津4K - 619	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)				
d	福津4K - 623	福津市		建付地	()	ほぼ台形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
e	福津4C - 863	福津市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西6.5 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200) 1.5m高度地区				
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	() 53,813	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[88.1]}$	65,112	$\frac{100}{[135.0]}$	48,231	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,700			
b	() 77,096	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,490	$\frac{100}{[118.8]}$	68,594	画地 +1.0 行政 0.0	69,300			
c	() 41,796	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,972	$\frac{100}{[108.9]}$	41,297	その他 0.0	41,700			
d	() 49,720	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,151	$\frac{100}{[104.5]}$	50,862	その他 0.0	51,400			
e	() 65,162	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,984	$\frac{100}{[134.3]}$	49,132	[101.0] 100	49,600			
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 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +14.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -11.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.71	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 +20.0	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 +0.69	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +15.0	環境 +18.0	画地 +3.0	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： 49,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため適用困難				
(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で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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	株式会社プライム評価研究所
福津(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	東 6 m 市道	水道、下水	福間 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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	福間駅 南西方 1.1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び既成住宅地域で、生活利便性及び居住快適性が比較的良好であることから、当面現状を維持するものとする。また、旺盛な土地需要により地価上昇傾向にある。						
(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	56,700 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、福津市内及び古賀市の北部を含む戸建住宅地域である。需要の中心は福岡都市圏等に通勤する一次取得者である。福津市は、福間駅東都市区画整理事業等の大規模な開発が行われた影響から人口が急増しており、特に土地区画整理事業地に近い当該地域の土地需要は堅調に推移している。地価水準については、土地のみで 1, 1 0 0 ~ 1, 3 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既成住宅地域である。比準価格は福津市内において取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	古賀(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	67,400 円 / m ²	[109.1]	100	100	[100.0]	56,700	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	100	[103.0]	[126.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,000 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		変動率	年間 +9.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 当市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に住宅地の需要は底堅く推移している。 (地域) 福間駅南地区は、隣接市町との比較における割安感から地価は安定的に推移している。 (個別的) 個別的要因に特段の変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津4C - 658	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東4.5 m 準角地		1住居 (70,200)		
b	福津4C - 668	福津市		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道 北5 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区15m		
c	福津4C - 863	福津市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南西6.5 m市道 北西6 m 角地		1住居 (70,200) 15m高度地区		
d	福津4C - 860	福津市		建付地	()	ほぼ整形	北東6.2 m市道		1低専 (50,80)		
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	() 45,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,667	$\frac{100}{[88.2]}$	54,044	街路 交通・ 0.0	54,000	
b	() 62,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,040	$\frac{100}{[111.7]}$	58,227	接近 環境 0.0	58,200	
c	() 65,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	65,984	$\frac{100}{[114.2]}$	57,779	画地 行政 0.0	57,800	
d	() 56,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,219	$\frac{100}{[104.0]}$	56,941	その他 0.0	56,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.55	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 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.71	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 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.68	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 +2.0	画地 +1.0	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： 56,700 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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 1 3 番 7				地積 (m ²)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 6.2 m 市道	水道、ガス、下水	福岡 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模 200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6.2 m 市道	交通施設	福岡駅北東方 1 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 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、古賀市、宗像市の住宅地域で、主に J R 鹿児島本線を利用可能な圏域。需要者の中心は、福岡市及びその近郊への通勤者である。中心市街地に比較的近い住宅団地で、居住環境も良好で、住宅地需要は堅調であり、地価は依然上昇傾向にある。中心となる価格帯は標準規模の土地で総額 1 3 百万円前後、新築戸建住宅で 3 0 ~ 3 5 百万円程度と思路する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。比準価格は同じ光陽台の事例を採用でき、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性が高い。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・指定基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	古賀(県)	- 4	[]	100	100	[101.0]	63,000	
	前年指定基準地の価格	[109.1]	100	100	[114.5]	100	63,000	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	58,200 円 / m ²	価格変動状況要因の	変動率 年間 +8.2 % 半年間 %	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-				公示価格
							個別的要因	方位を除き、対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。

(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4C - 851	福津市		建付地	()	不整形	北6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
b	福津4C - 856	福津市		更地	()	ほぼ整形	北6.2 m市道 東6.2 m 準角地		1 低専 (60,80)		
c	福津4C - 860	福津市		建付地	()	ほぼ整形	北東6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
d	福津4C - 865	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
e	福津4C - 1272	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 60,288	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [96.0]	64,742	100 [100.0]	64,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	65,400	
b	() 47,638	100 [90.0]	[112.9] 100	100 [/]	100 [103.0]	58,019	100 [94.1]	61,657	画地 0.0 行政 0.0	62,300	
c	() 56,003	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,219	100 [94.8]	62,467	その他 +1.0	63,100	
d	() 92,650	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	95,515	100 [100.0]	95,515	その他 0.0	96,500	
e	() 53,941	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	54,045	100 [87.4]	61,836	[101.0] 100	62,500	
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 0.00	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 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.68	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 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.68	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 -7.0	画地 +1.0	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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.70	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 -7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,000 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				既成市街地のため適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市畦町字大道下 4 5 0 番 4 2				地積 (m ²)	363	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域	南 5 m 市道	水道、下水	福間 3.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 130 m、南 80 m、北 10 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 福間駅東方 3.9 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	福津市中心部からやや距離のある戸建住宅地であり、これまで特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		20,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。戸建住宅が立ち並び郊外の既成住宅であり、需要者は、福岡市または北九州市へ通勤する、住宅購入目的の勤労者層が中心と見られる。市内住宅市場は比較的堅調さが維持されているが、相対的利便性が劣り観光資源も少ない南部郊外地域では、横這いからやや弱含みの傾向にあるものと思料される。市場の中心価格帯は土地価格は 3 0 0 m ² で 6 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の殆どが自用の戸建住宅であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性に基づく価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 20,000 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		変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格形成要因	変動状況	一般的要因 宅地開発が多く人口は増加傾向にある。但し、資材高騰等による建築費の上昇が、不動産価格及び需要に与える影響に留意が必要である。 地域要因 郊外の既成住宅地であり、空地に宅地造成等があるが、大きな地域要因の変動はない。 個別的要因 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	福津4C - 1269	福津市		建付地	()	長方形	北東4.2 m市道 北西3.5 m 角地		(都)1住居 (70,168)					
b	福津4C - 1260	福津市		更地	()	不整形	西2.7 m市道 北1 m 角地		準都計 (70,200) 特定用途制限地域					
c	福津4K - 617	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		(都)1低専 (40,60)					
d	福津4C - 1276	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		(都)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	() 16,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,128	$\frac{100}{[83.3]}$	19,361	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	19,400				
b	() 13,924	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,510	$\frac{100}{[73.7]}$	19,688	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	19,700				
c	() 25,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,427	$\frac{100}{[126.6]}$	20,085	0.0 0.0	20,100				
d	() 25,706	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,963	$\frac{100}{[124.6]}$	20,837	0.0 0.0	20,800				
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 +0.33	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-15.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-20.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+32.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	+25.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市光陽台 5 丁目 7 番 5			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) (その他)			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした高台の住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	東福岡 1.6 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 170 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模			220 m ² 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	東福岡駅西方 1.6 km 法令 1 低専 (40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	区画整然とした古くからの戸建分譲住宅地であり成熟しているため、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。								
(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	54,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。区画整然とした古い小規模団地だが駅からやや距離があり、住宅団地が多い市内においては相対的需要はやや劣る。需要者は、福岡市または北九州市へ通勤する勤労者層が中心と見られる。市内住宅市場は依然として堅調であり価格水準は上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地価格は 2 0 0 m ² で 1 1 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 0 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	1 低専内に存し賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の戸建住宅の購入者であり、検討にあたっては代替不動産との間で居住の快適性に着目し価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格		[]	100	100	[]				
	円 / m ²		100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正その他	街路交通環境画地行政その他	
	古賀(県) - 4							0.0	0.0	
	前年指定基準地の価格	[109.1]	100	100	[101.0]	54,000		0.0	0.0	
	67,400 円 / m ²	100	[103.0]	[133.6]	100			+3.0	+20.0	+5.0
								0.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	宅地開発が多く人口は増加傾向にある。但し、資材高騰等による建築費の上昇が、不動産価格及び需要に与える影響に留意が必要である。				
	変動率	年間	+8.4 %	半年間	%	(地域要因)	成熟した戸建住宅団地であり、大きな地域要因の変動はなく、良好な住環境が継続している。			
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福津4C - 860	福津市		建付地	()	ほぼ整形	北東6.2 m市道		1低専 (50,80)		
b	福津4C - 1252	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	南6.2 m市道		1低専 (40,60)		
c	福津4K - 418	福津市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)		
d	福津4C - 668	福津市		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道 北5 m 準角地		1住居 (70,200) 高度地区15m		
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	() 56,003	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	59,219	$\frac{100}{[112.2]}$	52,780	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,300	
b	() 57,756	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	59,422	$\frac{100}{[108.0]}$	55,020	画地 +1.0 行政 0.0	55,600	
c	() 46,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,121	$\frac{100}{[88.4]}$	53,304	その他 0.0	53,800	
d	() 62,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,040	$\frac{100}{[123.5]}$	52,664	その他 0.0	53,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +0.68	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	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 -15.0			
d	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,000 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 第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は見送った。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) - 8	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	9,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市宮司浜 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)	
	長方形 1 : 2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北 4.5 m 市道	水道、下水	福岡 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	240 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	福岡駅北西方 2.5 km	法令 (都) 1 低専 (50,80) 規制
地域要因の将来予測	海に近い戸建住宅地域で道路幅員がやや狭いものの住環境は比較的良好で、最寄り駅からやや距離があるが、需給エリアの拡大により周辺では住宅地開発が活発になってきており、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	36,700 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。最寄り駅からやや距離があるが、住環境は比較的良好で、周辺では戸建住宅地のミニ開発が行われており、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、標準規模の建築条件付き土地で総額 9 0 0 ~ 1 0 0 0 万円前後と料する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。比準価格は信頼性ある事例を採用し、十分に検討して求めており、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、既存の戸建住宅地域であり、賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性・周辺公・基準地との均衡及び総額市場性等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地 域 交通 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地 域 交通 環境 行政 その他
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,800 円 / m ²		価格変動形状要因の	変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地 域)	一般的要因を背景に、住宅地の需給エリアの拡大傾向にあり、近隣地域においても地価は強含みで推移している。		
変動率 年間 +8.6 % 半年間 %				(個 別 的)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(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4C - 857	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		(都)1住居(60,200) 12m高度地区				
b	福津4C - 864	福津市		建付地	()	ほぼ整形	南6.2 m道路		(都)1低専(50,80)				
c	福津4C - 868	福津市		建付地	()	不整形	東4 m市道		1住居(60,160) 高度地区12m				
d	福津4K - 619	福津市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1住居(60,200)				
e	福津4C - 1274	福津市		更地	()	ほぼ長方形	北東8.8 m市道 北西4.2 m 角地		(都)1住居(70,200) 高度地区最高12m				
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	() 60,419	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,821	100 [141.4]	42,306	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,300			
b	() 54,303	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	52,214	100 [126.5]	41,276	環境 0.0 画地 0.0	41,300			
c	() 34,592	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	38,609	100 [106.0]	36,424	行政 0.0	36,400			
d	() 41,796	100 [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,972	100 [122.5]	36,712	その他 0.0	36,700			
e	() 38,866	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	39,247	100 [106.0]	37,025	[100.0] 100	37,000			
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 0.00	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 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 +10.0
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 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
c	正常	% / 月 +0.42	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 +5.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	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 +3.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,700 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			既成市街地のため適用困難								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に属し、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。					

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	国土総合研究所
福津(県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	9,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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 1 7 5 7 番 1 5 外			地積 (m ²)	359	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)					
	長方形 2:1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	東 5 m 市道	水道、下水	東福岡 1.2 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 30 m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 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	5 m 市道	交通施設	東福岡駅南西方 1.2 km 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状況に特に変化はなく、今後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、周辺市街化区域での住宅地の地価上昇の波及効果等により、地価はやや上向きにある。										
(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	標準価格	27,400 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	鹿児島本線沿線の市街化調整区域で、同一需給圏は J R 鹿児島本線沿線及びその周辺で、福津市、古賀市、宗像市の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏のうち東福岡駅及び福岡駅にアクセス可能な住宅地の居住者である。農家住宅を中心とする地域で、地縁の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、地価はやや上昇傾向を示している。中心となる価格帯は、標準規模の土地で総額 1 0 0 0 万円前後と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域である。比準価格は、市街化調整区域で類似事例が少なかったが、十分に検討して求め、市場性を反映した実証的價格で規範性を有する。収益価格は、市街化調整区域で賃貸市場は成立しておらず試算できなかった。よって、比準価格を中心に、市場の特性及び隣接市街化区域の動向等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	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 26,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正								
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
	変動率	年間 +2.2 %	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4C - 855	福津市		更地	()	不整形	北西6.5 m市道 南西5 m 準角地		「調区」 (70,200)					
b	福津4C - 681	福津市		更地	()	不整形	北西4 m市道		1低専 (40,60)					
c	福津4C - 1273	福津市		建付地	()	袋地等	東3.8 m市道		「調区」 (60,200)					
d	福津4K - 1218	福津市		更地	()	ほぼ正方形	南6.5 m市道		(都)1住居 (60,200) 高度地区12m					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 29,190	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	30,711	$\frac{100}{[111.1]}$	27,643	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 20,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	31,610	$\frac{100}{[110.1]}$	28,710		27,600 28,700				
c	() 12,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,559	$\frac{100}{[64.3]}$	27,308		27,300				
d	() 24,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,757	$\frac{100}{[100.0]}$	25,757		25,800				
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 +0.33	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 画地	0.0 -35.2	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 +7.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+5.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 画地	0.0 -30.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-35.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +10.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 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 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 27,400 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			市街化調整区域内の既存住宅地のため適用困難				
(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 市街化調整区域で、元本と果実との相関関係が成立するほどの賃貸市場は成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市在自字新町 9 7 1 番 1				地積 (m ²)	1,188	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅のほか農地が混在する住宅地域	南東 4 m 市道	下水	福間 4.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 160 m、南 170 m、北 70 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 40 m、規模			1,200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 市道	交通 福間駅北西方 4.1 km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	規模の大きな農家住宅地域で外部からの流入も少ないため、特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	14,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね福津市内と判断される。画地の大きな農家住宅が多い郊外の農家集落であり、需要者は、当地域に地縁的嗜好性を有する個人と見られる。したがって外部からの流入はほとんどない。したがって需要及び供給はいずれも極めて少ないため、価格水準は下落傾向を継続しているものと思料される。市場の中心価格帯は土地価格は取引自体が少ないため把握し難いが、土地 1 0 0 0 m ² で 1 4 0 0 万円程度と思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅が中心で賃貸市場がほぼ皆無であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの農家住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、地縁や代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では標準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 -13.0 因 行政 其他 0.0
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	宗像(県) - 15							地 街路 域 交通 -1.0 要 環境 -13.0 因 行政 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.4]	100	100	[100.0]	14,400		
	12,600 円 / m ²	100	[100.0]	[86.1]	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 14,300 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -1.4 % 半年間 %			価格変動状況要因	(一般的) 要因	宅地開発が多く人口は増加傾向にある。但し、資材高騰等による建築費の上昇が、不動産価格及び需要に与える影響に留意が必要である。		
				(地域) 要因	農家住宅地であり、外部からの流入や開発もなく大きな地域要因の変動はない。			
				(個別的) 要因	個別的的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福津4C - 1273	福津市		建付地	()	袋地等	東3.8 m市道		「調区」 (60,200)	
b	福津4C - 1265	福津市		建付地	()	不整形	北2.9 m県道 北1.5 m 二方路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域	
c	福津4C - 1269	福津市		建付地	()	長方形	北東4.2 m市道 北西3.5 m 角地		(都)1住居 (70,168)	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,378	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	17,559	$\frac{100}{[120.9]}$	14,524	街路 交通・ 0.0	14,500
b	() 11,318	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,818	$\frac{100}{[84.8]}$	13,936	接近 環境 0.0	
c	() 16,128	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,128	$\frac{100}{[118.2]}$	13,645	画地 行政 0.0	
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +12.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -8.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	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 +27.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		農家集落であり、賃貸住宅がみられず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
福津(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	173,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	福津市日蔭野 3 丁目 1 番 9 9 外				地積 (m ²)	1,651	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	店舗 S 1	低層店舗が建ち並ぶ幹線沿いの路線商業地域	東 17 m 市道	水道、ガス、下水	幅員 45 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 0 m、南 60 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 35 m、			規模	1,600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.7 m 市道	交通施設	幅員 45 m 法令 1 住居 (60,200) 規制		
(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	107,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	76,700 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、福津市や周辺市町の J R 駅から近い広幅員に面する商業地域である。需要の中心は大手や地場の法人事業者で、近隣地域が存する福岡駅東側では、土地区画整理事業により小売店舗や沿道型店舗の進出が活発に行われており、市況の回復と相俟って地価は上昇傾向にある。地価水準については、規模等によりバラつきが大きく、需要の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	近隣地域は、福岡駅東土地区画整理事業地内の路線商業地域である。比準価格は福津市内において現実に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 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	
	公示価格	[] 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 / m ²)	内 街路 標準 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	
	古賀(県) 5 - 2	[104.0] 100	100 [103.0]	100 [83.6]	[100.0] 100	104,000			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 円 / m ²		価格変動 形成要 因の	〔一般的 要因〕	当市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、特に住宅地の需要は底堅く推移している。			〔地域 要因〕	福岡駅の東側に土地区画整理事業により開発された商業地域で、幹線沿いには店舗が建ち並んでいる。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔個別的 要因〕	個別的要因は特になし。			
変動率		年間 %	半年間 %						

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4K - 422	福津市		建付地	()	長方形	西9 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
b	福津4C - 664	福津市		建付地	()	ほぼ長方形	北東16.5 m市道		1 低専 (40,60)		
c	福津4K - 622	福津市		建付地	()	不整形	北西6 m市道		準工 (60,200)		
d	福津4C - 878	福津市		更地	()	ほぼ台形	南5 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 128,477	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,901	100 [124.9]	108,007	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	108,000	
b	() 102,273	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	108,409	100 [98.0]	110,621	画地 0.0 行政 0.0	111,000	
c	() 83,577	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	93,078	100 [89.4]	104,114	その他 0.0	104,000	
d	() 86,228	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [/]	100 [97.0]	93,962	100 [90.3]	104,055		104,000	
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 +0.45	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 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.71	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 -5.0	画地 -3.0	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： 107,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	19,889,352	4,924,500	14,964,852	9,113,000	5,851,852	(0.9739) 5,699,119	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	126,647,089 円 (76,700 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	800.00	S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	1,651 ㎡	43.5 m x 38.0 m	前面道路：市道 17.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層の店舗を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	2,170	1,736,000	6.0	10,416,000	
~									
~									
~									
計		800.00	100.0	800.00		1,736,000		10,416,000	
年額支払賃料					1,736,000 円 x 12ヶ月 = 20,832,000 円				
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					20,832,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,041,600 円				
以上計 + a+ - -					19,790,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,416,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 98,952 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					19,889,352 円 (12,047 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4C(賃) - 853	1,827 (1,823)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,137	対象基準階の 月額実質賃料 2,181 円/㎡
b	福津4C(賃) - 651	2,411 (2,310)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,296	月額支払賃料 (2,170 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	650,000 円	130,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,041,600 円	20,832,000 x	5.0 %
公租公課	土地 2,062,900 円	査定額	
	建物 910,000 円	130,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	130,000 円	130,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,924,500 円 (2,983 円 / m ²)	(経費率 24.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(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	130,000,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,113,000 円 (5,520 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			19,889,352 円
総費用			4,924,500 円
純収益 -			14,964,852 円
建物等に帰属する純収益			9,113,000 円
土地に帰属する純収益 -			5,851,852 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			5,699,119 円 (3,452 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	126,647,089 円 (76,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	国土総合研究所
福津(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松本 忠人

鑑定評価額	28,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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」			地積 (m ²)	380	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	事務所兼店舗 S 1	事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域	北西 16.5 m 市道	水道、下水	福間 870 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 17 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 6 . 5 m 市道	交通施設	福間駅北東方 870 m 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	市役所近くの住宅も混在する準幹線道路沿いの路線商業地域である。背後住宅地との価格バランスにおける底質感やマンション需要等を反映し、地価は上昇傾向にある。						
(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	標準価格	75,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	57,400 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や個人事業者が主で、良好な接近条件から戸建住宅やマンション開発業者等も見込まれる。大規模郊外型店舗の進出等により路線商業地域都市の地位を低下させたが、現時点では、背後住宅地との価格バランスにおける底質感やマンション需要等を反映し、地価は上昇傾向にある。取得目的により取引水準に乖離があり、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	事務所、倉庫、店舗等が混在する路線商業地域である。標準価格は 4 事例の採用となったが、十分に検討して求めた実証的價格で規範性を有する。収益価格は理論的價格で、賃料の遵行性や想定要素を含む点等にやや難はあるが、地域特性から検証手段としての有用性を有する。よって、標準価格を標準に、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡、同一需給圏内での相対的位置、周辺住宅地との価格バランス等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	古賀(県) 5 - 2		100	100	[100.0]	74,700		地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +18.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]			
	86,500 円 / m ²	100	[100.0]	[119.2]	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 71,800 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	人口・世帯数ともに増加傾向が続いており、低金利等を背景に不動産市場は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	格別の変動要因はないが、背後住宅地との価格バランスにおける底質感やマンション需要等を反映し、地価は上昇傾向にある。			
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %			(個別的 要因)	対象地は地域の標準的画地で、地域要因とほぼ同一傾向にある。			

(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4C - 676	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北16 m市道		準工 (60,200)					
b	福津4C - 873	福津市		底地	()	ほぼ長方形	南西16 m県道		(都) 1住居 (60,200) 1.2m高度地区					
c	古賀4C - 152	古賀市		貸家建付地	()	袋地等	西10 m国道 北4.7 m 角地		2住居 (70,200)					
d	宗像4C - 162	宗像市		建付地	()	不整形	南13 m県道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 69,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,721	$\frac{100}{[100.0]}$	70,721	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 51,940 57,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,923	$\frac{100}{[76.0]}$	77,530		77,500				
c	() 98,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	106,962	$\frac{100}{[120.0]}$	89,135		89,100				
d	() 44,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,945	$\frac{100}{[60.5]}$	77,595		77,600				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -6.4	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	+2.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -10.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-30.0 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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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			既成市街地のため適用困難				
(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)
	12,795,047	2,744,365	10,050,682	9,066,600	984,082	(0.9534) 938,224	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	21,819,163 円 (57,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	149.00	R C 5 F		760.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	380 ㎡	25.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 16.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上ファミリータイプ 4 7 ㎡程度 1 2 戸を想定			有効率の理由	88.8 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	149.00	70.5	105.05	1,860	195,393	5.0	976,965
2 ~ 5	住宅	149.00	95.6	142.44	1,410	200,840	2.0	401,680
~	塔屋	15.00						
~								
~								
計		760.00	88.8	674.81		998,753		976,965 1,606,720
年額支払賃料					998,753 円 x 12ヶ月 = 11,985,036 円			
a 共益費(管理費)					60 円/㎡ x 674.81 ㎡ x 12ヶ月 = 485,863 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)					6,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時金で担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					12,470,899 円 x 5.0 % + 576,000 円 x 5.0 % = 652,345 円			
以上計 + a+ - -					12,394,554 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					976,965 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,281 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,606,720 円 x 95.0 % x 0.2563 = 391,212 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					12,795,047 円 (33,671 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 4 C (賃) - 851	1,075 (1,030)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	1,367	対象基準階の 月額実質賃料 1,470 円/㎡
b	福津 4 C (賃) - 852	1,562 (1,498)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,578	月額支払賃料 (1,410 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	730,000 円	146,000,000 x	0.5 %
維持管理費	652,345 円	13,046,899 x	5.0 %
公租公課	土地 48,020 円	査定額	
	建物 1,022,000 円	146,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,744,365 円 (7,222 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	146,000,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m ² x 760.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	9,066,600 円 (23,859 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,795,047 円	
総費用		2,744,365 円	
純収益 -		10,050,682 円	
建物等に帰属する純収益		9,066,600 円	
土地に帰属する純収益 -		984,082 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		938,224 円 (2,469 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	21,819,163 円 (57,400 円 / m ²)	