

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
古賀(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	古賀市千鳥 2 丁目 1 8 6 3 番 6 4 「千鳥 2 - 7 - 7」			地積 (㎡)	185	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 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西 3.9 m 市道	水道、下水	千鳥 900 m	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項なし	街路	北西 3.9 m 市道	交通施設	千鳥駅 南方 900 m 法令 1 住居 (60,160) 規制		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主とする既成住宅地域で、格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	58,500 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、古賀市のうち九州自動車道以西の住宅地域一円である。需要者の中心は古賀市内及び福岡市に通勤する給と所得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内にあること等から宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。規模によっても異なるが、中心となる価格帯は土地総額で 1,000 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。標準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格で規範性が高い。以上から標準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	64,800 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [103.0]	100 [112.2]	[100.0] 100	58,300	地 街路 +6.0 域 交通 -2.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,500 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 / ㎡	変動状況 要因
	変動率	年間 +9.3 %	半年間	%	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、人口・世帯数の増加傾向や低金利政策が続くなか、宅地需要は底堅く推移している。			
					(地域 要因)	一般住宅を主とする既成住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。			
					(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	古賀3C - 72	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		1低専 (40,60)				
b	古賀3C - 765	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		1低専 (40,80) 地区計画等				
c	古賀3C - 667	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		2低専 (60,150)				
d	古賀3C - 668	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	西3.8 m市道		2低専 (60,150)				
e	古賀3C - 780	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.7 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	( ) 66,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,881	$\frac{100}{[111.0]}$	61,154	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	( ) 59,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	58,509	$\frac{100}{[102.7]}$	56,971		61,200 57,000			
c	( ) 60,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,966	$\frac{100}{[111.2]}$	55,725		55,700			
d	( ) 63,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,871	$\frac{100}{[106.0]}$	61,199		61,200			
e	( ) 59,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,342	$\frac{100}{[105.0]}$	57,469	<b>[100.0]</b> 100	57,500			
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 +0.78	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	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
d	正常	% / 月 +0.25	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 +6.0	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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(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						
	近隣地域は、自己使用建物を主体とした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



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	古賀3C - 764	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等	
b	古賀3C - 69	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南18 m市道 北4 m 二方路		1 低専 (40,60) 地区計画等	
c	古賀3C - 667	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		2 低専 (60,150)	
d	古賀3C - 765	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		1 低専 (40,80) 地区計画等	
e	古賀3C - 669	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		2 低専 (60,150)	
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	( ) 68,683	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [ / ]	100 [106.1]	66,676	100 [101.9]	65,433	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	65,400
b	( ) 64,179	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,676	100 [104.0]	61,227	環境 0.0 画地 0.0	61,200
c	( ) 60,870	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	61,966	100 [ 98.0]	63,231	行政 0.0	63,200
d	( ) 59,083	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	58,509	100 [ 98.9]	59,160	その他 0.0	59,200
e	( ) 55,984	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,656	100 [ 95.1]	59,575	[100.0] 100	59,600
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 +0.33	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.31	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	% / 月 +0.33	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,200 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		自己利用を中心とする一低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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



(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	古賀3C - 72	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	西4m市道		1低専 (40,60)			
b	古賀3K - 116	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	東6m市道 南6m 角地		2低専 (70,100)			
c	古賀3C - 656	古賀市		建付地	( )	長方形	南西6m市道		1低専 (40,60)			
d	古賀3C - 778	古賀市		更地	( )	ほぼ正方形	南東4m市道 北東3.8m 角地		2低専 (60,100)			
e	古賀3K - 717	古賀市		建付地	( )	長方形	北6m市道		1低専 (40,60)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 66,355	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,881	$\frac{100}{[100.0]}$	67,881	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	68,600		
b	( ) 66,995	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,385	$\frac{100}{[ 97.0]}$	69,469	画地 +1.0 行政 0.0	70,200		
c	( ) 65,891	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,374	$\frac{100}{[ 97.0]}$	67,396	その他 0.0	68,100		
d	( ) 62,420	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,992	$\frac{100}{[ 94.1]}$	65,879	その他 0.0	66,500		
e	( ) 59,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,408	$\frac{100}{[ 91.2]}$	66,237	[101.0] 100	66,900		
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 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	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 -3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 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： 67,900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		自己利用を中心とする区画整然とした一低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	山崎不動産鑑定事務所
古賀（県） - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	67,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	古賀市花鶴丘1丁目12番9				地積(㎡)	241	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	2低専(60,100)	
	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	南東6m 市道	水道、ガス、下水	古賀1.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 40m、北 30m			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 特になし		街 標準方位 北6m 市道	交通 古賀駅 南方1.1km	法令 2低専(60,100)		
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,400 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	同一需給圏は古賀市及びその周辺市町の住宅地域であり、市域西部の市街地に形成される戸建住宅地域が中核となる。需要者は福岡都市圏に通勤するエンドユーザーが中心といえる。コロナ禍の影響を受け、景気は足踏み状態にあるが、低金利政策によって住宅を取得し易い金融環境が継続している。これを反映し、住宅取得意欲は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で3千万～3千5百万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は古賀市の住宅地域の中でも住宅団地等に所在する取引事例を収集し、駅接近性等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえ、比準価格をもって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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	当市の人口は微増傾向で推移しており、高齢化率は福岡の県平均より僅かに低い。			
	継続 新規 前年標準価格 64,800 円/㎡				〔地域要因〕	区画整然とした住宅地域であり、住環境が良好なため、根強い人気があって、住宅需要は底堅い。		
	- 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					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。	
代表標準地 標準地	標準地番号 古賀 - 3	公示価格 66,200 円/㎡	変動率	年間 +4.0%	半年間 +1.8%			

(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	古賀3K - 116	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	東6 m市道 南6 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	古賀3C - 783	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9 m市道		1 住居 (60,200)	
c	古賀3C - 764	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	北4.5 m市道 南4 m 二方路		1 低専 (50,80) 地区計画等	
d	古賀3C - 72	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	西4 m市道		1 低専 (40,60)	
e	古賀3C - 656	古賀市		建付地	( )	長方形	南西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	( ) 66,995	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [107.1]	64,806	100 [ 98.0]	66,129	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	68,100
b	( ) 67,481	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	66,367	100 [106.1]	62,551	画地 0.0 行政 0.0	64,400
c	( ) 68,683	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [ / ]	100 [106.1]	66,676	100 [100.0]	66,676	画地 +3.0 行政 0.0	68,700
d	( ) 66,355	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,881	100 [100.9]	67,276	その他 0.0	69,300
e	( ) 65,891	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	65,374	100 [101.9]	64,155	[103.0] 100	66,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.33	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 0.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,400 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	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		持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。					

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	山崎不動産鑑定事務所
古賀(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	8,910,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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	古賀市米多比字大地田1655番25				地積 (㎡)	293	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 (60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が見られる郊外の住宅地域	南東5m 市道	水道、ガス、下水	古賀4.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 110m、南 50m、北 70m		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	古賀市郊外に位置し、交通利便性が劣る住宅団地	街路	標準方位 北5m 市道	交通施設	古賀駅 南東方4.8km 法令 準都計 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	郊外の住宅団地で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。値頃感から不動産需要の回復が認められ、コロナ禍の影響を受けつつも、地価は安定的に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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,400 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	同一需給圏は古賀市及びその周辺市町の住宅地域で、特に関連が強いのは市域郊外の住宅地域である。需要者は古賀市内及び周辺市町に勤務する給与所得者層等が中心。当該圏域は、マンション需要は限定的で、戸建住宅に対する選好性が強い。新規の供給は戸建住宅が大勢を占める。近隣地域は交通接近条件が劣るが、市中心部の住宅地と比較すると値頃感がある。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で2千5百万～3千万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり標準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。標準価格は古賀市の住宅地域の中でも、準都市計画区域に在する郊外の取引事例を収集し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、標準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえて、標準価格をもって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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 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 [ ]	[ ] 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 30,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	当市の人口は微増傾向で推移しており、高齢化率は福岡の県平均より僅かに低い。			
	- 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)	古賀市中心部への接近性は劣るが、近傍では新たな住宅団地やミニ開発が見られ、需給ともに堅調に推移している。			
	変動率 年間 +1.3% 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	古賀3C - 753	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		準都計 (60,200)		
b	古賀3C - 752	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		準都計 (60,200)		
c	古賀3C - 756	古賀市		建付地	( )	不整形	北東7 m市道		準都計 (60,200)		
d	古賀3C - 758	古賀市		更地	( )	不整形	東4 m市道		準都計 (60,200)		
e	古賀3C - 751	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.5 m市道 西5 m 角地		準都計 (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	( ) 38,469	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,854	$\frac{100}{[132.3]}$	29,368	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	30,200	
b	( ) 38,465	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,927	$\frac{100}{[132.3]}$	29,423	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +35.0 0.0	30,300	
c	( ) 24,029	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	26,699	$\frac{100}{[ 93.8]}$	28,464	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	29,300	
d	( ) 24,632	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	25,394	$\frac{100}{[ 85.7]}$	29,631	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +35.0 0.0	30,500	
e	( ) 21,186	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,771	$\frac{100}{[ 67.0]}$	31,001	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +35.0 0.0 [103.0] 100	31,900	
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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +35.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +35.0
c	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 -8.0	画地 -10.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,400 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	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 持家を主体とした住宅地域であり、適切な賃貸事例が見当たらず、賃貸市場は極めて未成熟である。よって、収益還元法を適用できなかった。						

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	福岡不動産鑑定株式会社
古賀（県） - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	7,130,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	古賀市筵内字裏ノ谷1604番16				地積(㎡)	251	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)	
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西6.7m市道	下水	古賀3.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 100m、北 50m		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 16m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	古賀市郊外で一般住宅が建ち並び市街化調整区域内の住宅地域	街路	南西6.7m市道	交通施設	古賀駅 東方3.2km	法令「調区」(60,200) 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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 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、古賀市郊外の住宅地域一円である。需要者の中心は、古賀市に居住する個人若しくは当該地域及び周辺に地縁を有する個人である。当該地域及び周辺は市街化調整区域に存することから宅地の取引件数が少ないため、地価水準は見出し難い状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の住宅地域であり、自己使用目的での不動産取引が中心であるため、賃貸市場は成熟しておらず、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、古賀市郊外の住宅地の取引事例を採用して求めた実証的な価格であり、規範性が高いと判断する。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 28,400 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、人口・世帯数の増加傾向や低金利政策が続くなか、宅地需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	郊外の住宅地域で地域要因に格別の変動はなく、地価も横ばいで推移している。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	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	古賀3C-58	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北西6.5 m市道		「調区」(60,200)		
b	古賀3C-659	古賀市		更地	( )	長方形	北4.5 m市道		準都計(60,200)		
c	古賀3C-773	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		準都計(60,200)		
d	古賀3C-756	古賀市		建付地	( )	不整形	北東7 m市道		準都計(60,200)		
e	古賀3C-772	古賀市		建付地	( )	不整形	北西17 m県道 西3.7 m 角地		「調区」(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	( ) 31,223	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,223	100 [112.2]	27,828	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	27,800	
b	( ) 30,978	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	31,195	100 [105.5]	29,569	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	29,600	
c	( ) 25,251	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	26,552	100 [96.0]	27,658	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	27,700	
d	( ) 24,029	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,699	100 [94.1]	28,373	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	28,400	
e	( ) 17,083	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [72.7]	23,498	100 [90.6]	25,936	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	25,900	
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 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -2.0	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 -5.0	環境 -1.0	画地 -10.0	行政 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 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 -27.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 28,400 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			既成市街地であり、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	近隣地域は、自己使用建物を主体とした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	山崎不動産鑑定事務所
古賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山崎 晃尚 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	76,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1 外 「舞の里 3 - 1 5 - 1 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,375	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	近商 ( 80,200 ) 準防  ( その他 ) 地区計画等 ( 90,200 )
	長方形 1.2 : 1	店舗 S 2	小売店舗、飲食店舗が集まる国道沿いの商業地域	南東 47 m 国道、北東側道	水道、ガス、下水	千鳥 1.4 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 270 m、北 250 m			標準的使用	沿道サービス施設地	
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	国道 3 号沿いの路線商業地域	街路 4 7 m 国道	交通施設	千鳥駅 南東方 1.4 km	法令 近商 ( 80,200 ) 準防 規制 地区計画等
	地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域で特段の変動要因は見受けられず、今後も現状の利用状態が維持されるものと思料する。コロナ禍の影響を受けつつも、不動産需要は徐々に回復基調に移行していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	76,700 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	48,100 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は福岡都市圏北東部の商業地域であり、古賀市及び周辺市町の幹線街路沿線の路線商業地域が中核となる。主たる需要者は飲食店舗、コンビニエンスストア等をチェーン展開する法人企業である。これらの需要者は、定期借地権の設定等により出店するなど、必ずしも土地を取得しないため、顕在化する土地取引は少ない。また、取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、貸店舗も見られるが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標となるまでには至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含み、説得力は相対的に劣る。一方、標準価格は現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。よって、本件では標準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地とのバランス検討等も踏まえ鑑定評価額を決定した。						
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	古賀(県) 5 - 2						0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 84,300 円 / m <sup>2</sup>	[102.6] 100	100 [103.0]	100 [112.1]	[101.0] 100	75,700	0.0 +8.0 +3.0 +5.0 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 74,200 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		変動状況 要因	( 一般的 ) 要因 当市の人口は微増傾向で推移しており、高齢化率は福岡の県平均より僅かに低い。 ( 地域 ) 要因 国道沿いの路線商業地域で各種店舗が立地している。周辺のショッピングモールに客足は流れるが、新規出店等も見られる。 ( 個別的 ) 要因 個別的な要因に変動はない。			
	変動率 年間 +2.4 % 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	古賀3C - 768	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		1住居 (60,200)		
b	古賀3C - 71	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南18 m県道		近商 (90,200)		
c	古賀3C - 69	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南18 m市道 北4 m 二方路		1低専 (40,60) 地区計画等		
d	福津3C - 368	福津市		更地	( )	ほぼ台形	西15 m県道 南東5 m 二方路		1住居 (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	( ) 67,756	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,789	$\frac{100}{[95.2]}$	73,308	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	( ) 76,223	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,833	$\frac{100}{[97.0]}$	79,209		74,000 80,000	
c	( ) 64,179	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,676	$\frac{100}{[86.3]}$	73,784		74,500	
d	( ) 76,453	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	77,438	$\frac{100}{[101.8]}$	76,069		76,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 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 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 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 -4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 +0.9	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： 76,700 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				
(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)
	8,019,900	1,548,200	6,471,700	3,413,870	3,057,830	( 0.9739 ) 2,978,021	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	66,178,244 円 ( 48,100 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	350.00	S	1 F	350.00		
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
近商 地区計画等 準防	90 %	200 %	200 %	1,375 ㎡	40.0 m x 34.0 m	前面道路：国道 47.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(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	350.00	100.0	350.00	2,000	700,000	6.0	4,200,000	
~									
~									
~									
計		350.00	100.0	350.00		700,000		4,200,000	
年額支払賃料				700,000 円 x 12ヶ月 =				8,400,000 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				共益費等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)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により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 (%) )				8,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % =				420,000 円	
以上計 + a+ - -								7,980,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				39,900 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( % ) 円 x % x % =				0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				8,019,900 円 ( 5,833 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	古賀3C(賃) - 754	1,449 ( 1,446 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[70.0]}$ [70.0]	2,070	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	古賀3C(賃) - 753	1,919 ( 1,799 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,244	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	古賀3C(賃) - 752	1,902 ( 1,859 )	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	1,902	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	243,500 円	48,700,000 x	0.5 %
維持管理費	252,000 円	8,400,000 x	3.0 %
公租公課	土地 614,400 円	査定額	
	建物 340,900 円	48,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	48,700 円	48,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,700 円	48,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,548,200 円 (	1,126 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.3 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	48,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> x 350.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	3,413,870 円 ( 2,483 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,019,900 円	
総費用		1,548,200 円	
純収益 -		6,471,700 円	
建物等に帰属する純収益		3,413,870 円	
土地に帰属する純収益 -		3,057,830 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,978,021 円 ( 2,166 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	66,178,244 円 (	48,100 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
古賀(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市天神5丁目944番1外「天神5-10-2」				地積(㎡)	447	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	
	長方形 1:1	店舗 W1	店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域	南東11m 国道、北東側道	水道、下水	古賀500m	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 22m、			規模	400㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	11m国道	交通施設	古賀駅 南西方500m 法令 商業(90,400) 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	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,400 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、古賀市及び周辺市町の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者の中心は、幹線道路沿いに店舗を展開する法人事業者である。周辺における同一路線沿いでは大型スーパーやホームセンター等の出店が見られ、近隣地域においても路線商業地域としての熟成度が増しており、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(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所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、土地の収益性を反映した価格であるが、近隣地域においては地価に見合う賃料水準が未だ形成されておらず、当該価格の相対的規範性は劣ると判断する。以上から、相対的に規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地域 交通 環境 行政 その他
(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 [ ]	[ ] 100			地域 交通 環境 行政 その他
(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 84,300 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響は否めないものの、低金利政策が続くなか、商業地に対する需要は安定的に推移している。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					鉄道駅に比較的近く、また、交通量の多い国道沿いの地域であるが、地域要因に格別の変動はない。		
変動率		年間	+2.6 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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	古賀3C - 71	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南18 m県道		近商 (90,200)		
b	古賀3C - 768	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	古賀3C - 69	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南18 m市道 北4 m 二方路		1低専 (40,60) 地区計画等		
d	宗像3K - 813	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北8.8 m県道		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	( ) 76,223	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	76,833	100 [ 84.5 ]	90,927	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	93,700	
b	( ) 67,756	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,789	100 [ 79.4 ]	87,895	環境 0.0	90,500	
c	( ) 64,179	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,676	100 [ 79.9 ]	79,695	画地 +3.0	82,100	
d	( ) 93,000	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,860	100 [109.2]	86,868	行政 0.0 その他 0.0	89,500	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 -15.0	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 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 +14.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 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であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,304,119	682,500	2,621,619	1,416,020	1,205,599	( 0.9739 ) 1,174,133	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	26,091,844 円 ( 58,400 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	140.00	L S 1 F		140.00		
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	100 %	400 %	400 %	447 ㎡	21.5 m x 22.0 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層店舗を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~	店舗	140.00	100.0	140.00	2,050	287,000	6.0	1,722,000	
~									
~									
~									
計		140.00	100.0	140.00		287,000		1,722,000	
年額支払賃料						287,000 円 x 12ヶ月 = 3,444,000 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									
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)						0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,444,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % = 172,200 円			
以上計 + a+ - -						3,271,800 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,722,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,359 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( %) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,680,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 15,960 円			
総収益 + + +						3,304,119 円 ( 7,392 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	古賀3C(賃) - 752	1,902 ( 1,859 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,002	対象基準階の 月額実質賃料 2,060 円/㎡
b	古賀3C(賃) - 753	1,919 ( 1,799 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,196	月額支払賃料 ( 2,050 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	101,000 円	20,200,000 x	0.5 %
維持管理費	172,200 円	3,444,000 x	5.0 %
公租公課	土地	227,500 円	査定額
	建物	141,400 円	20,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	20,200 円	20,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,200 円	20,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	682,500 円 (	1,527 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.7 % )
(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	20,200,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 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	1,416,020 円 ( 3,168 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,304,119 円
総費用			682,500 円
純収益 -			2,621,619 円
建物等に帰属する純収益			1,416,020 円
土地に帰属する純収益 -			1,205,599 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,174,133 円 ( 2,627 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	26,091,844 円 (		58,400 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
古賀(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	1,180,000,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外				地積 (㎡)	32,826	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	工専 (60,200)				
	1:1.5	工場	国道3号南側背後に大工場が建ち並ぶ工業地域	北11m市道、東側道	水道、下水	ししぶ1.4km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 350m、西 300m、南 150m、北 200m		標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 150m、奥行 約 200m		規模	30,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街路	11m市道側道	交通	ししぶ駅 南東方1.4km				
	地域要因の将来予測	大規模工場等が集積する工業団地として成熟しており、今後とも現状で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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		35,800 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、古賀市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は製造業・物流業・倉庫業等の法人である。近隣地域は街路条件が良好な工業団地内にあり、また、九州自動車道古賀ICへの接近性にも恵まれていること等から当該地域に対する宅地需要は底堅く推移しており、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は自社での使用を目的とした不動産取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であることから収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	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/㎡)	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/㎡	[ ]	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/㎡)	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/㎡	[ ]	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 32,500 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/㎡	変動率 年間 +10.2% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		新型コロナウイルス感染症の影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は底堅く、地価は上昇傾向にある。				
	地域要因		変動状況		地域要因		内陸型の工業団地として熟成しており、地域要因に格別の変動は認められない。				
	個別的要因		変動状況		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	古賀3C - 775	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	西7 m市道		準都計 (60,200)		
b	久山3C - 1054	糟屋郡久山町		貸家建付地	( )	記載無し	北東16 m県道		工専 (60,200)		
c	若松03C - 10596	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	南15 m市道		準工 (60,200) 土砂災害警戒区域		
d	若松03C - 10512	北九州市若松区		更地	( )	長方形	北9.1 m道路 南7.3 m 二方路		準工 (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	( ) 28,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,188	$\frac{100}{[81.1]}$	34,757	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	34,800	
b	( ) 18,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	33,460	$\frac{100}{[87.1]}$	38,416	画地 0.0 行政 0.0	38,400	
c	( ) 14,567	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	24,278	$\frac{100}{[82.2]}$	29,535	その他 0.0	29,500	
d	( ) 35,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,204	$\frac{100}{[100.0]}$	34,204	その他 0.0	34,200	
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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -12.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 -6.0	画地 -30.0	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 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -24.0	画地 -40.0	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 +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： 35,800 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			造成事例の収集が困難なため				
(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		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、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