

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
古賀(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

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 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	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)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	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 80 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存住宅地域で、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	61,500 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与所得者層である。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、新築の戸建住宅で 3,000 ~ 4,000 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	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	地 街路 +3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	67,400 円 / ㎡	[109.1] 100	100 [103.0]	100 [116.2]	[100.0] 100	61,400			
(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 58,500 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	取引件数は、やや減少、乃至横這い傾向が見受けられるが、取引価格は中心部では上昇、周辺部でも小幅ながら上昇傾向が続いている。			
	変動率	年間 +5.1 %	半年間	%			一般住宅を主とする既存住宅地域であり、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4C - 360	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.4 m市道		1住居 (60,200)		
b	古賀4C - 367	古賀市		更地	( )	長方形	北西4 m市道		2低専 (60,100)		
c	古賀4K - 321	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5.2 m 角地		1住居 (70,200)		
d	古賀4C - 353	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		2低専 (60,100)		
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	( ) 64,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	64,476	$\frac{100}{[110.3]}$	58,455	街路 交通・ 0.0	58,500	
b	( ) 58,824	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,765	$\frac{100}{[ 96.9]}$	61,677	接近 環境 0.0	61,700	
c	( ) 62,190	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,653	$\frac{100}{[105.0]}$	60,622	画地 行政 0.0	60,600	
d	( ) 63,390	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,531	$\frac{100}{[ 99.0]}$	65,183	その他 0.0	65,200	
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 +0.40	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 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	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 +4.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	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： 61,500 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4C - 359	古賀市				建付地	( )	ほぼ正方形	西6m市道 南6m 二方路		2低専 (70,200)			
b	古賀4C - 360	古賀市				建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.4m市道		1住居 (60,200)			
c	古賀4K - 321	古賀市				建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道 南東5.2m 角地		1住居 (70,200)			
d	古賀4K - 325	古賀市				貸家建付地	( )	長方形	南西5.8m市道		1住居 (60,200)			
e	古賀4C - 367	古賀市				更地	( )	長方形	北西4m市道		2低専 (60,100)			
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	( ) 72,099	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	70,863	100 [105.0]	67,489	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	67,500			
b	( ) 64,351	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	64,476	100 [102.7]	62,781	環境 画地	0.0 0.0	62,800			
c	( ) 62,190	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	63,653	100 [ 97.0]	65,622	行政	0.0	65,600			
d	( ) 57,688	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,996	100 [ 97.9]	61,283	その他	0.0	61,300			
e	( ) 58,824	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	59,765	100 [ 91.2]	65,532		[100.0] 100	65,500			
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 +0.40	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +3.0	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 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 64,500 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							
(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	1 低専で自己利用を中心とする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4K - 320	古賀市		建付地	( )	長方形	南東18 m市道		1低専 (40,60)					
b	古賀4C - 1151	古賀市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
c	古賀4C - 1159	古賀市		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)					
d	古賀4C - 1167	古賀市		建付地	( )	長方形	東7.4 m市道 北5 m 角地		1住居 (70,200)					
e	古賀4C - 363	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.8 m市道 西5.7 m 角地		1低専 (50,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 78,099	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,535	$\frac{100}{[110.3]}$	73,921	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	( ) 77,377	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.0] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,078	$\frac{100}{[112.7]}$	78,153		74,700				
c	( ) 68,613	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,814	$\frac{100}{[100.8]}$	72,236		78,900				
d	( ) 66,981	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,323	$\frac{100}{[101.0]}$	70,617		73,000				
e	( ) 69,107	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	70,851	$\frac{100}{[100.9]}$	70,219		71,300				
									[101.0] 100	70,900				
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 +0.40	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 +3.0	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 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	街路 画地	0.0 +3.0	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	-3.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 73,800 円/㎡〕						

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

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
古賀（県） - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	17,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	73,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	古賀市花鶴丘 1 丁目 1 2 番 9				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 6 m 市道	水道、ガス、下水	古賀 1.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 30 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 18 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	古賀駅 南方 1.1 km	法令 2 低専 (60,100) 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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 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。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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 67,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。 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。 個別的要因に変動はない。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 古賀 - 3 公示価格 69,500 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +9.1 %	半年間 +5.8 %					

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4C - 359	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道 南6 m 二方路		2 低専 (70,200)	
b	古賀4C - 1156	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	古賀4C - 1159	古賀市		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	古賀4C - 1167	古賀市		建付地	( )	長方形	東7.4 m市道 北5 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	古賀4K - 320	古賀市		建付地	( )	長方形	南東18 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	( ) 72,099	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	70,863	100 [100.0]	70,863	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	73,000
b	( ) 71,628	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ 95.0]	100 [ 90.0]	87,126	100 [115.0]	75,762	環境 0.0 画地 +3.0	78,000
c	( ) 68,613	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [ 98.0]	100 [100.0]	72,814	100 [ 92.8]	78,463	行政 0.0 その他 0.0	80,800
d	( ) 66,981	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ 93.0]	100 [103.0]	71,323	100 [ 97.4]	73,227	[103.0] 100	75,400
e	( ) 78,099	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,535	100 [120.0]	67,946		70,000
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 +0.40	街路 0.0 画地 +5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.50	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 -8.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	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 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.40	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,500 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						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	持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	株式会社第一鑑定リサーチ
古賀(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	9,380,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 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/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24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)  (その他)
	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	
(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	街路	基準方位	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、コロナ禍の影響は軽微で、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	32,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。近隣地域は交通接近条件が劣るため、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中心に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 標準化補正 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 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 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 30,400 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。		
	- 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 +5.3%	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4C - 1153	古賀市		建付地	( )	長方形	南5.9 m市道 西5.8 m 角地		準都計 (70,200) 特定用途制限地域		
b	古賀4C - 356	古賀市		建付地	( )	長方形	南東4.8 m市道		準都計 (60,200)		
c	古賀4C - 160	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南5 m市道		準都計 (60,200)		
d	古賀4C - 357	古賀市		建付地	( )	長方形	南西4.5 m市道		準都計 (60,200)		
e	古賀4C - 161	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6.2 m私道 南西5.5 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	( ) 34,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,406	$\frac{100}{[93.1]}$	35,882	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	37,000	
b	( ) 31,321	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,323	$\frac{100}{[101.9]}$	31,720	画地 +3.0 行政 0.0	32,700	
c	( ) 25,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,012	$\frac{100}{[86.0]}$	30,247	その他 0.0	31,200	
d	( ) 26,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,109	$\frac{100}{[89.3]}$	30,357	その他 0.0	31,300	
e	( ) 36,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,039	$\frac{100}{[98.0]}$	37,795	<b>[103.0]</b> 100	38,900	
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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		持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	堤不動産鑑定事務所
古賀（県） - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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)	
	正方形 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ぶ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	29,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、古賀市及び隣接市町に存する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、古賀市及び隣接市町に存する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 標準 交通 環境 補正 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 環境 補正 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 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	取引件数は、やや減少、乃至横這い傾向が見受けられるが、取引価格は中心部では上昇、周辺部でも小幅ながら上昇傾向が続いている。			
- 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 +2.1 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	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	久山4C - 852	糟屋郡久山町			建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		「調区」(50,80)地区計画等			
b	新宮4C - 1065	糟屋郡新宮町			建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m町道 北6 m 角地		「調区」(70,200)			
c	古賀4C - 357	古賀市			建付地	( )	長方形	南西4.5 m市道		準都計(60,200)			
d	古賀4C - 160	古賀市			建付地	( )	ほぼ整形	南5 m市道		準都計(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	( ) 24,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,744	100 [ 83.7 ]	28,368	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	28,400		
b	( ) 28,070	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9 ]	29,113	100 [100.7 ]	28,911	環境 画地	0.0 0.0	28,900		
c	( ) 26,371	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,109	100 [ 89.4 ]	30,323	行政	0.0	30,300		
d	( ) 25,552	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,012	100 [ 92.1 ]	28,243	その他	0.0	28,200		
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -6.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.40	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 -3.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,000 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	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	株式会社第一鑑定リサーチ
古賀(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	113,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	82,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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 (90,200) 地区計画等 規制	
	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	82,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	55,100 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等をチェーン展開する法人企業が中心である。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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	古賀(県) 5 - 2	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 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	86,500 円 / m <sup>2</sup>	[104.0]	100 [103.0]	100 [112.1]	100	78,700	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 +8.0 0.0 要 環境 +3.0 +3.0 因 行政 +5.0 0.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,000 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>		価格変動状況 要因		(一般的要因)	当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。		
	変動率 年間 +7.9 % 半年間 %				(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4C - 1166	古賀市		底地	( )	ほぼ長方形	北西14 m国道 南西4.9 m 角地		準工 (70,200)	
b	古賀4C - 352	古賀市		更地	( )	不整形	北西12 m国道		近商 (90,200)	
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	福津4C - 676	福津市		建付地	( )	ほぼ台形	北16 m市道		準工 (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	( 42,281 ) 84,562	<u>100</u> [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [103.0]	83,823	<u>100</u> [103.9]	80,677	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	( ) 91,363	<u>100</u> [100.0]	[103.6] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 95.0 ]	99,634	<u>100</u> [119.7]	83,236		81,500
c	( ) 98,832	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 93.6 ]	106,962	<u>100</u> [129.8]	82,405		84,100
d	( ) 69,813	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	70,721	<u>100</u> [ 91.8 ]	77,038		83,200
e	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		<u>100</u> [ ]			77,800
									[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 +0.42	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 +2.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +21.0		
			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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +24.0		
			画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	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 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 82,700 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)
	8,942,189	1,674,580	7,267,609	3,764,370	3,503,239	( 0.9739 ) 3,411,804	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	75,817,867 円 ( 55,100 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	2,230	780,500	6.0	4,683,000
~								
~								
~								
計		350.00	100.0	350.00		780,500		4,683,000
年額支払賃料					780,500 円 x 12ヶ月 = 9,366,000 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 (%) )					9,366,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 468,300 円			
以上計 + a+ - -					8,897,700 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,683,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 44,489 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 + + +					8,942,189 円 ( 6,503 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(賃)4 C - 1151	1,617 ( 1,609 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [80.0]	2,139	対象基準階の 月額実質賃料 2,240 円/㎡
b	古賀(賃)4 C - 1152	2,070 ( 2,063 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [93.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,343	月額支払賃料 ( 2,230 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	268,500 円	53,700,000 x	0.5 %
維持管理費	280,980 円	9,366,000 x	3.0 %
公租公課	土地 641,800 円	査定額	
	建物 375,900 円	53,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,700 円	53,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,674,580 円 (	1,218 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.7 % )
(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 <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	53,700,000 円	設計監理料率 149,000 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	3,764,370 円 ( 2,738 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,942,189 円
総費用			1,674,580 円
純収益 -			7,267,609 円
建物等に帰属する純収益			3,764,370 円
土地に帰属する純収益 -			3,503,239 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,411,804 円 ( 2,481 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	75,817,867 円 (		55,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定事務所
古賀（県） 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

鑑定評価額	40,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	90,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 倍率種別	71,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (m <sup>2</sup> )	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	
	正方形 1:1	店舗 W 1	店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域	南東11 m 国道、北東側道	水道、下水	古賀500 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 1.1 m 国道	交通施設	古賀駅 南西方500 m	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	93,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	64,900 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、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 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 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 86,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状形成要因の	変動状況	要因	隣接市町における大型商業施設の進出等が見られ、顧客層の流出は見られるものの、交通量も多く、土地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 / m <sup>2</sup>							要因
変動率		年間 +4.0 %	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4C - 152	古賀市		貸家建付地	( )	袋地等	西10m国道 北4.7m 角地		2住居 (70,200)	
b	古賀4K - 320	古賀市		建付地	( )	長方形	南東18m市道		1低専 (40,60)	
c	福津4C - 862	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5m市道		1住居 (60,200) 1.5m高度地区	
d	福津4C - 878	福津市		更地	( )	ほぼ台形	南5m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	( ) 98,832	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	106,962	100 [116.9]	91,499	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	94,200
b	( ) 78,099	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	81,535	100 [95.4]	85,466	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	88,000
c	( ) 77,096	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	81,490	100 [84.9]	95,984		98,900
d	( ) 86,228	100 [100.0]	[105.7] 100	100 [ / ]	100 [97.0]	93,962	100 [106.8]	87,979		90,600
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 +0.25	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 +23.0		
			画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -9.0	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 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 +16.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,000 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	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)	
	3,624,915	734,900	2,890,015	1,549,210	1,340,805	( 0.9739 ) 1,305,810	( 4.9 0.4 ) 4.5 %	
	収益価格	29,018,000 円 ( 64,900 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)	
1 ~ 1	店舗	140.00	100.0	140.00	2,250	315,000	6.0	1,890,000	
~									
~									
~									
計		140.00	100.0	140.00		315,000		1,890,000	
年額支払賃料						315,000 円 x 12ヶ月 = 3,780,000 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 (%) )						3,780,000 円 x 5.0 % 円 x 5.0 % = 189,000 円			
以上計 + a+ - -						3,591,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,890,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,955 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 + + +						3,624,915 円 ( 8,109 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(賃)4 C - 301	2,044 ( 1,960 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [ 97.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,218	対象基準階の 月額実質賃料 2,261 円/㎡
b	古賀(賃)4 C - 302	2,011 ( 2,001 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 85.0 ]	<u>100</u> [100.0]	2,366	月額支払賃料 ( 2,250 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	110,500 円	22,100,000 x	0.5 %
維持管理費	189,000 円	3,780,000 x	5.0 %
公租公課	土地	236,500 円	査定額
	建物	154,700 円	22,100,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,100 円	22,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	734,900 円 (	1,644 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(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 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	22,100,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> ( 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	1,549,210 円 ( 3,466 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,624,915 円
総費用			734,900 円
純収益 -			2,890,015 円
建物等に帰属する純収益			1,549,210 円
土地に帰属する純収益 -			1,340,805 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,305,810 円 ( 2,921 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	29,018,000 円 (		64,900 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
古賀(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	1,270,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

## 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/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	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)		
	長方形 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1.4 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 350m、西 250m、南 100m、北 250m		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	交通 施設	ししぶ駅 南東方1.4 km	法令 工専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、大規模工場地が建ち並ぶ古賀インター周辺の工業地域である。当該地域及び周辺の工場地域では、土地需要が比較的好調であり、したがって、地価上昇傾向にあるものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		38,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡県内で環境条件が類似する工業地域内（インターの近接条件の類似性等）と判断した。当該地域の需要は、地元をはじめ全国規模の法人等が中心となる。土地需要は、比較的好調に推移しており、その結果、地価は上昇傾向にある。なお、今後は、経済動向や土地施策等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるため、一概には言えない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 街 地	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	(円/㎡)	準 交 街	
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		化 通 路	
								補 環 画	
								正 地 政	
								他 他 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 標 街 地	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	(円/㎡)	準 交 街	
			100	[ ]	[ ]	100		化 通 路	
								補 環 画	
								正 地 政	
								他 他 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 35,800 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		価格形成要因	変動状況	要因	一般的	
	代表標準地 標準地	標準地	標準地	標準地					標準地
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡					個別的要因
	変動率	年間 +8.4 %	半年間 %						

（一般的） インター周辺の工場地の土地需要は、良好な状態が続いており、したがって、工場地は一般的に地価上昇傾向にある。

（地域） 古賀インター周辺の工場地域は、比較的需要が高く、したがって、地価上昇傾向が続いているものと思料する。

（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	粕屋4C - 1369	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南18.2 m国道 北4.5 m 東6.4 m 三方路		「調区」 (70,100)		
b	粕屋4C - 1377	糟屋郡粕屋町		更地	( )	ほぼ整形	南西17 m国道		準工 (60,300) 流通業務地区		
c	新宮4C - 1068	糟屋郡新宮町		建付地	( )	ほぼ長方形	西11.5 m県道		準工 (70,200) 地区計画等		
d	久山4C - 1166	糟屋郡久山町		更地	( )	不整形	北4.2 m町道 南東3.6 m 角地		「調区」 (60,200)		
e	新宮4C - 1067	糟屋郡新宮町		建付地	( )	不整形	北12.3 m県道 西25 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等		
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	( ) 51,424	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	52,012	$\frac{100}{[133.8]}$	38,873	街路 交通・ 0.0	38,900	
b	( ) 34,170	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	44,506	$\frac{100}{[131.3]}$	33,896	接近 環境 0.0	33,900	
c	( ) 32,781	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,535	$\frac{100}{[ 88.0]}$	38,108	画地 行政 0.0	38,100	
d	( ) 36,300	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,300	$\frac{100}{[ 89.4]}$	40,604	その他 0.0	40,600	
e	( ) 30,718	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.5]}$	33,972	$\frac{100}{[ 90.0]}$	37,747	[100.0] 100	37,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.04	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 +30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.04	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 +25.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.58	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 38,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 自用を主とする流通工場地域であり、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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