

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	15,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	84,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍	
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		古賀市千鳥2丁目1863番64 「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 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北西3.9m 市道	水道、 下水	千鳥900m		(その他) (60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 150m、南 80m、北 50m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5m、 奥行 約 16m、		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3.9m市道	交通施設	千鳥駅 南方900m		法令規制 対象基準地と同じ			
	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	比準価格 84,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、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1,500万円前後、新築の戸建住宅で3,700～4,500万円程度である。												
(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。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で規範性が高い。以上から比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)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	古賀(県) - 4 前年指定基準地の価格 94,800 円/㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [115.1]	[100.0] 100	83,500		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+3.0 -1.0 +14.0 -1.0 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 78,500 円/㎡			価格変動要因の形成状況	〈一般的要因〉	取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は中心部では上昇、周辺部でも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				〈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。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +7.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	古賀7C - 357	古賀市		建付地	()	長方形	南西5m市道		1低専 (40,60)	
b	古賀7C - 367	古賀市		建付地	()	ほぼ正方形	北東4m市道		2低専 (60,100)	
c	古賀7C - 360	古賀市		更地	()	長方形	北西6m市道		2低専 (60,100)	
d	古賀7C - 154	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	北6m市道 東4.6m 角地		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	() 81,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,515	$\frac{100}{[98.9]}$	81,411	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	81,400
b	() 83,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,882	$\frac{100}{[98.0]}$	86,614		86,600
c	() 81,726	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,933	$\frac{100}{[104.0]}$	80,705		80,700
d	() 82,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	84,501	$\frac{100}{[96.9]}$	87,204		87,200
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 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 -1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.60	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 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
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： 84,000 円/㎡〕			

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

4 不動産 I D

古賀(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市千鳥2丁目1863番64	2917000168768-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		古賀市中央3丁目872番38 「中央3-7-17」					地積 (㎡)	347 ()	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 (40,80)					
	正方形 1:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西4.8 m 市道	水道、 下水	古賀720 m		(その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 70 m、南 80 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 18 m、奥行 約 18 m、規模 330 ㎡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 4.8 m市道	交通施設	古賀駅 北東方720 m		法令規制	対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測	当該地域は、古賀市中心部の住宅地域である。周辺での取引においては、ミニ開発を中心に、取引単価の上昇が今だ見られる。したがって、当該地域の地価は、当分の間、上昇傾向が見られるものと思われる。													
(3)最も有効使用の判定	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 90,500 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、古賀市で環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元に地縁を有する個人及び外部からのサラリーマン世帯等が中心である。当該地域及び周辺の利便性の高い地域を中心に取引が多く見られ、地価は今だ上昇傾向下にある。今後は、地域経済や金利動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで2千万円前後で、新築戸建てで4千万円前後が中心となる。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。														
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 +7.0 0.0 0.0	
	古賀(県)		-	4											
	前年指定基準地の価格 94,800 円/㎡		[104.4] 100	100 [103.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	89,800								
(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 84,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	古賀市の人口は微減傾向が見られる。古賀市全域では、住宅地を中心に取引価格、取引件数ともに今だ上昇傾向にある。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域 要因〕	古賀市中心部の住宅地の土地需要は、去年に引き続き好調であり、取引水準の上昇傾向は続いている。								
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +7.7 % 半年間 %														

3 試算価格算定内訳

古賀(県) - 2 宅地-2

(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7C - 174	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	北3 m市道		1 住居 (60,160)	
b	古賀7C - 152	古賀市		更地	()	ほぼ台形	南6 m市道 北5 m 二方路		1 低専 (50,80)	
c	古賀7C - 159	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	北7.5 m市道 西4 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	古賀7C - 362	古賀市		建付地	()	長方形	南西5.8 m市道		1 住居 (60,200)	
e	古賀7C - 361	古賀市		更地	()	ほぼ台形	南東11.5 m市道 北東4.8 m 角地		2 低専 (70,100)	
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	() 91,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,559	$\frac{100}{[103.8]}$	90,134	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	90,100
b	() 88,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	92,068	$\frac{100}{[103.9]}$	88,612		88,600
c	() 90,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	91,968	$\frac{100}{[96.9]}$	94,910		94,900
d	() 88,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,599	$\frac{100}{[102.0]}$	87,842		87,800
e	() 88,231	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	88,058	$\frac{100}{[96.9]}$	90,875	$\frac{[100.0]}{100}$	90,900
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 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -4.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	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			
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0		
			画地 +2.0	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： 90,500 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	自己利用を中心とする1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

4 不動産 I D

古賀(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市中央3丁目872番38	2917000171722-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		古賀市舞の里1丁目15番4 「舞の里1-15-4」				地積 (㎡)		256 ()		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 LS2		中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北東6m 市道		水道、 ガス、 下水		千鳥800m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 70m、西 90m、南 60m、北 90m				標準的使用		戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5m、奥行き 約 18.5m、規模				250㎡程度、		形状 長方形								
	地域的特性		特記 特にない。		街 基準方位 北6m		交通 千鳥駅 北東方800m		法令 1低専 (40,60)								
	事項				路		施設		規制								
地域要因の将来予測		当該地域及び周辺の住宅地域において、土地取引需要が比較的良好であり、その結果、取引単価の上昇が見られる。総じて、当該地域及び周辺の地価は上昇傾向が見られ、しばらく上昇傾向が続くと料する。															
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		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 94,500 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有者層である。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2,500万円前後、新築の戸建住宅で4,000～5,000万円程度である。															
(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区画整然とした住宅地域で、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。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で規範性が高い。以上から比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 価と 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 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	古賀(県)		- 4													0.0 -1.0 +4.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 94,800 円/㎡		[104.4] 100		100 [103.0]		100 [103.0]		[101.0] 100		94,200					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 93,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は中心部では上昇、周辺部でも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						(地域 要因)		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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要因)		個別的な要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡																
変動率		年間	+1.6 %	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7C - 158	古賀市		更地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		2低専 (60,150)	
b	古賀7C - 355	古賀市		建付地	()	不整形	南西5.8 m市道		準工 (60,200)	
c	古賀7K - 313	古賀市		建付地	()	長方形	南西5.8 m市道 北東6 m 二方路		1低専 (50,60)	
d	古賀7C - 362	古賀市		建付地	()	長方形	南西5.8 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	() 91,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,763	$\frac{100}{[98.5]}$	95,191	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	96,100
b	() 88,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	96,333	$\frac{100}{[102.5]}$	93,983		94,900
c	() 92,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,218	$\frac{100}{[99.0]}$	91,129		92,000
d	() 88,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,599	$\frac{100}{[95.5]}$	93,821		94,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.30	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 +1.5	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 -1.0 行政 +1.5	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 +1.5	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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： 94,500 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				既成市街地につき原価法の適用が困難なため。							
(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 %/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		自己利用を中心とする1低専の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

4 不動産 I D

古賀(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市舞の里 1 丁目 1 5 番 4	2917000191427-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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） - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	23,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	99,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		古賀市花鶴丘 1 丁目 1 2 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 ㎡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	基準方位北 6 m 市道	交通施設	古賀駅 南方1.1 km	法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域及び周辺では、土地需要等は比較的活発化の状態が続いているが、地価水準については、やや落ち着きを見せている。この傾向は当分続くものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			99,000 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、古賀市内を中心に環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、30代前後を中心とする中堅サラリーマン世帯や地元で地縁を有する個人も見られる。当該地域及び周辺における住宅地では、ミニ開発による地価上昇が続いたが今では落ち着きを見せている。今後は、地域不動産市場や金利動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで1千万円～2千万円前後で、新築戸建てで4千万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上より、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらには経済動向・不動産市場の動向等に留意して、本件鑑定評価額を決定した。									
(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 環境 補正 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 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 94,800 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 ■ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 古賀 - 3 公示価格 96,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	古賀市の人口は微減傾向が見られる。古賀市全域では、住宅地を中心に取引価格、取引件数ともに今だ上昇傾向にある。				
	〔 地域 要因 〕				当該地域の土地需要は、比較的良好が続いているが、地価上昇ペースには落ち着き感が見られ、伸び幅は穏やかになっている。					
	〔 個別的 要因 〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+4.4 %		半年間	+2.6 %				

(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7C - 175	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東6m市道		2低専 (60,100)	
b	古賀7C - 1115	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.9m市道 北西6m 角地		2低専 (70,100)	
c	古賀7C - 158	古賀市		更地	()	ほぼ整形	西4.5m市道		2低専 (60,150)	
d	古賀7K - 113	古賀市		貸家建付地	()	ほぼ整形	東5.5m市道 南6.5m 北3m 三方路		2低専 (70,150)	
e	古賀7K - 313	古賀市		建付地	()	長方形	南西5.8m市道 北東6m 二方路		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	() 104,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	103,994	$\frac{100}{[105.0]}$	99,042	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	102,000
b	() 98,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,805	$\frac{100}{[105.0]}$	93,148		95,900
c	() 91,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,763	$\frac{100}{[96.0]}$	97,670		101,000
d	() 89,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	90,686	$\frac{100}{[96.0]}$	94,465		97,300
e	() 92,806	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	90,218	$\frac{100}{[98.0]}$	92,059	$\frac{[103.0]}{100}$	94,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	正常	% / 月 +0.10	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 -1.0 その他 0.0	環境 -1.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 99,000 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2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

4 不動産 I D

古賀(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市花鶴丘 1 丁目 1 2 番 9	2917000143261-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	11,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	40,700 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		古賀市米多比字大地田 1 6 5 5 番 2 5					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 W 2	中規模一般住宅が見られる郊外の住宅地域		南東5 m 市道		水道、ガス、下水	古賀4.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 50 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 20 m、奥行 約 15 m、		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	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	古賀駅 南東方4.8 km		法令規制	対象基準地と同じ
	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、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	比準価格 40,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は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3千万円～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、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、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て、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々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 39,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	当市の人口はやや減少傾向で推移しており、高齢化率は上昇傾向で、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				〔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。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	古賀7C - 1107	古賀市		更地	()	不整形	南東10.6 m県道 南西5 m 二方路		準都計 (60,200)	
b	古賀7C - 1105	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道		準都計 (60,200)	
c	古賀7C - 1103	古賀市		建付地	()	台形	南東4.1 m市道		準都計 (60,200)	
d	古賀7C - 371	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南8.6 m市道 東6 m 角地		「調区」 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,894	$\frac{100}{[92.7]}$	37,642	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	38,800
b	() 20,152	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	21,701	$\frac{100}{[55.0]}$	39,456		40,600
c	() 18,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	38,571	$\frac{100}{[81.6]}$	47,268		48,700
d	() 36,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,808	$\frac{100}{[106.0]}$	33,781		34,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 画地 -3.1	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -45.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 -10.0	環境 +5.0		
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： 40,700 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 %/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

4 不動産 I D

古賀(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市米多比字大地田 1 6 5 5 番 2 5	2917000182252-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7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 W 1	中規模一般住宅が多い郊 外の住宅地域		南西6.7 m 市道	下水	古賀3.2 km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 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 15 m、奥行 約 16 m、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6.7 m市道	交通 施設	古賀駅 東方3.2 km	法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は今後当分の間、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	比準価格 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) 公規価 示準格 価と 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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準 価 討 地 格 の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,600 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は中心部では上昇幅拡大、周辺部でも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 -				〔地域 要因〕	郊外の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。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.3 %	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7C - 371	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南8.6 m市道 東6 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	宗像7C - 171	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		「調区」 (60,200)	
c	古賀7C - 1107	古賀市		更地	()	不整形	南東10.6 m県道 南西5 m 二方路		準都計 (60,200)	
d	宗像7K - 709	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	東5.6 m市道 南3 m 角地		「調区」 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,808	$\frac{100}{[113.5]}$	31,549	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	31,500
b	() 30,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,126	$\frac{100}{[94.1]}$	32,015		32,000
c	() 33,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	34,894	$\frac{100}{[105.7]}$	33,012		33,000
d	() 24,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,672	$\frac{100}{[84.6]}$	31,527		31,500
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 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -17.0		
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		
オ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) (-) %
						()	(-) %
	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

4 不動産 I D

古賀(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市脛内字裏ノ谷 1 6 0 4 番 1 6	2917000200036-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	161,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	117,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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	
	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		(その他) 地区計画等 (90,200)	
(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 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記	国道 3 号沿いの路線商業地域		街	4 7 m国道	交通	千鳥駅 南東方1.4 km	法令	対象基準地と同じ
		事項			路		施設		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。事業用不動産への需要は旺盛で、地価は上昇傾向で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	比準価格 122,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 92,400 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道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、比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、本件では比準価格を重視し、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 街路 化 交通 補 環境 正 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		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 +8.0 要 環境 +3.0 因 行政 +5.0 その他 0.0
	古賀(県) 5 - 2									
	前年指定基準地の価格 116,000 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [112.1]	[101.0] 100	107,000			
(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 103,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的要因〉 当市の人口はやや減少傾向で推移しており、高齢化率は上昇傾向で、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				〈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。					
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +13.6 %	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 7 C - 1127	古賀市		建付地	()	ほぼ正方形	北東25 m県道 北西8.2 m 角地		2 住居 (70,200)	
b	古賀 7 C - 170	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	東15 m国道		工業 (60,200)	
c	新宮 7 C - 954	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南西25 m県道		1 住居 (60,200)	
d	古賀 7 C - 166	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ整形	西5.1 m市道		商業 (80,306)	
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	() 72,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,146	$\frac{100}{[61.8]}$	115,123	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	116,000
b	() 94,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	98,612	$\frac{100}{[80.8]}$	122,045		123,000
c	() 109,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,738	$\frac{100}{[104.7]}$	121,049		122,000
d	() 151,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	155,184	$\frac{100}{[120.3]}$	128,998		130,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.40	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	% / 月 +0.40	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	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 -5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	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 -7.0 行政 +10.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 122,000 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)
	10,626,368	2,064,300	8,562,068	3,889,350	4,672,718	(0.9790) 4,574,591	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	127,071,972 円 (92,400 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		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× 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 100.0 % の理由		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 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	2,650	927,500	6.0	5,565,000		
~										
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		927,500		5,565,000		
年額支払賃料				927,500 円 × 12ヶ月 = 11,130,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,130,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 556,500 円						
以上計 + a+ - -				10,573,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,565,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 52,868 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				10,626,368 円 (7,728 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,663 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	322,500 円	64,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	333,900 円	11,130,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 827,400 円	査定額	
	建物 451,500 円	64,500,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	64,500 円	64,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,500 円	64,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,064,300 円 (1,501 円 / m ²) (経費率 19.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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)	30 %	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)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(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	64,500,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 350.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,889,350 円 (2,829 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,626,368 円	
総費用		2,064,300 円	
純収益 -		8,562,068 円	
建物等に帰属する純収益		3,889,350 円	
土地に帰属する純収益 -		4,672,718 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		4,574,591 円 (3,327 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	127,071,972 円 (	92,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

古賀(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1	2917000192960-0000
2	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1 0	2917000192969-0000
3	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1 1	2917000192970-0000
4	古賀市舞の里 3 丁目 1 5 番 1 2	2917000192971-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	54,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	122,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	96,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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	
	正方形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 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	11 m国道	交通施設	古賀駅 南西方500 m	法令規制商業(90,400)
	地域要因の将来予測		店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は当分の間、現状で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 124,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 96,500 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	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 116,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	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				〔地域要因〕	幹線道路沿いの商業地域であるが、地域要因に格別の変動はなく、地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.2 %	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	古賀7C - 363	古賀市		更地	()	ほぼ台形	北東16 m県道		1 中専 (60,200)	
b	古賀7K - 109	古賀市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		商業 (90,360)	
c	古賀7K - 311	古賀市		更地	()	ほぼ正方形	北西13 m国道 北東7 m 南東6 m 三方路		準工 (70,200)	
d	新宮7C - 954	糟屋郡新宮町		更地	()	台形	南西25 m県道		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	() 118,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,936	$\frac{100}{[99.8]}$	122,180	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	126,000
b	() 125,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	130,441	$\frac{100}{[110.3]}$	118,260		122,000
c	() 139,187	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	138,250	$\frac{100}{[116.1]}$	119,078		123,000
d	() 109,677	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	126,738	$\frac{100}{[103.6]}$	122,334		126,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +0.30	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 +5.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.30	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 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	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 +9.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 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： 124,000 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)
	4,106,949	896,000	3,210,949	1,622,820	1,588,129	(0.9781) 1,553,349	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	43,148,583 円 (96,500 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× 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	2,550	357,000	6.0	2,142,000		
~										
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		357,000		2,142,000		
年額支払賃料				357,000 円 × 12ヶ月 = 4,284,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,284,000 円 × 5.0 % 円 × % = 214,200 円						
以上計 + a+ - -				4,069,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,142,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,349 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 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 × 100.0 % × 1.00 % = 16,800 円						
総収益 + + +				4,106,949 円 (9,188 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	129,000 円	25,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	214,200 円	4,284,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 320,600 円	査定額	
	建物 180,600 円	25,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	25,800 円	25,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,800 円	25,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	896,000 円 (2,004 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	45 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9781
(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	25,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0629	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,622,820 円 (3,630 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,106,949 円		
総費用	896,000 円		
純収益 -	3,210,949 円		
建物等に帰属する純収益	1,622,820 円		
土地に帰属する純収益 -	1,588,129 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,553,349 円 (3,475 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
43,148,583 円 (		96,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

古賀(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市天神5丁目944番1	2917000175918-0000
2	古賀市天神5丁目944番2	2917000175919-0000
3	古賀市天神5丁目944番3	2917000175920-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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	921,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,500 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		古賀市青柳字藤津田 2 8 6 6 番 1 外					地積 (㎡)	12,525 ()	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		工業 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	事務所兼倉庫 S 2	国道 3 号線背後の中工場等を中心とする工業地域		東11 m 市道、三方路	水道、下水	ししぶ2.4 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 250 m、南 240 m、北 90 m			標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 130 m、奥行 約 90 m、規模 12,000 ㎡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 1 m市道		交通施設 ししぶ駅 南東方2.4 km	法令規制 工業 (60,200)				
	地域要因の将来予測	当該地域は、大規模工場が建ち並ぶ古賀インター周辺の工場団地である。近年古賀インター周辺での工場地 (素地含む) の需要が非常に高く、当該地域の地価は、当分の間、上昇傾向が続くものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定		工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0			
(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 / ㎡								
		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、古賀インター及びその周辺インターへの環境条件が類似する工業地域内と判断した。当該地域の需要は、全国規模の法人等を中心に地元法人も想定される。周辺工場地域の土地需要は高く、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、経済情勢及び工場等の不動産市場の動向にも特に留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	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 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	福岡県における工場需要は依然高い傾向が続いており、交通利便性の高い地域を中心に土地需要は概ね良好となっている。					
	- 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 基準地番号				〔地域要因〕	古賀市の工場地における需要は、非常に高い状態が現在も続いており、地価上昇は著しい。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	%		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	福岡東7C - 355	福岡市東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西9.7 m市道 南東1.5 m 角地		準工 (70,200)	
b	古賀7K - 117	古賀市		貸家建付地	()	ほぼ整形	北西7 m市道		工業 (60,200)	
c	粕屋7C - 1354	糟屋郡粕屋町		建付地	()	ほぼ台形	北8.3 m町道		準工 (60,200)	
d	古賀7C - 1108	古賀市		更地	()	長方形	北西12 m市道 南西12 m 南東16 m 三方路		「調区」 (70,200) 地区計画等	
e	古賀7C - 163	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東3.5 m市道		準都計 (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	() 110,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,603	$\frac{100}{[147.0]}$	74,560	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	75,300
b	() 80,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,600	$\frac{100}{[122.5]}$	73,143		73,900
c	() 76,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,129	$\frac{100}{[112.7]}$	74,649		75,400
d	() 60,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,575	$\frac{100}{[93.2]}$	74,651		75,400
e	() 39,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,123	$\frac{100}{[68.4]}$	63,045	$\frac{[101.0]}{100}$	63,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +1.00	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 0.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +1.04	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 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +1.00	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 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e	正常	% / 月 +1.00	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 -10.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用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

4 不動産 I D

古賀(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	古賀市青柳字藤津田 2 8 6 6 番 1	2917000127065-0000
2	古賀市青柳字藤津田 2 8 6 6 番 3	2917000127067-0000
3	古賀市青柳字藤津田 2 8 6 6 番 4	2917000127068-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		