令和 7 年 7 月 25 日提出 古賀(県) - 1 宅地-1

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

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)	[年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	が注田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			帚2丁目1 7-7」	863番6	6 4				地利 (m²)		185)	法令上の	規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地のラ	利用の状	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が近の状況	施設との	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			関ロ	が多い既	 北西3.9 r 市道	n	水道、下水	千鳥9	00 m		(その他)	
													(60,160)	
(2) 近	範囲		0 m、西			m、北		標準的使						
隣 -	標準的画地の形料			約 12.5		ラ 約 	16 m、	規模		200 m²		形状	1	
地 域	地域的特性	特記 特 事項	寺記すべる	き事項なし	,	街 北西路	3 . 9 m計	道 交通	通 千鳥縣	駅南の	5900 m	法令 規制	· 対象基準地 - - - - -	と同じ
	地域要因の将 来予測			を主とす ものと予			格別の変			れない	ことから	1	地域は今後と	さ現状
(3) 最	骨効使用の判定	戸建住:	宅地					(4)対象基 の個別 因	準地 た	î l l			
` '	鑑定評価の手法)適用		列比較法			84	,	/ m²	<u> </u>					
0,	, N.S. / 1.3	収益還	元 法	収益価 積算価				/ m²						
		開発法		1242.1.	^哈 による価格			/ m²						
(6)市	5場の特性	同一需約 給与所行 模によっ	得者層で	── 古賀市の [↑] ある。当記 なるが、「	うち九州自	動車道以 寄駅から1	西の住宅地 き歩圏内に	 域一円で あること	:等から宅	:地需要	は堅調で	、地価は	及び福岡市に は上昇傾向に 3 , 7 0 0 ~	ある。規
· 村	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	できながな価格で	かった。	比準価格に が高い。に	は、同一需線	給圏内の類	頁似地域に	所在する	取引事例	引からす	えめたもの	で、市場	益価格を求め 場性を反映し 沓まえ、上記	た実証的
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの規	基準地 建価格]/㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	_		補正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		이 の比	表準地 之準価格 引/㎡)	内 準 沢 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+3.0 -1.0 +14.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円	_	[104.4] 100	100 [103.0]	100 [115.1]	[100.0]		83,500	補正		+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-1.0 0.0
(10) 対象基準価	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	通地点(代)() 円 / ㎡ 等と同一地	価格形成 成	一般的 要 医 地 域 要 医	月) 周辺	部でも上	昇傾向が	続いて	句である。 ハる。	取引価材	」 各は中心部で1 要因に格別の3	
生地格の等が	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/㎡ -間	成 元 要 因 の	(個別的) 要 因	」 個別	的要因に	変動はな	l 1。				

古賀(県) - 1 宅地-2

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	古賀7 C		賀市				建付 地	(長:)	 方形	南西5 m	市道				1 低専 (40,60)
b	- 3 古賀 7 C	57 古	賀市				建付			ほ	ぎ正	北東4 m	市道				2 低専
		67					地	() 方							(60,100)
С	古賀7 C		賀市				更地	(長:	 方形	北西6 m	市道				2 低専 (60,100)
<u>ـــ</u>		60					7+1/-			1=1	デム	北6 m市	·2¥				1 低専
d	古賀7C	白! 54	賀市				建付 地	() 形	ぎ台	東4.6 mp					1 1広 等 (50,80)
e	1,	J4						()							
NO	取引(西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		域要 比較		推定標準((円/㎡		個別的 比較		D	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.9]	_100	_100			_10	0			:	街路	C	0.0	
b	81 (,393	100.0]	100	100.0]	100		80,515	10	8.9] n		81,4		交通・ 接近	C	0.0	81,400
_	83	,628	[100.0]	100	[100.0]			84,882		8.0]		86,6		環境	(0.0	86,600
С	(81	,726	100 [100.0]	[102.7] 100	100	100 [100.0]		83,933	10	0 4.0]		80,7		画地	C	0.0	80,700
d	()	_100	[103.6]	_100	_100		·	_10	0				行政		0.0	·
e	(,380	100.0]	100	100.0]	[101.0]		84,501	10	6.9] 0		87,2	04	その他	[100.	0.0 0]	87,200
	<u> </u>			100		[]			[]					100		
V0	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地	咳 要达	の比較の)内訳				
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	0.0	環境	0.0
		+0.10	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	└ ├ その1	 他	0.0	L	
b	正常	% / 月	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
		+0.30	画地	0.0	 行政		その		0.0	 行政		-1.0	└ ├ そ の1	 他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	+2.0	環境	0.0
		+0.30		0.0	 行政		その		0.0	行政		-1.0	 ¦ その1	 他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	-4.0
		+0.60		+1.0	 行政		その			行政		-2.0			0.0	L	
e		% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			!	・接近		環境	 j
			 画地		¦行政		こって	-		行政			¦ その1	 (H)	. – – – –	L	

																` '		
(2)利	責算価格算	拿定内	訳															
(2)-	1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地で	あり、	再詞	周達原促	画の	把握が困	難であ	5るため。			
(2)-	2 造反	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	易合(の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地社	番								
素	地の取得		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	2		工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	货	き成工事費の補 §正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	<u>[</u>]								10 []	<u>[</u>			
付	帯費用		標準化	補正	時点修正			 豊用の補修 D価格				<u> で</u>	地域	要因のは	比 個別的	的要因	の 🏻	頁調達原価
	(円/	m²)				"		(円/㎡)			(円/m	ı)	+x		LO+X			(円/㎡)
			100 []	[] 100					(%)	10]	<u>[</u>	1		
熟	成度修正	,	[]	/ 100				積算	草価村	3				円/m²		•	
内訳								•										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費							% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比	· 較		街路	3	交	通	・接近		環	境 ———			行政			その他	b b

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	多正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()	ı	()
	UD 24 /T-16							%
	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値	主宅地域で賃貸市場がオ				

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) - 2 宅地-1

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) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

| 鑑定評価額 31,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 90,500 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)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中心河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決	正の理田の	安百												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市中央3		72番38	8					地 (mi	積 (347	法令上の規	制等
準 地	形状	敷地の	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	徳設との	1 低専 (40,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 1		中規模 ぶ住宅	一般住宅 <i>加</i> 地域	が建ち並	南西4.8 市道	s m		水道、 下水	古賀	720 m		(その他) 地区計画等	
(2)	範囲	東 30 r	n、西	70 m、	南 80	m、北	70 m	標準	■■□□□□ ■的使用	□ 用 戸建	住宅	也			
近	標準的画地の形	状等	間口約	18	m、 奥行	声 約	18 m、	規	模		330 n	i程度、	形状 [正方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特語	己すべき	事項はな	l 1.	街-4.	8 m市道	Í	交通施設		訳北	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			部の住宅 ^は て、当該 ^は	也域であ			取引に	おいて			──└ E中心に、	[⊥] 、取引単価の	上昇が
(3)聶	骨効使用の判定	戸建住宅	地						` '	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない			
` '	経定評価の手法)適用	取引事例		比準価村	**	9	-,	円/m	î	_					
V.	/旭用	収益還元		収益価材	**			円/m							
		原価法 開発法		積算価材	各 こよる価格			円/mi 円/mi	_						
	場の特性	らのサラ 上昇傾向 [*] 地のみで	リーマン 下にある。 2 千万円	世帯等か 。今後に 前後で、 ———	が中心である。 は、地域経済 新築戸建	る。当該 [」] 済や金利 で 4 千万	地域及び 動向等に 円前後が	周辺の 留意す 中心と	D利便(する必 なる。	生の高い 要がある	1地域 5。当	を中心に取該地域の需	双引が多く 言要の中心	育する個人及び (見られ、地位 いとなる価格帯	iは今だ iは、土
村	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 頼の決定の理由	快適性等	を重視し 隼とし、	た需要者 さらに紹	の購買力	を基礎と	して価格	が形成	なされて	ている。	以上	から、本件	だは、†	ている。したか 5場性を反映し なお、公的価格	た比準
(8) 公規· 示準:	代表標準均面 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m ² [100	100	100	[100]			Ť I			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地積		- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質	単 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -2.0 +7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i i,800 円/	. 1-	04.4]	100	100 [107.0]	[100.	0]	8	39,800	Ā		+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の - 2基準地が 検 である場合の検討	共通地点(代表	84,000標準地等。		形	地域	国」 にな	取引価質市中	i格、耶 心部σ	好件数)住宅地	ともに の土地	:今だ上昇(i 2需要は、元	質向にある	或では、住宅地 る。 き続き好調であ	
準価地格の等がか	標準地番号 公示価格	標準地	_	- 円 / ㎡	成況要因	世 要 因	为 個.			動は続 動はな		າ ຈ _ິ			
前か	変動率 年間	u +/./%	5 半年間	J	% の										

NO	取引		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道 状況	路の	主要:	交通 大況	他	法令上の規 制等
а	古賀70		賀市				貸家 建付 地	((ま) 形	 ぎ 整	北3 m市)	道				1 住居 (60,160)
b	古賀70	174	 賀市				更地			131	 ぼ台	南6 m市)	首			+	 1 低専
~	us,		A.15				ر کرد	() 影	σц	北5 m					(50,80)
		152	*				/1									_	
С	古賀7	古	賀市				建付 地	() 形	ぎ整	北7.5 mī 西4 m	下道				1住居 (70,200)
		159										角地					
d	古賀7	2 古	賀市				建付地	(長 <i>7</i>	方形	南西5.8	m市道				1 住居 (60,200)
	- ;	362															
е	古賀7	C 古	賀市				更地	(ほI 形	ぎ台	南東11.5 r 北東4.8					2 低専 (70,100)
	 - ;	361										角地					
NO	取引	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	」 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		別的要	 更の	,	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.4]	_100	100			_100	0			街路		0	.0	
_	9	1,366	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		93,559	+	3.8]		90,13	— ~·		0	.0	90,100
b	(8) 8,594	100 [100.0]	[106.0] 100		100 [102.0]		92,068		0 <u> </u>		88,61	接近 2 環境			.0	88,600
С	()	100	[102.4]	100	100		,	_100			,-				.0	
	9	0,711	[100.0]	100	[100.0]	-		91,968	-	5.9]		94,91	0 行政		0	.0	94,900
d	8	8,015	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		89,599	100 [102	2.0]		87,84	12 2 0)他	0	.0	87,800
e	()	100	[101.8]	100	100			_100				_		100.0	ນ] [
NΟ			1	100 補正の内記		[102.0]		88,058				90,87 lの比較の			100		90,900
110	の内容			いいしてへつしょうか							% 2 (2)	10766#X07	730/(
а	正常		 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-3.0	交通・接	挺 (0.0	環境	+7.0
		+0.60	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		街路	0.0	├ ├交通・接	5近 0.0	環境	:	0.0	街路		+2.0	交通・接	近 -:	3.0	環境	+5.0
		+0.60	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 - :	2.0	環境	-4.0
		+0.30	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	街路	0.0	- 交通・接	挺 0.0	環境	;	0.0	街路		+1.0	交通・接	近 _	1.0	環境	+2.0
		+0.30	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		۱ 0.0		
e	正常	%/月	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
		+0.30			 行政		その		0.0	 行政		<u>.</u>	 その他		i 0.0	L	

												(>1<)	_	•	0.00
(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	活の適用が可	『能な場合	合の価格										
造成事例番号			-		所在	及び地額	K I								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	Ē	時点修正	素地 の値	也の補修正 価格 (円/㎡		造成工事費	n²)	標準	化補正	時点値	修正		正後0	事費の補 D価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	[] 100						<u>10</u>]	1(1			
付帯費用	標準化補	補正	時点修正		詩費用の補 後の価格	修	有効宅地化 ² 除した価格	枢で	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因の	カ 再	調達原	急 価
(円/㎡)				11.15	(円/㎡)	ROCに画品 (円/r	'n)	ŦX.		LU#X			(F	9/m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100			積算	拿価格			F	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	票準化補正			F	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由					
直	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 後の純収益) (円)	還元利回 (r·	
接法	(11)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	11)	(1	9)
						,		\	%
	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低専の戸建住宅均	地域に存し、賃貸市場が	「未成熟のため適用せ	す 。			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市中央3丁目872番38	2917000171722-0000
2	TAR	2011000111122 0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) - 3 宅地-1

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) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堤 弘

 鑑定評価額
 24,200,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 94,500 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)	[年1月]	円 / m²
	A 70 - 7 - 0 - 0 - 0 - 0	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

۷ ۽	塩化計画領の沃ル	とい注用の女	F											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		類の里1丁 里1-15-						地積 (㎡)	.	256)	ìź	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利用	用の現 居 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		を な交通が 近の状況	色設との		t.専 ,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		見模一般住宅が とした住宅		北東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	千鳥80	00 m		(र	` の他)	
(2)	範囲	東 70 m、	西 90 n	n、南 60	m、北	90 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			'		
近 隣	標準的画地の形物	伏等 間	口 約 13	.5 m、 奥行	5 約 1	8.5 m、	規模	2	250 m²	程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記は特になる	îl 1。		街上基準路上	方位 北6 n	n 交通 施設		尺 北東	東方800 m	法令 規制	(40	低専),60)	
	地域要因の将 来予測			宅地域におい 及び周辺の ^は										見られ
	長有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	事地 方 勺要	位				+1.0
. ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比較			94	4,500 円/								
•	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	収益還元法原価法	収益(積算(/ 円/								
		開発法		^{四1日} 去による価格		/ 円/								
(6)市	「場の特性	同一需給圏I 給与所得者原	層である。当 も異なるが、	つうち九州自 当該地域は最 中心となる(寄駅から彳	西の住宅地域 走歩圏内にあ	ーー 一円で ること	等から宅	地需要	は堅調で	、地価に	は上昇	昇傾向にあ	5る。規
· 村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	を求めるこの 反映した実施	とができなた 証的な価格で	目的での取引だった。比準にで規範性が高い で規範性が高い で規範を決定した。	価格は、[ハ。以上7	司一需給圏内	の類似	地域に所	在する	取引事例	から求め	りたも	5ので、†	場性を
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の規	/ m \	標	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[] 100			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番古賀(県)	·号 -	時点 修正 4	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +4.0
基の 準検 地討	前年指定基準	・地の価格 ,800 円/㎡	[104.4]	100 [103.0]	100 [103.0]	[101.0]	ç	94,200	補正	画地 行政 その他	+3.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	<u>´</u> !の検討	3,000 円/m	一	一般的要因	り 取引件		加工 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)		 可である。	取引価材	⊥ 各は中	中心部では	 t上昇、
象標。 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		準地等と同一 -	形 状成 況	世史	せ 一般住 日 い。	宅を主と	⊆する既履	成住宅 ^t	地域であ!)、地域要	要因に	二格別の変	動はな
地格 の等 前か	公示価格	+1.6 %	円/m	要 因 の	(個別的)要 因	個別的	要因に変	変動はない	, I ₀					

宅地-2

(1)	比準価	各算定	内訳												
NO	取引 例番		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形物		道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	古賀7(賀市				更地	(,	ほぼ整) 形	查 西4.5 n	市道			2 低専 60,150)
b	- 古賀7	158 C =	 賀市				建付			不整形	南西5.8	m市道		<u>当</u>	 <u></u>
		355	423.10				建付 地	())	13.4				 (200)
С	古賀7	K Z	賀市				建付地	(,	長方形	南西5.8 北東6 m				低専 50,60)
	- ;	313									二方路				
d	古賀7		賀市				建付地	(長方形	南西5.8	m市道			·住居 60,200)
	- ;	362													
е								())					
NO		 価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較 ^注	──│ 推定標準作格(円/㎡		個別的要因 <i>の</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	(9	1,834	100 [100.0]	[102.1] 100	100	100 [100.0]		93,763			95,1	街: 91 ☆:	路 0	.0	96,100
b	(8,081) 100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	_100		96,333	_100		93,9	接	近 (近	.0	94,900
С	(<u> </u>) _100	[101.1]	_100	_100		<u> </u>	_100)	·	画:		.0	· · · · ·
d	(2,806	[100.0]	100 [101.8]	[100.0] _100	[104.0] _100		90,218	100		91,1		政 0	.0	92,000
	8	8,015	-	100	[100.0]	[100.0]		89,599		5.5]	93,8	21 そ (.0	94,800
е	(100	100	[]	[]			<u>100</u>]			[101 .6	0	
NO	ア事情の内容		軽 ウ標準化								要因の比較の)内訳			
а	正常		目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-2.0	交通・技		環境	0.0
		+0.3	0	0.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政	+1.5	その他	0.0		
b	正常		計 街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・技	接近 +2.0	環境	0.0
		+0.3	0	-5.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	+1.5	その他	0.0		
С	正常		目 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・技	· 30.0	環境	0.0
		+0.1	0	+4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	L ¦ その他 '	0.0		
d	正常		目 街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路	-1.0	交通・技		環境	-5.0
		+0.3	0	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政	+1.5	L ¦ その他 '	0.0		
е		%/}	目 街路		交通・接	新 	環境		1	街路 		交通・持	接近	· 環境 · └	
			画地		行政		その	他		 行政		その他			
オト	· 比準価格	決定σ)理由						,			〔比準個	 fi格:	94	,500 円 / ㎡)

												(>1~)	`		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	合その理由	既	成市街地に	つき原	価法の適用	月が[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〕	Ē	時点修正	素地の個	の補修正復 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	修正		正後0	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
付帯費用	標準化補	補正	時点修正		費用の補信 の価格	多 有	i効宅地化록 ≷した価格	どで	地域 較	要因のは	比 個別的	的要因(か 再	調達原	 見価
(円/㎡)				11.18	(円/m²))	(円/n	n³)	+*		10+2			(F	円 / ㎡)
	<u>100</u>]	[] 100				(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		•		円 / m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	票準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	・ 記法が適用できない	場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	≹正	還元利[回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r	-g)
法						()		() %
	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 ^は	地域に存し、賃貸市場が	が未成熟のため適用せ	इं .			

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市舞の里1丁目15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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

古賀(県) - 4 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	ATI 7/ 0 P 05/	(F) (T+0 0 15 *5	工世(年)4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	│正常価格 ───────	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 古賀市花館	島丘1丁目	12番9						地積 (㎡)	(241	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	の土地の和	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	2 低専 (60,100)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		一般住宅がとした住宅		南東6	m	:	水道、 ガス、 下水	古賀1.1	km		(その他)
(2)	範囲	東 60 m、西	50 m、	南 40 r	m、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	m、 奥行	ī 約	18 m	、規模	塻		220 ㎡程	度、	形状 🖡	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特記すべる	き事項はない	, I _o	道	≝方位北 6 m市				駅 南方1.1 km			対象基準地と同じ
	W LANTED - 15	事項	路施設施設規制								1		
	地域要因の将 来予測	当該地域及び周 を見せている。						まが続	いてい	るが、圴	也価水準に	つい	ては、やや落ち着き
(3) i	最有効使用の判定	戸建住宅地						(対象基準 対象基準 の個別的 因	基地 方位 的要	<u></u>		+3.0
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	3	99	9,000	円/㎡	ן '	즤				
'	の適用	収益還元法	収益価格	<u> </u>		/	円/㎡						
		原価法	積算価格	-	/ 円/㎡								
		開発法		よる価格		/	円/㎡	111 1-15 1	1 steel plea		===	0	
(6)	市場の特性	堅サラリーマン	世帯や地元 が今では落	に地縁をする ち着きを見	有する個 <i>。</i> 見せている	人も見る る。今後	うれる。 後は、地	当該 ^地 域不重	b域及び カ産市場	周辺にま や金利動	ける住宅 か向等に留	地でに 意する	前後を中心とする中 は、ミニ開発による地 必要がある。当該地 である。
` ´ネ	试算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		重視した需	要者の購買	買力を基礎	楚として	て価格が	形成さ	されてい	る。以」	上より、本	件では	こっている。したがっ は、市場性を反映した とした。
(8) 公規 示準	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	と 要		の規準	/	標 標 別 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円/㎡	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	き価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地記		円 / m²	100	[]	[]	100)				その他		C 0718
(10) 対年 象標	継続 新規 前年標準価格	94,80)0 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						れる。古賀 だ上昇傾向		がでは、住宅地を中心 ら。
基準準個	- 2 基学地が共 検 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地 古賀		形状成況	地域要因	載) 当 目) に	á該地域の には落ちれ	の土地 着き感	需要は、 が見られ	比較的 7、伸び	良好が続い 幅は穏やか	ハている いになっ	らが、地価上昇ペース っている。
地格の等前が	公示価格	96,50	00 円 / ㎡	因	(個別的)要 因	- 1	別的要因	因に変	動はない	l _o			
تت					I								

NO	取引	事	所在及び地	世番並びに	「住居表示	取引時	緍	地積		ī	画地	接面道	i路の	±	要交通的	布	法令上の規
INO	例番]等	10円 10円	压冶农小	点点	類 型	▶ □ イ貝	(m²)		形状	状況		設の	が状況	ile	制等
а	古賀70	c z	賀市				建付地	(ほI 形	ま整	東6 m市)	道				2 低専 (60,100)
_		175	*				/-					u. 	-1->-4				0 /T =
b	古賀7	C Z	賀市				建付地	(ほ 方テ	ぎ長 形	北東5.9 北西6 m 角地	m市迫				2 低専 (70 ,100)
		115															
С	古賀7		音賀市				更地	(ほ 形	ぎ整	西4.5 mī	巾道				2 低専 (60,150)
d	古賀7	158 _K ±	 音賀市				貸家			1=1	ぎ整	東5.5 mī	市道				2 低専
u		113	다				建付地	() 形	ot E	南6.5 m 北3 m 三方路					(70,150)
e	古賀 7	K ±	賀市				建付地	(長7	5形	南西5.8 北東6 m	m市道				1 低専 (50,60)
	- ;	313										二方路					
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		佳定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(4 040	100	[101.2]	100	100		400.004				00.0	街		0	.0	400.000
b	(4,816	[100.0]	100 [102.4]	100.0]	100		103,994	10	5.0] 0		99,04	' 交 接	通・ 近	0	.0	102,000
) 9	8,378	1 ——	100	[100.0]			97,805		5.0]		93,14		境	0	.0	95,900
C	(a	1.834	100 [100.0]	[102.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		93,763		0 <u> </u>		97,67		地	+3	.0	101,000
d	(.,504) 100	[103.0]	100	_100		00,700	_10			57,07	行	政	0	.0	.01,000
	8	9,806	+	100	[100.0]	_		90,686	<u> </u>	3.0]		94,46	S5 7	の他		.0	97,300
e	9	2,806	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		90,218				92,05	59		100	ון	94,800
NO		イ月四	ウ標準化				•					 の比較の					•
а	正常	% / F	目 街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	+5.0
		+0.3	0	+2.0	 行政		 そ の		0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / F	目 街路		├ ├交通・接		環境			街路			交通・		0.0	環境	+5.0
		+0.3	0	+3.0	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常		目 街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	-4.0
		+0.3	0	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常		目 街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・		0.0	環境	-4.0
		+0.3	0	+2.0	 行政		その		· 	 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常	% / F	目 街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	-1.0
		+0.1	0	+4.0	¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
_	」 七準価格	 油 中 の	\III.th		I		1					,	〔比準何				9,000 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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(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	- 記元法が適用できない	場合の理由											
_	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回り 純収益 純収益 後の純収益 (TD)														
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法 						()	()								
	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低専の戸建住宅は	地域に存し、賃貸市場が	が未成熟のため適用せ	ਹ ੋਂ.									

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) - 4 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市花鶴丘1丁目12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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) - 5 宅地-1

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

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	•										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 古賀市米	多比字大地	四1655	番25					地積 (m²)		293	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周i 況	辺の土地のオ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	準都計 (60,200)
-	長方形 1.2:1	住宅 W 2		莫一般住宅か トの住宅地域		南東5	m		水道、 ガス、 下水	古賀4.	8 km		(その他)
(2)		東 100 m、西	 5 110 m、	南 501	m、北	70 m	標準	的使用	月戸建	上 住宅地			
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 20) m、 奥行	· 約	15 m	、 規	 模		300 m²₹	呈度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性		外に位置し る住宅団地		市道	街「基準方位 北5 m 交通」古貨 市道				R 南東	[方4.8 km		対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	事項 郊外の住宅団 郊外の住宅団 感から不動産							火の利			規制	╎ のと思料する。値頃
	最有効使用の判定	戸建住宅地						_l``¦	対象基準 の個別的 因		位		+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法			40	0,700	円/㎡	4					
0)適用	収益還元法	収益価			/	円/m²						
		原価法	積算価	-		/	円/㎡	_					
(6)市	5場の特性		 賀市及び- Jに勤務する	る給与所得す	町の住宅 ^は 者層等が「		丘隣地域	 連が引 は交通	直接近条	件が劣	るため、市	中心部	5る。需要者は古賀市 『の住宅地と比較する ら。
) 植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	賀市の住宅地域	ぱの中でも、 こ、現実のī	準都市計画 市場に裏付け	画区域にマ けられたタ	生する対 実証的な	羽外の取 は価格と	 引事例 いえる	列を中心 る。以上	いに収集 :より、	し試算した 比準価格は	もので は高い部	いった。比準価格は古 で、主たる需要者の選 発力を有するものと のり決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	/	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	100	100	100	- <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のし 較	比 要	別的 因の 較	の比当		標 街路			地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討		円/㎡	100	[]	[]	100)			"	1J以 その他		ての他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	39,5	500 円/㎡	価 変格動	一般的要 因		当市の人				註移してお!	 ひ、高歯	や化率は上昇傾向で、
基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地 -	形 状 成況	I I						が、近傍で 上推移してい		たな住宅団地やミニ開
地格 の等 前か	公示価格	+3.0 % 半	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		国別的要	因に変	動はない	, I _o			

	1以开1四1													口貝(木 <i>)</i>		
(1)	比準価格	算定内	l訳													
NO	取引 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 形状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	古賀 7 C	古	賀市				更地	(不整)	整形	南東10.6 南西5 m				隼都計 (60,200)
	 - 11	07										二方路				
b	古賀70	古	買市				更地	(ほ 形 形	ぎ整	南東5 m	市道			隼都計 (60,200)
	- 11	05														
С	古賀70	古	賀市				建付地	(台用)	ľ	南東4.1	m市道			隼都計 (60,200)
		03								ļ		-				
d	古賀70		賀市				更地	(方形	ぎ長 ド	南8.6 m 東6 m 角地	巾追			「調区」 (70,200)
e	- 3	71														
	_							()						
NO	取引(円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地対	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.0]	100	100		04.004				07.0	街路		0.0	
b	(3,149	[100.0] 100 [100.0]	100 [102.3] 100	100	_100		34,894	_10			37,6	—— 〈· 接ì	丘 (0.0	38,800
С	(),152	100.0]	[102.0]	100	[95.0] 100		21,701	10	5.0] 0		39,4	56 環境		0.0 3.0	40,600
_	18	3,529	[100.0]	100	[50.0]	[98.0]		38,571	_	1.6]		47,2			0.0	48,700
d	36) 3,415	100 [100.0]	[100.3] 100	[/]	100 [102.0]		35,808	100 [100	0 6.0]		33,7			0.0	34,800
е	()	100		100	100			_10					[103.	o] [
NO	ア事情	<u></u> イ月率		100 補正の内記		[]			[の比較の	 内訳	100		
	の内容			111322 - 7 1 3 10	•											
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	· 0.0	環境	-10.0
		+0.25	画地	 -3.1	 行政	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 接近 0.0	環境	-45.0
		+0.25	画地	 -5.0	¦行政		- そ の			 行政		0.0	その他	0.0	<u></u>	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・持		環境	-15.0
		+0.25	 画地		- - - 行政		その			 行政		i	 その他		<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		ļ		g近 +10.0	環境	+5.0
		+0.10			 行政		その			 行政		i	その他		L	
e		% / 月		+2.0	・交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・排		環境	
Ü		~ <i>,</i> 7	15155 画地		¦交通・接 -└ - ¦行政	. ~ _ 	¦塚児 - └ - ¦その			 行政		; L I	文通・1: その他	×	ペマンプ 	
					1 J LX		ーての	IL.		1 J LX		1				
	ト淮価格:	サウクロ	mн										ſ H/淮研	it女 ·	4	n. 700 ⊞ / m² ì

(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 ⁶	価法の適用がす	可能な	場合(の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及	び地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	9	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準	化補正	時点何	修正	货	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>]	1(1		
作	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修		効宅地化率	をで		要因の比		的要因の]	事調達原価
	(円/n	n²)				1	上後()	D価格 (円/㎡)	际	もした価格 (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	00]				
烹	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格			F	円 / ㎡			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均		Ż		街路	Š	3	交通	・接近	·	環境			行政		-	その他	1

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	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 益還元法を適用でき		は賃貸事例が見当たらす	が、賃貸市場は極めて	未成熟である。よっ	て、収

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

4 不動産ID 古賀(県) - 5 宅地-7

	III.	(%)
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市米多比字大地田1655番25	2917000182252-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) - 6 宅地-1

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)	[年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地超太口	AT 75 00 00 0	/ F) /亜+2 の 4手*5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い、注田の多	7											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 古賀市	筵内字	裏ノ谷	1604	番16					地積 (㎡)		251)	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	設との	「調区」 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 1		中規模 外の住 ²	一般住宅 <i>位</i> 宅地域	が多い郊	南西6	.7 m		下水	古賀3.	2 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m.	、西	80 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間	1口 約	15 ו	n、 奥行	方 約	16 m	、規	模		240 m³₹	呈度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 古賀i 並ぶi 事項 地域	市郊外で 市街化調	で一般住宅 関整区域の	らが建ち 内の住宅	街一南西路	i6 . 7	m市道	交通施設	1	沢 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 の間、現状						及び周辺	辺に格	別の変	動要因	は認められ	nず、i	当該地域は今後当分
	最有効使用の判定	戸建住宅地								対象基準 の個別的 因	^{集地} な 的要	l I		
l ` ′	艦定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格	•	3	2,000	円/m²	4	_				
	グ週刊	収益還元法		収益価格			/	円/m²	_					
		原価法		積算価格 33.33.44.4	•		/	円/m²						
(6) ī	市場の特性	開発法 同一需給圏 くは当該地 数が少ない	 は、古賀 域及び原	買市及び 周辺に地	縁を有す	に存するする	ある。 st	当該地域	一円で	である。 周辺は市	無人 需要者 可街化調	の中心は、整区域に存	古賀市	5に居住する個人若し ことから宅地の取引件
\ \ <i>i</i>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	価格を求め	ること <i>だ</i> 格であり	ができな Ĵ、規範	かった。	比準価格I	は、古貧	買市及び	隣接r	市に存す	る郊外	の住宅地の	り取引事	成熟しておらず、収益 事例を採用して求めた 各をもって上記のとお
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[10]	100	100	<u>[</u> 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指が 定ら	指定基準地番	号 -		時点	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要		の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 !	地の価格 円 / m	1	1 00	100	100	_ <u>[</u>	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	5 継続 新規 前年標準価格 の 2 基準地が共 検 である場合の検討	3 通地点(代表標	31,600「 標準地等と		価格形成 形成	一般的要例,也是	13 】 扩	太大、周:	辺部で 般住宅	き上昇位	頃向が緑	記っている。		格は中心部では上昇幅 地域要因に格別の変
地格の等前が	標準地番号 公示価格			- 円/㎡ 9	展 要 因 の	個別的要因		固別的要同	因に変	動はない	, I _o			

古賀(県) - 6 宅地-2

NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況		主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
a	古賀7C - 37		賀市				更地	((ほぼ) 方邪	 ぼ長 ド	南8.6 m 東6 m 角地	市道			「調区」 (70,200)
b	宗像 7 C		象市				建付 地	(ほに)形	 	北東6 m	市道			「調区」 (60,200)
c	- 17 古賀7C	_	賀市				更地	(不整)	 隆形	南東10.6 m 南西5 m 二方路	n県道			準都計 (60,200)
d	- 11(宗像 7 K - 7(宗	象市				建付地	((ま) (ま) 形	 ई 台	東5.6 m 南3 m 角地	市道			「調区」 (70,200)
e	- 70	J9						()						
NO	取引信(円)	── 西格 ₂ / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		」的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(36	,415	100 [100.0]	[100.3] 100 [101.2]	100 [/]	100 [102.0]		35,808		3.5]		31,54	街路 交通・ 接近		0.0	31,50
С	30)	[100.0] 	100	[100.0]	[101.0] 		30,126	[9 _10	4.1]		32,0			0.0	32,00
d	()	[100.0] 100 [100.0]	100 [101.4] 100	[/] 100 [90.0]	_100		34,894 26,672	_10	5.7] 0 4.6]		33,0	行政		0.0	33,00
e	()	_100	100	_100	100 []			10	0]		,		[100 .	\vdash	
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
<u>—</u>		% / 月 +0.10	街路 画地		 交通・接 		環境			街路			 交通・接近	+4.0	· 環境 - -	+7.
b		% / 月			 行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 —— 街路			その他 <u>交通・接近</u>	0.0	環境	-2.
		+0.30	画地	+1.0	L ¦行政		 そ の		0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
c		% / 月 +0.25			交通・接 行政		- 環境 - その			街路 行政		i	交通・接近 その他		· 環境	+7.
d	正常	% / 月			→交通・接		- - - 環境		0.0	街路		- 1	交通・接近	0.0	環境	-17.
		+0.13	凹地		 	0.0	\ -	· 他 	0.0	行政		- 1	その他	0.0		
e		% / 月	街路 画地		│交通・接 └ │行政	近 	環境 その			街路 行政			交通・接近 その他	: 	·環境 - 	. – – – – – -

											1 A ()	,	o .	0 0
(2)	積算価格算定	三内訳												
(2)	-1 原価法	よが適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地では	あり、暮	再調達原何	≣のi	把握が困難であ	るため。			
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
Tipe,	素地の取得価 ^液 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	ì	多正後σ	■費の補 ○価格 日/㎡)
]	100						<u>100</u> []	100			
ſ	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の	再調達 原	原価
	(円/㎡)			正按(の風情 (円/㎡)	际	のたimite (円/n	n²)	#X	LL#X		(P] / m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
Ż	热成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		P	g / ㎡			
内記	沢													
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率3	定動率
		% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比較		街路	+	交通	・接近		環境		行政		その他	<u>t</u>	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り			
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)			
法						()	() %			
	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信	主宅地域で賃貸市場がオ	未成熟であるため。					

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市膒内字裏ノ谷1604番16	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		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) 5 - 1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市舞の里)里 3 -		15番19 2」	ነ						也積 n ^²)	1	,375	ìź	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	持		文通施記)状況	分との		,200)	
	長方形 1.2:1	店舗 S 2			舗、飲食店道沿いの商		南東47 国道、 北東側			水道、 ガス、 下水	千鳥	릚1.4	km		地区	その他) 区計画等 ,200)	
(2)	範囲	東 100 m	. 西	0 m.	南 270	m、北	250 m	煙道	生的使用	 沿道	 ++	ビス	施設地		(00	, _ 00 /	
近	 標準的画地の形	1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•		…、, 5 約	30 m		· [] () () () () () () () () () (-		ー/\ m²程/		形状!	€方:	形	
隣 地	地域的特性	1			商業地域	」 			交通				1.4 km		_	* 象基準地	 と同じ
域		事項!	2,,,,,			路!			施設	1				規制	1		
	地域要因の将 来予測	郊外の路線 業用不動源												される	もの	と思料す	る。事
(3)聶	侵有効使用の判定	沿道サー	ごス施設	地						対象基準 の個別 因	準地 的要	角地	ļ				+1.0
` '	監定評価の手法	取引事例と	2較法	比準価村	各	12:	2,000	円/m	า้								
σ.	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価権	各	9:	2,400	円/m									
		原価法		積算価権			/	円/m	_								
		開発法			よる価格		/	円/m	<u> </u>	T	+4 //		\D &A = DA	, (// -/-)!!	K 1 11 . 1=	* 1 % 1 * 1	4
(6) ਜੋ	5場の特性	同一需給圏 主たる需要 出店するな り、需要の	ē者は飲1 ℃、必	食店舗等 ずしも土	をチェー 地を取得	ン展開する しないたる	る法人1 め、顕在	È業が「 E化する	中心でる る土地!	ある。こ	:ne	の需	要者は、	定期借	地格	重の設定等	手により
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	当該地域に 指標となる 含み、説得 比準価格を	までに 引力は相対	は至って 対的に劣	いないた。 る。一方、	め、収益(、比準価	西格は(l 各は現)	₹位に記 その市は	式算され 易に裏作	れた。ま 付けられ	きた、 いた実	当価 ミ証的	格は試算な価格と	፤の過程 ∶いえる	配た る。 J	思定要素を にって、本	E多分に
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· · 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	ı	1				補	画地		因	行政	
格し をた	A 7 TIME IN	円/r	\int_{1}^{2}	I	[]		100						行政 の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番古賀(県)	持 5 -	'	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +8.0 +3.0
基の準検	前年指定基準	■ 単地の価格 ,000 円/r	. 1-	05.2]	100	100 [112.1]	[101		10	07,000		正	画地 行政	+3.0 0.0	因	行政 その他	+5.0 0.0
地討		<u> </u>		00	[103.0]								·の他	0.0	<u> </u>		
(10) 対年 象標	のり、別午信告側恰	1	03,000		価 変 格 動	1				や減少に			多してお り	り、局箘	邻化	区上昇傾	间で、
基準 準価	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	竞通地点(代表) 大型型型 標準地	宗华地寺(⊆同一地; -	形 状 成 況	一							s舗が立り f規出店等			周辺のシ る。	/ョッピ
地格 の等 前か	公示価格	+13.6 %	_	- 円 / ㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要	関に変	を動はな	l 1。						
יט עו נים	文訓平 千囘	, 110.0 70		'	,0 0)												

3 試算価格算定内訳 古賀(県) 5 - 1 宅地-2

(1)	比準価格	8算定内	引訳													
NO	取引導	事	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	古賀70	古	賀市				建付地	(ほぼ) 方形		北東25 m 北西8.2				2 住居 (70,200)
	- 11	27										角地				
b	古賀70	170 古	賀市				建付 地	(ほぼ) 形	台	東15 m国	道			工業 (60,200)
С	新宮70	之 糟 <i>i</i>	屋郡新宮町				更地	(台形	<u> </u>	南西25 n	県道			1 住居 (60,200)
d	- 9	954 - ±	賀市				貸家			ほぼ	東女	西5.1 mī	計 首			 商業
u		166	付け				建付地	() 形	、罡	<u>⊠</u> 3.1 ⊪1) 			向来 (80,306)
e								()						
NO	取引(円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 比較		 住定標準値 (円/㎡)		引的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[101.6]	100	100		74 440				115 10	街路		0.0	440.000
b	(2,126)	100.0]	100	100.0]	100		71,146	100	1.8]		115,12	·····································	•	0.0	116,000
	94	4,745	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		98,612		0.8]		122,04			0.0	123,000
C	(109) 9,677	100 [100.0]	[104.0] 100	100	<u>100</u> [90.0]		126,738	100 [104			121,04	画地	+	1.0	122,000
d	()	100	[102.4]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_100				一 行政		0.0	
e		1,547 \	100.0]	100	100.0]	100.0]		155,184	100	0.3]		128,99	8 その1	也 <u>[101</u>	0.0	130,000
	\	,		100		[]			[]				100		
NO		イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	7					工地域	要因	の比較の	为訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 იი	環境		0.0	街路		0.0	交通・接迫	<u> </u>	_ 環境	-35.0
		+0.40			 ¦行政		その			 行政		-5.0		0.0		
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接迫		- 環境	-15.0
		+0.40			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		- L	-15.0
_	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接続	0.0	_ 環境	
	11.43	+0.50			L		~~~ その			55 <u>日</u> 行政		i				+5.0
<u>ا</u>	正常	0/ ₄ / Fl			 六海 . 培		1		0.0				その他 六通・培	0.0		
u	工 市	%/月 +0.40	L		_ 交通・接 		環境			街路 			交通・接迫 		· 烬児 - └	+5.0
			凹地	0.0	¦行政 充済 接		その		0.0	行政 		+10.0		0.0	, TIM 1.5**	
e		% / 月	ļ		交通・接 	·近 	環境			街路 ,,			交通・接迫 	<u></u>	□環境 - -	;
			画地		¦行政 '		その	他	:	行政			その他			

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	作员异7四个5	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法	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	2,400 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													

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

(3)	-2 想定建	単物の状	 状況											口貝(乐 <i>)</i>			<u> </u>
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・降	階層		延床	面積		(1	m²)
店舗	ħ						350	0.00	S	1 F	•					350.00	
1/2	法上の規	制等															
用道	赴地域等		基準建廠	英率等	指定容和	責率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近地区	5 【計画等			90 %		200 %		200 %	1	,375 m²	40	.0 mx 3	34.0 m	前面道路: 特定道路ま			7.0 m m
	。 限定建物の)概要	低層店舗	捕を想え	Ē				o o	有効率)理由	1(00.0 %	一棟貸	しを想定		- '	
(2)	-3 総収記	*管山市	h = D														
	階層	用遊		床面	ī積	 有効 率	有	効面積	1㎡当た 支払賃料	リ月額	F	額支払賃	5 米斗	 a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	P自/管				(m²)	- (%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月数	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	5,000
1	~ 1																
	~																
	~																
	計				350.00	100.0		350.00				927	,500			5,565	5,000
- 白	 =額支払賃									927.	500 F	円 × 12	<u> </u> ケ月 =	:	1	1,130,00	00円
	<u> </u>								円/m				<u>- 73</u> 12ケ月	=		.,,.	0円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	処			共益	遺等を別	途授受す	る慣行に	はない	1ため計_	上しない	١.			
₹	の他の収	入(駐	車場使用料	斗等)					円/台	×		台×12	ケ月+		=		0 円
貸	資倒れ損失	(算出	根拠、金額	預)			敷金	により担			計上						0 円
	室等によ		₹相当額 A(%)+(。穴	'安家 D /	(06.)		11,1	30,000円			5.0					_
					. 主平口(70)	+		円	×			% =			556,50	
	人上計 『証全等の		 益(空室損失	+老虐?	叁 \			5 565	000 円 ×	95	.0 %	•	1 (00 % =	I	0,573,50 52,86	
			・ ・ ・ ・ と及び償却								.。 年)			%)		02,00	20 13
						-			円 ×		%	×		=			0円
			保証金等の	連用益	(空室損失	考慮後)			円 x	260 III	%	×		% =	Π / m² \		0円
	W益 ————————————————————————————————————		+ + D月額支払	賃料の	答山田 th	п	() 内は支払		,368 円		(7,728			
NO NO	-4 IIII= 事例番		事例の 実質賃料)実際 	事情社正		点修	標準化補正	建物格差修正	当 地地	或要 比較	基準附格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階 <i>0</i>	 D賃料
а				<u> </u>	100 [[100)]	100 [対象基準月額実	■階の 質賃料 2,663 F	□ / ∞²
b	-		()	100			100	_100			100	- 1		月額支	2,663 F 払賃料 2,650 F	
С	-		()	100	1 _]	_100	_100			100	_		基準階	1 F	В
	-		()]] 10	0	[]	[:] []	[]				

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	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 F	1	11,130	,000 ×	3.0	%	
Λ.ΣΠ.Λ.÷π	土地	827,400 F	査定額					
公租公課	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 F.	1					
総費用								
~		2,064,300 円	(1,501 P]/m²) (経費率	19.4 %)
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.0 %	g:賃料	中の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n a:躯	体の経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格- 建物等	等価格)	30 %	n b:仕	上の経済的耐用	月年数			30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	n c:設	備の経済的耐用	月年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収	双入期間を考慮	した修正率	3	(0.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		64,500,000 円		450 000 FB /	2	2 2 2 2	設計監3	
				179,000 円 / n 躯体部分	1x	350.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0603	0.0435 ×		0.0552 x		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,889,350 円 2,829 円/㎡						
(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
							8,562,068	円
建物等に帰属する純収益							3,889,350	
							4,672,718	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益						4,574,591	
×			(3,327	円/㎡
(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/㎡

 4 不動産ID
 古賀(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市舞の里3丁目15番1	2917000192960-0000
2	古賀市舞の里3丁目15番10	2917000192969-0000
3	古賀市舞の里3丁目15番11	2917000192970-0000
4	古賀市舞の里3丁目15番12	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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
佣与		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) 5 - 2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	96,000 円/㎡
(2)党业资本口	AT 7/ 0 0 00 0	/ F \ /#+b \ \ 15**	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 古賀市天神 「天神5 - 1	5丁目944 0-2」	番1外	•					地積 (㎡)		447	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土況	地の利	川用の状	接面	道路の物		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	₹との	商業 (80,400) 準防
	正方形 1:1	店舗 W 1	店舗、事業 ぶ路線商業			南東11 国道、 北東側			水道、 下水	古賀50	O m		(その他)
(0)	**	<u> </u>					17.14			 ۸ 1.11.			(100,400)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 30 m、西 大等 間口 約	20 m、南 18 m、	100 m 奥行	n、北 	30 m		的使用 ^哲		店舗地 100 ㎡和	2 FB 1	15 / 15	
隣	地域的特性	特記・特になし	10 111,		街 11			* 交通			<u> </u>	_	マノハン 商業
地 域	ンロップロリリリエ	1410						7 .E	口貝例		/J300 III		(90,400)
以		事項			路			施設	 			規制	1
	地域要因の将 来予測	店舗、事業所等が 間、現状で推移す				地域内	及び周	辺に	格別の	变動要	因は認めら	れず、	当該地域は当分の
(3)聶	長有効使用の判定	低層店舗地						(対象基準 の個別的 因		地		+3.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		124	1,000	円/m²	_	의				
0.)適用	収益還元法	収益価格		96	6,500	円/㎡						
		原価法	積算価格			/	円/㎡						
		開発法	開発法による				円/m²						
(6) ਜ	万場の特性	沿いに店舗を展開	する法人事業 おいても路線	き者であ は商業地	5る。周辺 b域として	ロにおけ	る同一	路線沿	いでは	大型ス	ーパーやホ	ームセ	後の中心は、幹線道路 スンター等の出店が見 限引価格の水準は、形
` /村	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	範性が高い。収益	価格は、土地 当該価格の相	他の収益 対的規	性を反明 記範性は多	央した価 ちると判	格であ 断する。	るが、	近隣地	域にお	ハては地価	に見合	証的な価格として規合う賃料水準が未だ形と準価格を重視し、収
(8) 公規 示準		標準地		準化 i正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 次 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元価格	1] 100	0	100]			補正	画地行政		因 行政 その他
をた		円/㎡	100 []	[]	100					その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		準化	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格] 100	,	100	ſ]			補	画地		因 行政
準検 地討		_ , -	100 []	[]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	116,000		西 変 各 動	一般的 要 医		接市町に れるもの	こおけ のの、:	る大型 交通量	高業施設 5多く、	の進出等が 土地需要は	見られ 安定的	1、顧客層の流出は見 対に推移している。
基準	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等標準地等	乙间一地点)	6 勤 杉 状 戊 況	(地域要 医	/TE	線道路 は上昇基				が、地域要	因に格	8別の変動はなく、地
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円/㎡ 足	Ę	(個別的		別的要因	因に変	動はない	l _o			
前か	変動率 年間	+5.2 % 半年間	¶ % 0	0	· 女 心	4 ′							

3 試算価格算定内訳 古賀(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状		路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	古賀 7 C	古	賀市				更地	(ほぼ) 形	台	北東16 n	県道			1 中専 60,200)
b	- 363 古賀 7 K		賀市				貸家 建付 地	(ほぼ) 形	整	南6 m市)	道			新業 90,360)
	- 109	9					٥٠									
С	古賀7 K		賀市				更地	(ほぼ) 方形		北西13 m 北東7 m 南東6 m 三方路	国道			丰工 70,200)
d	- 311 新宮7C		室郡新宮町				更地	(台形)		南西25 n	県道		(1 住居 60,200)
e	- 954	1						()						
NO	取引価 (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 / ㎡)	地切の	域要	推 格 (建定標準値 (円/㎡)	i 個別	别的要因 <i>0</i> 跤)	査定価格 (円/㎡)
а	(118,	384	100 [100.0]	[103.0] 100	100	100 [100.0]		121,936).8]		122,18	街路 0 _{交通}		0.0	126,000
b	(125,9	908	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		130,441				118,26	接近 環境		0.0	122,000
С	(139,)	100 [100.0]	[103.3] 100	100	100 [104.0]		138,250	100	0		119,07	画地		3.0	123,000
d	()	_100	[104.0]	_100	100		<u> </u>	_100	0			一 行政		0.0	
e	()	[100.0] 	100	100	100		126,738	100	0		122,33	34 そ の1	[103.	0.0 0]	126,000
NO	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]			[] 工地域	要因	 の比較のI	 为訳	100		
a	正常 %	/月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接近		環境	0.0
	+(0.30			 行政		その		-	 行政		-1.0		0.0	L	
b			街路	0.0	- 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接近	± +1.0	環境	+15.0
	+(0.30	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	0.0	環境	+15.0
	+1	0.30	画地		¦行政 -		その	他	0.0	行政		-1.0		0.0		
d		/月 0.50	街路 		 交通・接		環境			街路 .==			交通・接過 	-4.0	· 環境 - 	0.0
_			曲地	-10.0	 六通 . ts		その		0.0	行政 		-1.0		0.0	Ţ⊞↓≠	
e) / 月	街路 画地		│交通・接 └ │行政	 s 尓T	環境 			街路 行政			交通・接近 その他		·環境 - 	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	正法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	であり	, Ē	 耳調達原促	 [の	 把握が困	難で あ				
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	今の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地	播								
7	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正	素地の値	也の補修正 価格 (円/m		造	成工事費 (円/m	í)	標準	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	Z補正	時点修正		持費用の補 後の価格 (円/m			効宅地化率 した価格 (円/m		地域: 較	要因の	比 個別的比較	勺要因♂	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	10]	<u>[</u>]		
Ē	热成度修正		[]	/ 100			積	算個	斯格		•		円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			,	月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街足	支	交通	・接近			環境			行政			その他	ļ

(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	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)
法	4,106,949	896,000	3,210,949	1,622,820	1,588,129	(0.9781) 1,553,349	(4.0 0.4)
	収益価格	43,148,583	円 (96	5,500 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						

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

(3)-2 ?	想定建	物の状	 t況											古賀(県)	J - Z		5地-4
		用	途		建築面	積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)
店舗							140	.00	L S	1 1	F					140.00	
公法	 上の規	.制等															
用途地址	域等		基準建蔽率	等 :	指定容積	事	基準額	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 準防			10	0 %		400 %		400 %		447 m²	21	.5 mx 2	2.0 m	前面道路:特定道路。			1.0 m m
想定	建物の	概要	低層店舗を	想定	こした。	'				有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため。			
(3)-3 #	総収益	算出内]訳														
階層		用途	<u> </u>	床面和	1	有効 率	有	効面積	支払賃料	iたり月額 料	F	月額支払賃	ļ	a保証金等(月		証金等	(円)
					(m²)	(%)		(m²)	(円)		_	(円)	b権利金等(月		利金等	(円)
1 ~	1	店舗		1	140.00	100.0		140.00		2,550		357,	000	6.	0	2,14	2,000
~																	
~																	
~													<u></u>				
~																	
計				1	140.00	100.0		140.00				357,	000			2,14	2,000
年額	支払賃	料								357,	000	円 × 12	ケ月:	=		4,284,0	00 円
a共益	養(管	理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠	- ,								/					
		•	車場使用料等 一 根拠、金額)	-)					円/	台 x		台×12	ケ月+		=		0円
		`	祖当額					4,2	284,000	 円 ×		5.0	%				0円
(+ 8	a)x 空	室率A	(%) + (x 空室	室率B(%))	+			円×			% =			214,2	00 円
以上記	計	+ a+														4,069,8	00円
			(空室損失者		-			2,142,	000 円 ×		.0 %			00 % =		20,3	49 円
権利3	金等の	運用益	設び償却額	(空室	損失考慮	憲後)		償却的	₹数(円 ×		年) %	運用利 x	回り(%) =			0 円
その他	也の収入	に係る	保証金等の運	用益(3	空室損失	考慮後)		1,680,	000 円 ×	100	.0 %	×	1.	00 % =		16,8	00円
総収記			+ +						4,10	06,949 円		(9,188	円/㎡)		
` '1			月額支払賃) 内は支持	1						ı		
NO =	事例番·	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡		事情補 正	前 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準階格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階	の賃料
а	_		,		<u>100</u>			100 []	100		0]	<u>100</u>	-]		対象基準月額実	■階の 受賃料 2,563	円/㎡
b)					100		0 1	100	- - 1		月額支	払賃料 2,550	
С	-		()	100			100	100			100	-		基準階	1 F	В
	-		()	[] 100	0	[]]] []]]				

							. ,			
(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 F	7		25,800	,000 ×	0.5	%		
維持管理費		214,200 F	"		4,284	,000 ×	5.0	%		
/\ 1 D /\÷#	土地	320,600 F	- 9 :	查定額						
公租公課	建物	180,600 F	"		25,800	,000 ×	50.0 % >	14.00	/ 1000	
損害保険料		25,800 F	9		25,800	,000 ×	0.10	%		
建物等の取壊費用の積立金		25,800 F	9		25,800	,000 ×	0.10	%		
その他費用		0 F	7							
総費用										
~		896,000 F	円 ((2,004 P	g/m³) (経費率	21.8 %)	
(3)-6 基本利率等										
r:基本利率		4.0 %	ó	g:賃料の	変動率				0.4 %	
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ó	n a:躯体(D経済的耐用	月年数			45 年	
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n♭: 仕上0	D経済的耐用	月年数		25 4		
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n c:設備の	D経済的耐用	月年数			15 年	
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	: 未収入	期間を考慮	した修正率	<u> </u>	C).9781	
(3)-7 建物等に帰属する純収益										
項目	查	定額				算 出	根 拠			
建物等の初期投資額		25,800,000 円		470	9,000 円/n	2	440.00 m²	設計監理		
二利连梯/党温·安		0.0620	+		3,000 円 / II 区体部分	1X	仕上部分	: (100%+	3.00 %) 設備部分	
元利逓増償還率		0.0629	_	0.0453 x	40 % +	0.0615 x	30 % +	0.0877 ×		
建物等に帰属する純収益 ×	(1,622,820 円 3,630 円/㎡								
(3)-8 土地に帰属する純収益	<u> </u>									
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 -			\dagger					1,588,129	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益		\dagger					1,553,349	円	
×				(3,475	円/㎡	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	Ď							
		43,148,583 円	3	(96,500	円/m²	

4 不動産ID 古賀(県) 5 - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 古賀(県) 9 - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 73,500 円/m²

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

郷史証価額の注定の理由の更旨

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 古	賀市青柳	字藤津田	2866章	番1外					地利 (m²)		,525	法令上の規制等
準地	形状	敷地(の利用の現	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接i	要な交通施設 近の状況	設との	工業 (60,200)
-	長方形 1.5:1	事務所第	兼倉庫		3号線背後の 中心とする]		東11 m 市道、			水道、 下水	UUi	5\2.4 km		(その他)
							三方路							(70,200)
(2)	範囲	東 9	0 m、西	250 m	南 240	m、北	90 m	標準	的使用	1 工場	地			
近隣	標準的画地の形料	伏等	間口 :	約 130	m、 奥行	ラ 約	90 m、	規模	模	12,	000 m	程度、	形状	1
地域	地域的特性		寺記すべき	事項はな	:l 1。	街 11	m市道			km	ぶ駅 雨	南東方2.4		工業 (60,200)
~		事項				路			施設	İ			規制	1
	地域要因の将 来予測				が建ち並ん 高く、当記									周辺での工場地(素 る。
(3)晶	最有効使用の判定	工場地							` '	対象基準 の個別的 因		方路		+1.0
` '	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準価	格	7	3,500	円/㎡	_ '					
0	D適用	収益還:	元法	収益価	格		/	円/㎡						
		原価法		積算価	格		/	円/㎡						
		開発法			による価格	•		円/m²						
(6) ਜ	市場の特性	、全国を	規模の法/ お、今後に	、等を中/ は、経済	心に地元法。	人も想定で 施策等に [・]	される。	周辺工	場地均	或の土地	需要に	は高く、そℓ	D結果、	±。当該地域の需要は 地価は上昇傾向にあ 各帯は、規模により大
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	を反映	した実証的	りな価格		価格を中/	ひとし、							から、市場の取引価格 易の動向にも特に留意
(8) 公規 示準	格	. 標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の □	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		1]	100	100	[]			補			因 行政 その他
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[]	100				正	行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の □	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内 準 沢 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	<u> </u>	1	100	100	ſ]			補			因 行政
準検 地討			/ m²	100	[]	[]	100				IE	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格			円/m ^r	価 変 格 動	要因	高高	岡県にる ハ地域	おける を中心	工場需要に土地	要は依然需要は	然高い傾向が 概ね良好とが	が続いて なってに	ており、交通利便性の 1る。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代標準地	表標準地等	デと同一地	形 状 成況	1 1		賀市の 地価上			る需要	は、非常に高	高い状態	態が現在も続いており
地格 の等 前か	公示価格	ı	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	個別的要因	为 個	別的要同	因に変	動はな	l, 1 ₀			
HI N	女 製 半 年 日		70 十千	티	% თ									

NO	取引事例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
	別留石								(111)					収り小兀		
а	福岡東7	C 福	岡市東区				建付地	(ほほ 方邪	ぼ長 ド	南西9.7 南東1.5				準工 (70,200)
	- 3	55										角地				
	古賀 7 K		賀市				貸家建付				ぎ整	北西7 mī	市道			工業
							地	() 形						(60,200)
_		17		-			7#1/-			1-1-	- */\	北8.3 mE	nT,×			 準工
C	│粕屋7C		屋郡粕屋町				建付地	() 形	ぎ台	10.3 III	可是			(60,200)
	- 13	54														
d	古賀7 C	古	賀市				更地	,		長方	形	北西12 m 南西12 m				「調区」 (70,200)
								()		南東16 『				地区計画等
e	- 110 古賀 7 C		 賀市				建付			1=1	ぎ整	東3.5 mī	市道			準都計
_	口員 / C		비년				地	() 形	ᅉᄑ	X0.0 IIII				(60,200)
	- 10	63														
VO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		国別的要因 <i>σ</i> 比較		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.9]	100	_100			_100				街路	<u>₹</u> 0	0.0	
b	(,798	[100.0]	100 [112.0]	[100.0] 100	100		109,603	100			74,56	30 交道 接近	(0.0	75,300
_	80	,000	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		89,600	[122	2.5]		73,14			0.0	73,90
С	76	,900	100 [100.0]	[109.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		84,129				74,64	画均	也 +1	.0	75,40
d	()	_100	[115.0]	_100	_100		· ·	_100)			一 行政		0.0	
e	60	,500	[100.0]	100 [109.0]	100	100.0]		69,575	100			74,65	51 7 0	O他 0 [101 .	0.0 n 1	75,400
_	39	,562				[100.0]		43,123				63,04	15	100		63,700
VO	ア事情の内容			補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	8近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	延 +10.0	環境	+35.0
		+0.10	画地	+2.0	 ¦行政 -	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	_{姜近} 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 0.0	環境	÷ +25.(
		+1.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 0.0	環境	÷ +15.(
		+1.04	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 -2.0	環境	÷ -2.(
		+1.00	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	· 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・接	5近 -2.0	環境	÷ -20.0
		+1.00	画地	0.0	L ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-3.0	その他	0.0	L	
	」 比準価格別	東定の			1		1					ı	〔比準価		-	73,500 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成	既成市街地のため													
(2)	-2 造瓦	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
-	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ก๋)	標準化	溢補正	時点個	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ) I	調達原価
	(円/	m²)				正接(の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	2	交通	・接近		環境		;	行政		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	貸市場が未成熟のため返	角用せず。		

(4)開発	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	の理由				
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 古賀(県) 9 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	古賀市青柳字藤津田2866番1	2917000127065-0000
2	古賀市青柳字藤津田2866番3	2917000127067-0000
3	古賀市青柳字藤津田2866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		
50 備考		