別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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

鑑定評価額	16,200,000 円	１㎡当たりの価格	87,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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」		②地積（㎡）	185 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西3.9 m 市道	水道、 下水	千鳥900 m

１住居 (60,200)
（その他）
(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　150ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形		
	④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900 m　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤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　87,600　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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 古賀(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +3.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +3.0／交通 0.0／環境 +11.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [114.3]	[100.0] / 100	87,500			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　84,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+4.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は上昇傾向であるものの、その上昇率は縮小傾向である。 地域要因：一般住宅を主とする既成住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 352	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 南西4 m 角地		１低専 (50,60)
b	古賀８Ｃ - 353	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道		近商 (90,200)
c	古賀８Ｃ - 365	古賀市		建付地	( )	長方形	南西5.2 m市道 南東5.2 m 角地		近商 (100,200)
d	古賀８Ｃ - 362	古賀市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 92,112	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	91,751	100 / [103.0]	89,079	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	89,100
b	( ) 91,863	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	93,333	100 / [108.2]	86,260		86,300
c	( ) 89,833	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	88,952	100 / [104.0]	85,531		85,500
d	( ) 93,433	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	94,741	100 / [106.1]	89,294		89,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +4.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　87,600 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	堤不動産鑑定事務所
古賀(県)　－ 2	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　堤　弘

鑑定評価額	32,700,000 円	１㎡当たりの価格	94,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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」			②地積（㎡）	347 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,80) （その他） 地区計画等
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：４．８m市道	交通施設：古賀駅　北東方720 m　法令規制：１低専(40,80)地区計画等
	⑤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、取引単価の上昇が未だ見られる。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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　94,200　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、古賀市のうち中心部周辺に形成された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３，０００万円前後、新築の戸建住宅で４，０００万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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た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、指定基準地とのバランスも参考に、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。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 古賀(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +3.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 +2.0／交通 -2.0／環境 +7.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　99,000 円／㎡	[104.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [107.0]	[100.0] / 100	93,400			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　90,500 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+4.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は上昇傾向であるものの、その上昇率は縮小傾向である。 地域要因：一般住宅を主とする既成住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 152	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.5 m市道 東4.5 m 準角地		１低専 (50,60)
b	古賀８Ｃ - 353	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北4 m市道		近商 (90,200)
c	古賀８Ｃ - 369	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6 m市道		１住居 (60,200)
d	古賀８Ｃ - 366	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		２低専 (70,100)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 95,365	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	96,687	100 / [98.0]	98,660	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	98,700
b	( ) 91,863	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	93,333	100 / [103.0]	90,615		90,600
c	( ) 93,934	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	95,249	100 / [102.0]	93,381		93,400
d	( ) 98,328	100 / [100.0]	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	96,815	100 / [103.0]	93,995		94,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　94,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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、適用しなかった。

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	つくしのくに鑑定株式会社
古賀(県)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　井手　江美

鑑定評価額	25,100,000 円	１㎡当たりの価格	98,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市舞の里１丁目１５番４ 「舞の里１－１５－４」			②地積(㎡)	256 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	千鳥800 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.5 m、　奥行　約　18.5 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形		
	④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６ｍ市道	交通施設：千鳥駅　北東方800 m　　法令規制：１低専(40,60)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域及び周辺の住宅地域は、良好な住宅環境を有し、土地需要は比較的良好である。したがって、しばらく上昇傾向が続くと思料する。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　98,000　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が中心となる。当該地域及び周辺では、一定の需要が見られ、地価上昇は続いている。今後は、地域経済や消費税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２，０００万円前後で、新築戸建で４，０００万円台である。
(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	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 古賀(県)　－ 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +3.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 0.0／環境 +3.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 99,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[103.0]	100／[103.0]	[101.0]／100	98,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　94,500 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：古賀市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の取引価格・取引件数ともに上昇傾向が続いている。 地域要因：対象地周辺は区画整然とした優良住宅団地で、需要は安定的に推移しており、地価上昇が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 151	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		１低専 (40,60)
b	古賀８Ｃ - 157	古賀市		建付地	( )	不整形	西6 m市道		１低専 (40,60)
c	古賀８Ｃ - 357	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.4 m市道 南西5.5 m 角地		１住居 (70,200)
d	古賀８Ｋ - 310	古賀市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		２低専 (60,100)
e	古賀８Ｃ - 366	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		２低専 (70,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 130,749	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	129,607	100 [120.0]	108,006	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 [101.0] 100	109,000
b	( ) 117,639	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	120,966	100 [112.7]	107,335		108,000
c	( ) 99,200	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	99,200	100 [109.3]	90,759		91,700
d	( ) 94,635	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,906	100 [107.8]	89,894		90,800
e	( ) 98,328	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	96,815	100 [108.2]	89,478		90,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.30	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	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			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**98,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	24,800,000 円	１㎡当たりの価格	103,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市花鶴丘１丁目１２番９	②地積（㎡）	241 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２低専 (60,100) （その他）
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④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６m 市道	交通施設	古賀駅　南方1.1 km	法令規制	２低専 (60,100)

⑤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	103,000 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。需要層は、３０代前後を主流とする中堅サラリーマン世帯や、地元に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、地価上昇が続くも現在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２，０００万円前後、新築戸建て４，０００万円台である。
(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) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　99,000 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間　+4.0 %　半年間　+6.7 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：古賀市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の取引価格・取引件数ともに上昇傾向が続いている。

地域要因：域内の土地需要は概ね堅調だが、地価の上昇幅は縮小し、落着きを見せている。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 153	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北東4 m市道		１住居 (60,160)
b	古賀８Ｃ - 154	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		２低専 (60,100)
c	古賀８Ｋ - 310	古賀市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		２低専 (60,100)
d	古賀８Ｃ - 352	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	西6 m市道 南西4 m 角地		１低専 (50,60)
e	古賀８Ｃ - 152	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.5 m市道 東4.5 m 準角地		１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 102,837	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	106,539	100 [102.9]	103,536	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 [103.0] 100	107,000
b	( ) 104,229	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	106,314	100 [98.0]	108,484		112,000
c	( ) 94,635	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	96,906	100 [97.0]	99,903		103,000
d	( ) 92,112	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	91,751	100 [100.9]	90,933		93,700
e	( ) 95,365	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	96,687	100 [94.1]	102,749		106,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -2.0 / 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 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**103,000** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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

鑑定評価額	12,200,000 円	１㎡当たりの価格	41,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市米多比字大地田１６５５番２５		②地積（㎡）	293 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　110ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④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５m 市道	交通施設：古賀駅　南東方4.8 km　法令規制：準都計(60,200)
	⑤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　41,800　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は古賀市及び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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　40,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。 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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 1156	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北西6.3 m市道		準都計 (60,200)
b	古賀８Ｃ - 1176	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.4 m道路		準都計 (60,200)
c	古賀８Ｃ - 160	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道		準都計 (60,200)
d	古賀８Ｃ - 355	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北西4.5 m市道		準都計 (60,200) 地区計画等
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 37,516	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.1]	40,159	100 / [94.9]	42,317	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 [103.0] / 100	43,600
b	( ) 48,307	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.0]	40,819	100 / [100.9]	40,455		41,700
c	( ) 34,290	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	34,599	100 / [94.8]	36,497		37,600
d	( ) 39,319	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,673	100 / [92.9]	42,705		44,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.23	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.23	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 +20.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	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			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 -1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**41,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	古賀市米多比字大地田	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	8,130,000 円	１㎡当たりの価格	32,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 10日	(６)路線価	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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				②地積（㎡）	251（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)（その他）
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	戸建住宅地		
	③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							
	④地域的特性	特記事項	古賀市郊外で一般住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅地域	街路	南西６．７m市道	交通施設	古賀駅　東方3.2 km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤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	32,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、古賀市及び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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は上昇傾向であるものの、その上昇率は縮小傾向である。 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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 351	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	北東10 m県道 北4.3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等
b	古賀８Ｋ - 315	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.2 m県道 南6 m 角地		「調区」 (70,200) 区域指定
c	宗像８Ｃ - 167	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等
d	古賀８Ｃ - 165	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北西4 m私道		準都計 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 28,121	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [102.0]	27,873	100 [84.0]	33,182	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	33,200
b	( ) 31,983	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	31,701	100 [101.9]	31,110		31,100
c	( ) 34,287	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	34,085	100 [104.0]	32,774		32,800
d	( ) 33,673	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,875	100 [104.6]	32,385		32,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +11.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.5 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.10	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　32,400 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	古賀市昆内字裏ノ谷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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	165,000,000 円	１㎡当たりの価格	120,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市舞の里３丁目１５番１外 「舞の里３－１５－１２」			②地積（㎡）	1,375 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 地区計画等 (90,200)
	長方形 1.2：1	店舗 Ｓ 2	小売店舗、飲食店舗が集まる国道沿いの商業地域	南東47 m 国道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	千鳥1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　270ｍ、北　250ｍ		②標準的使用	沿道サービス施設地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	国道３号沿いの路線商業地域	街路	４７m国道	交通施設	千鳥駅　南東方1.4 km
		法令規制	近商 (90,200) 地区計画等				
	⑤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　125,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　95,900　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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 古賀(県)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 122,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[103.0]	100／[112.1]	[101.0]／100	108,000		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+3.0 正　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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　117,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+2.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。
			地域要因	国道沿いの路線商業地域で各種店舗が立地している。周辺のショッピングモールに客足は流れるが、新規出店等も見られる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 156	古賀市		底地	( )	ほぼ整形	南東40 m国道 北西6 m 二方路		近商 (90,200)
b	古賀８Ｃ - 158	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北5 m市道 南西4 m 東6 m 三方路		２住居 (70,200)
c	古賀８Ｃ - 1177	古賀市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m市道		１住居 (60,200)
d	古賀８Ｋ - 314	古賀市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南西4.8 m市道		商業 (90,288)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 112,540	100 / [80.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	142,363	100 / [116.6]	122,095	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 [101.0] / 100	123,000
b	( ) 121,676	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	121,795	100 / [90.8]	134,135		135,000
c	( ) 93,379	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.0]	97,718	100 / [77.7]	125,763		127,000
d	( ) 145,881	100 / [100.0]	[102.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	149,090	100 / [123.8]	120,428		122,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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	その他	%／月 +0.20	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			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -5.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.45	街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -13.0 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +10.0 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　125,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,947,164	2,114,980	8,832,184	3,990,080	4,842,104	(0.9802) 4,746,230	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	131,839,722 円　(95,900 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	350.00	S　1 F	350.00

⑤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

⑥想定建物の概要	低層店舗を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	一棟貸しを想定

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	2,730	955,500	6.0	5,733,000
～								
～								
～								
～								
計		350.00	100.0	350.00		955,500		5,733,000

⑨年額支払賃料	955,500 円 × 12ケ月 ＝	11,466,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%））	11,466,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	573,300 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,892,700 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,733,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	54,464 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,947,164 円　(7,962 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,744 円/㎡ 月額支払賃料 (2,730 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	337,000 円	67,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	343,980 円	11,466,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 827,400 円	査定額
	建物 471,800 円	67,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	67,400 円	67,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	67,400 円	67,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,114,980 円 (1,538 円／㎡)	(経費率 19.3 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	67,400,000 円	187,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　設計監理料率
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %　躯体部分 仕上部分 設備部分
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,990,080 円 (2,902 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,947,164 円
②総費用	2,114,980 円
③純収益　①－②	8,832,184 円
④建物等に帰属する純収益	3,990,080 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	4,842,104 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,746,230 円 (3,452 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

131,839,722 円　(95,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	55,400,000 円	１㎡当たりの価格	124,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	100,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①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」		②地積（㎡）	447 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	店舗 Ｗ 1	店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東11 m 国道、 北東側道	水道、 下水	古賀500 m

商業
(80,400)
準防

（その他）

(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	低層店舗地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１１m国道	交通施設	古賀駅　南西方500 m
		法令規制	商業 (90,400)				
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域で、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	125,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	87,900 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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦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	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　122,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（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。 （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。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	古賀８Ｃ - 158	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北5 m市道 南西4 m 東6 m 三方路		２住居 (70,200)
b	古賀８Ｃ - 356	古賀市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		１住居 (60,160)
c	福津８Ｃ - 1374	福津市		更地	( )	ほぼ台形	南東17 m県道 南15 m 北9.7 m 三方路		１住居 (70,200) 高度地区15m
d	古賀８Ｃ - 357	古賀市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.4 m市道 南西5.5 m 角地		１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 121,676	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	121,795	100 / [98.8]	123,274	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 [103.0] / 100	127,000
b	( ) 120,482	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	118,844	100 / [97.8]	121,517		125,000
c	( ) 115,184	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	111,893	100 / [94.0]	119,035		123,000
d	( ) 99,200	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	99,200	100 / [81.6]	121,569		125,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +5.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　125,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	4,187,148	1,042,100	3,145,048	1,698,300	1,446,748	(0.9781) 1,415,064	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	39,307,333 円　（　87,900 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	140.00	S　1 F	140.00

⑤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

⑥想定建物の概要	低層店舗を想定した。	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	140.00	100.0	140.00	2,600	364,000	6.0	2,184,000
～								
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		364,000		2,184,000

⑨年額支払賃料	364,000 円 × 12ケ月 ＝	4,368,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	4,368,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	218,400 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		4,149,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,184,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	20,748 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	4,187,148 円 (9,367 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	135,000 円	27,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	218,400 円	4,368,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 445,700 円	査定額
	建物 189,000 円	27,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	27,000 円	27,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	27,000 円	27,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,042,100 円 (2,331 円／㎡)	(経費率 24.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	27,000,000 円	187,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0629	躯体部分 0.0453 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,698,300 円 (3,799 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,187,148 円
②総費用	1,042,100 円
③純収益　①－②	3,145,048 円
④建物等に帰属する純収益	1,698,300 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,446,748 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,415,064 円 (3,166 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

39,307,333 円　(87,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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	1,030,000,000 円	１㎡当たりの価格	82,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	古賀市青柳字藤津田２８６６番１外		②地積（㎡）	12,525 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200) （その他） (70,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　250ｍ、南　240ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	工場地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１１m市道	交通施設：ししぶ駅　南東方2.4 km	法令規制：工業 (60,200)
	⑤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）の需要は高く、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　82,000　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。需要者は、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、新規の団地も造成中である。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、一様ではない。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳 標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　73,500 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+11.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：福岡県における工場需要は、高い傾向が続いており、高速のインターに近接する地域を中心に土地需要は概ね良好となっている。
			地域要因：新規工場団地の造成が続くなど需要は堅調であり、それに伴い地価上昇が続いている。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	福岡東８Ｃ - 1254	福岡市東区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西8.6 m市道		準工 (60,200)
b	志免８Ｃ - 318	糟屋郡志免町		建付地	( )	長方形	北西6.6 m町道		準工 (60,200)
c	粕屋８Ｃ - 1062	糟屋郡粕屋町		貸家建付地	( )	長方形	東8.9 m町道		「調区」 (60,200)
d	古賀８Ｃ - 1167	古賀市		更地	( )	不整形	北西13 m県道		準都計 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 103,508	100 / [100.0]	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	109,097	100 / [140.9]	77,429	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 [101.0] / 100	78,200
b	( ) 138,616	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	143,606	100 / [137.3]	104,593		106,000
c	( ) 42,342	100 / [100.0]	[109.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [63.0]	73,594	100 / [92.6]	79,475		80,300
d	( ) 45,459	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	47,852	100 / [63.0]	75,956		76,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.60	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			街路 -2.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +1.21	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			街路 -4.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.63	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 -30.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 -10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　82,000 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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等であり、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
備考		