別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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

鑑定評価額	12,800,000 円	１㎡当たりの価格	69,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10日	(６)路線価	[令和　５年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	長方形 1：1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北西3.9 ｍ 市道	水道、下水	千鳥900 ｍ	

(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　12.5ｍ、奥行　約　16ｍ、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　69,200　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、古賀市のうち九州自動車道以西の住宅地域一円である。需要者の中心は古賀市内及び福岡市に通勤する給与所得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内にあること等から宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。規模によっても異なるが、中心となる価格帯は土地総額で１，０００万円前後、新築の戸建住宅で３，０００～４，０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。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)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地の検討	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 -1.0、環境 +14.5、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,500 円／㎡	[112.9]／100	100／[103.0]	100／[116.8]	[100.0]／100	69,000		

(10)対象基準地の前年標準価格等	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　61,500 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／㎡	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。取引価格は中心部では上昇、周辺部でも上昇傾向が続いている。 地域要因：一般住宅を主とする既成住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+12.5 %　半年間　%		

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５Ｃ - 363	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	南5 m市道		１住居 (60,200)
b	古賀５Ｃ - 364	古賀市		更地	( )	長方形	南西7.2 m市道		２低専 (60,100)
c	古賀５Ｃ - 1157	古賀市		更地	( )	台形	南4 m市道		１低専 (40,60)
d	古賀５Ｃ - 1177	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m市道 北西6.1 m 二方路		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	( ) 67,247	100 / [100.0]	[106.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	71,753	100 / [101.0]	71,043	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	71,000
b	( ) 62,566	100 / [100.0]	[108.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	68,009	100 / [100.9]	67,402		67,400
c	( ) 63,822	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	66,375	100 / [98.0]	67,730		67,700
d	( ) 56,486	100 / [100.0]	[102.5] / 100	100 / [90.0]	100 / [96.9]	66,389	100 / [94.2]	70,477		70,500
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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.5	環境 0.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　69,200 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	25,700,000 円	１㎡当たりの価格	74,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10 日	(６)路線価	[令和　5年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月　21 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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 Ｗ１	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.8 ｍ 市道	水道、下水	古賀720 ｍ	

(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	特記すべき事項はない。	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。ここ数年周辺での取引においては、取引単価の上昇が著しくなっている。したがって、当該地域の地価は、当分の間、上昇傾向が見られるものと思料する。				

(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　74,000　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、古賀市で環境条件及び交通接近条件が類似する住宅地域内と判断した。需要者は、３０代～４０代のサラリーマン世帯や地元地縁者等が中心である。当該地域及び周辺では、周辺市等の地価上昇等の影響を受け、取引単価が著しく上昇しており、結果、地価が大きく上昇している。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、新築戸建で３千万円後半が中心となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。			

(8)公規価示準格価と格しをた	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 +9.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　73,500 円／㎡	[112.9]／100	100／[103.0]	100／[109.0]	[100.0]／100	73,900		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　64,500 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　+14.7 %　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、微増傾向にある。利便性の高い住宅地域を中心に土地需要は高く、地価の上昇が続いている。 〔地域要因〕古賀市中心部の住宅地の土地需要は非常に好調であり、取引水準の上昇傾向が見られる。 〔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５Ｋ - 111	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	北5.2 m市道		２住居 (60,200)
b	古賀５Ｋ - 317	古賀市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道 北東4 m 角地		１住居 (70,200)
c	古賀５Ｃ - 363	古賀市		建付地	( )	ほぼ正方形	南5 m市道		１住居 (60,200)
d	古賀５Ｋ - 313	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.2 m市道		２住居 (60,160)
e	古賀５Ｃ - 1157	古賀市		更地	( )	台形	南4 m市道		１低専 (40,60)

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	( ) 80,670	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	87,124	100 [109.3]	79,711	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	79,700
b	( ) 77,533	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	78,713	100 [106.1]	74,188		74,200
c	( ) 67,247	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,753	100 [97.0]	73,972		74,000
d	( ) 63,674	100 [100.0]	[108.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	68,768	100 [97.8]	70,315		70,300
e	( ) 63,822	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	66,375	100 [92.2]	71,990		72,000

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 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.67	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 +2.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　74,000 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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	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	21,200,000 円	１㎡当たりの価格	82,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10 日	(６)路線価	[令和　５年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月　21 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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 ＬＳ２	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　90ｍ、南　60ｍ、北　90ｍ			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	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において、土地取引需要が比較的良好であり、その結果、取引単価の上昇が見られる。総じて、当該地域及び周辺の地価は大幅な上昇傾向が見られ、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　82,800　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、古賀市で環境類似性が見られる住宅団地内が中心と判断した。需要者は、３０代～４０代のサラリーマン世帯等が中心である。当該地域及び周辺は、良好な住宅団地となっており、近年需要が良好であり、結果、土地価格は上昇傾向にある。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、新築戸建で３千万円台後半が中心となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ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)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地を検討の基準とした地代等	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　-2.0 環境　+1.0 行政　0.0 その他　0.0
	前年指定基準地の価格 73,500 円／㎡	[112.9] 100	100 [103.0]	100 [99.0]	[101.0] 100	82,200			

(10)対象基準地の前年標準価格等から価格時点修正率を求める	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,800 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：古賀市の人口は、微増傾向にある。利便性の高い住宅地域を中心に土地需要は高く、地価の上昇が続いている。 地域要因：当該住宅団地の取引は活性化しており、したがって、地価水準の上昇が見られる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+12.2 %　半年間　%		

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５Ｃ - 1174	古賀市		更地	( )	長方形	西4 m市道		１低専 (40,80) 地区計画等
b	古賀５Ｃ - 158	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		１低専 (40,60)
c	古賀５Ｃ - 1159	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北4.8 m市道		１低専 (40,80) 地区計画等
d	古賀５Ｃ - 368	古賀市		更地	( )	ほぼ台形	南東4 m市道		２低専 (60,150)
e	古賀５Ｃ - 351	古賀市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道 西2 m 二方路		１住居 (70,200)

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	( ) 89,745	100 / [100.0]	[105.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	94,860	100 / [116.4]	81,495	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	82,300
b	( ) 87,559	100 / [100.0]	[108.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	94,564	100 / [107.8]	87,722		88,600
c	( ) 82,096	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	90,898	100 / [118.8]	76,513		77,300
d	( ) 85,106	100 / [100.0]	[104.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	89,106	100 / [110.9]	80,348		81,200
e	( ) 79,916	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [／]	100 / [96.0]	88,241	100 / [105.0]	84,039		84,900

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +12.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　82,800 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	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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	株式会社第一鑑定リサーチ
古賀(県)　－４	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　吉田　稔

鑑定評価額	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	83,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　21 日	(６)路線価	[令和　5年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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 ㎞	

(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	特にない	街路	基準方位　北６ｍ 市道	交通施設	古賀駅　南方1.1 ㎞	法令規制 ２低専 (60,100)
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地で、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。底堅い需要のある住宅団地であって、地価は上昇基調を維持するものと予測。						

(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　83,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は古賀市及びその周辺市町の住宅地域であり、市域西部の市街地に形成される戸建住宅地域が中核となる。需要者は福岡都市圏に通勤するエンドユーザーが中心といえる。景気は足踏み状態にあるが、低金利政策によって住宅を取得し易い金融環境が継続している。これを反映し、住宅取得意欲は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で３千万～３千５百万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を求めたが、収益価格は賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。比準価格は古賀市の住宅地域の中でも住宅団地等に所在する取引事例を収集し、駅接近性等に留意し試算したもので、主たる需要者の選考性に着目した、現実の市場に裏付けられた実証的な価格といえる。以上より、比準価格は高い説得力を有するものと判断し、周辺基準地等とのバランス検討等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公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)指定基準地の検討	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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	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　古賀　－　3 公示価格　75,000 円／㎡ ②変動率　年間　+12.9 %　半年間+10.7 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。 地域要因：区画整然とした住宅地域であり、住環境が良好なため、根強い人気があって、住宅需要は底堅い。 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５Ｃ - 367	古賀市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		１住居 (60,200)
b	古賀５Ｃ - 153	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	西3 m市道		２住居 (60,160)
c	古賀５Ｃ - 168	古賀市		貸家建付地	( )	不整形	南5.2 m市道		１住居 (60,200)
d	古賀５Ｃ - 152	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	西5 m市道		２低専 (60,150)
e	古賀５Ｋ - 101	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	西4 m市道 北4 m 角地		１住居 (70,160)

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	( ) 79,356	100 / [100.0]	[104.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	80,126	100 / [102.0]	78,555	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	80,900
b	( ) 104,374	100 / [100.0]	[107.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	111,680	100 / [123.0]	90,797		93,500
c	( ) 80,449	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	84,389	100 / [101.7]	82,978		85,500
d	( ) 82,859	100 / [100.0]	[106.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	88,079	100 / [98.0]	89,877		92,600
e	( ) 72,433	100 / [100.0]	[110.8] / 100	100 / [／]	100 / [101.0]	79,461	100 / [99.8]	79,620		82,000

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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +8.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.90	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 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.90	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　83,000 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	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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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

鑑定評価額	10,500,000 円	１㎡当たりの価格	36,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　21 日	(６)路線価	[令和　５年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	準都計 (60,200) （その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　110 m、南　50 m、北　70 m			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　36,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は古賀市及びその周辺市町の住宅地域で、特に関連が強いのは市域郊外の住宅地域である。需要者は古賀市内及び周辺市町に勤務する給与所得者層等が中心。近隣地域は交通接近条件が劣るため、市中心部の住宅地と比較すると値頃感がある。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で２千５百万～３千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり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)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地の検討	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)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　32,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。
	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／㎡		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。
	②変動率　年間　+12.5 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	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５Ｃ - 359	古賀市		貸家建付地	( )	台形	北西10 m県道		準都計 (60,200)
b	古賀５Ｃ - 365	古賀市		建付地	( )	不整形	西4.8 m市道		準都計 (60,200)
c	古賀５Ｃ - 162	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南5 m市道		「調区」 (60,200)
d	古賀５Ｋ - 108	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6.2 m私道		「調区」 (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	( ) 28,037	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,514	100 [85.8]	33,233	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	34,200
b	( ) 30,459	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	32,703	100 [92.2]	35,470		36,500
c	( ) 36,667	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	37,950	100 [91.2]	41,612		42,900
d	( ) 39,590	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	42,229	100 [95.0]	44,452		45,800
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	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 -5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.20	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：36,000 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	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

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	7,430,000 円	１㎡当たりの価格	29,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10日	(６)路線価	[令和　5年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　５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　29,600　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、古賀市及び周辺市町及び隣接市町に存する郊外の住宅地の取引事例を採用して求めた実証的な価格であり、規範性が高いと判断する。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公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 29,000 円／㎡	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。取引価格は中心部では上昇幅拡大、周辺部でも上昇傾向が続いている。
	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／㎡		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。
	②変動率　年間 +2.1 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	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５Ｃ - 162	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南5 m市道		「調区」(60,200)
b	福岡東５Ｃ - 554	福岡市東区		更地	( )	長方形	南東4 m市道		「調区」(70,200)
c	宗像５Ｃ - 169	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	西3.8 m市道 南3.8 m 角地		「調区」(70,200)
d	福岡東５Ｃ - 1263	福岡市東区		更地	( )	ほぼ台形	北7.5 m市道		「調区」(40,50)
e	宗像５Ｃ - 163	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6 m市道		「調区」(60,200)

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	( ) 36,667	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	37,950	100 / [126.2]	30,071	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	30,100
b	( ) 29,281	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	29,515	100 / [99.2]	29,753		29,800
c	( ) 24,173	100 / [100.0]	[103.5] / 100	100 / [／]	100 / [96.0]	26,062	100 / [89.4]	29,152		29,200
d	( ) 22,916	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	24,605	100 / [85.0]	28,947		28,900
e	( ) 30,104	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	30,491	100 / [101.2]	30,129		30,100

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 +0.50	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 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -3.0
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -6.5
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　29,600 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／m²)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／m²)	⑦造成工事費 (円／m²)	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／m²)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	
⑪付帯費用 (円／m²)	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／m²)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／m²)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／m²)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	
⑲熟成度修正 [　] / 100				⑳積算価格 円／m²			

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／m²)					
	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／m²)	⑤分譲可能床面積 (m²)	⑥建築工事費 (円／m²)	⑦延床面積 (m²)
⑧開発法による価格	円　(　　円／m²)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	122,000,000 円	１㎡当たりの価格	89,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月 21 日	(６)路線価	[令和　5年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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 ㎞	

(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 ㎞
		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　96,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　67,600 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街路沿線の路線商業地域が中核となる。主たる需要者は飲食店舗等をチェーン展開する法人企業が中心である。これらの需要者は、定期借地権の設定等により出店するなど、必ずしも土地を取得しないため、顕在化する土地取引は少ない。また、取引される規模にバラつきがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、貸店舗も見られるが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益性が取引の絶対的な価値判断指標となるまでには至っていないため、収益価格は低位に試算された。また、当価格は試算の過程に想定要素を多分に含み、説得力は相対的に劣る。一方、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)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地の検討	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：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 -4.0、交通 +8.0、環境 +3.0、行政 +5.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　90,000 円／㎡	[108.9]/100	100/[103.0]	100/[112.1]	[101.0]/100	85,700		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　82,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。 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。
	②変動率　年間　+8.5 %　半年間　%		

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５Ｃ - 352	古賀市		建付地	( )	長方形	北東18 m県道		１中専 (60,200)
b	古賀５Ｋ - 315	古賀市		貸家建付地	( )	長方形	西14 m国道 東4.5 m 二方路		工業 (70,200)
c	福津５Ｃ - 659	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	東15 m国道		準工 (60,200)
d	新宮５Ｃ - 257	糟屋郡新宮町		更地	( )	ほぼ台形	北東26 m県道 南東3 m 南西3 m 三方路		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	( ) 98,542	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	104,455	100 / [98.0]	106,587	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	108,000
b	( ) 101,501	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	103,821	100 / [118.5]	87,613		88,500
c	( ) 98,073	100 / [100.0]	[105.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	103,859	100 / [96.6]	107,514		109,000
d	( ) 69,808	100 / [100.0]	[106.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,555	100 / [82.4]	90,479		91,400
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 +0.67	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 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　96,000 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)
	9,623,880	1,656,500	7,967,380	3,769,920	4,197,460	(0.9742) 4,089,166	(4.8 - 0.4) 4.4 %
	⑧収益価格	92,935,591 円　(　67,600 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 ～	店舗	350.00	100.0	350.00	2,400	840,000	6.0	5,040,000
～								
～								
～								
～								
計		350.00	100.0	350.00		840,000		5,040,000

⑨年額支払賃料	840,000 円 × 12ケ月 ＝ 10,080,000 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（%））	10,080,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝ 504,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	9,576,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,040,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 47,880 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	9,623,880 円　(　6,999 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	古賀（賃）5 C － 351	2,166 (2,159)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,233	対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	古賀（賃）5 C － 353	2,503 (2,490)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,635	月額支払賃料 (2,400 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	272,000 円	54,400,000 × 0.5 %
②維持管理費	302,400 円	10,080,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 592,500 円	査定額
	建物 380,800 円	54,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	54,400 円	54,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	54,400 円	54,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,656,500 円 (1,205 円／㎡)	(経費率 17.2 %)

(3)-6 基本利率等

① r：基本利率	4.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n_a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9742

(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	54,400,000 円	151,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0693	0.0536 × 躯体部分 40 % + 0.0669 × 仕上部分 30 % + 0.0927 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,769,920 円 (2,742 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	9,623,880 円
②総費用	1,656,500 円
③純収益　①－②	7,967,380 円
④建物等に帰属する純収益	3,769,920 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	4,197,460 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,089,166 円 (2,974 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　4.4 %

92,935,591 円　(67,600 円／㎡)

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	43,800,000 円	１㎡当たりの価格	98,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10日	(６)路線価	[令和 5年1月]	74,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５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	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	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	

(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　100,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　70,400 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、古賀市及び周辺市町の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域一円である。需要者の中心は、幹線道路沿いに店舗を展開する法人事業者である。周辺における同一路線沿いでは大型スーパーやホームセンター等の出店が見られ、近隣地域においても路線商業地域としての熟成度が増しており、地価は上昇傾向にある。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は、土地の収益性を反映した価格であるが、近隣地域においては地価に見合う賃料水準が未だ形成されておらず、当該価格の相対的規範性は劣ると判断する。以上から、相対的に規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地の検討	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)対象基準地の前年標準価格等と価格の比較	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　90,000 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　+8.9 %　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５Ｃ - 352	古賀市		建付地	( )	長方形	北東18 m県道		１中専 (60,200)
b	古賀５Ｃ - 358	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南西2.5 m 南3.5 m 三方路		商業 (100,360)
c	福津５Ｃ - 660	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	東15 m国道		準工 (60,200)
d	古賀５Ｋ - 315	古賀市		貸家建付地	( )	長方形	西14 m国道 東4.5 m 二方路		工業 (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	( ) 98,542	100 / [100.0]	[106.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	104,455	100 / [103.8]	100,631	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	104,000
b	( ) 111,967	100 / [100.0]	[106.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.9]	117,241	100 / [121.6]	96,415		99,300
c	( ) 97,957	100 / [100.0]	[105.9] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	103,736	100 / [108.2]	95,874		98,800
d	( ) 101,501	100 / [100.0]	[107.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	103,821	100 / [109.0]	95,249		98,100
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 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.67	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　100,000 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)
	3,786,153	783,900	3,002,253	1,614,450	1,387,803	(0.9746) 1,352,553	(4.7 - 0.4) 4.3 %
	⑧収益価格	31,454,721 円　(　70,400 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	ＬＳ　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	2,350	329,000	6.0	1,974,000
～								
～								
～								
～								
計		140.00	100.0	140.00		329,000		1,974,000

⑨年額支払賃料	329,000 円 × 12ケ月 ＝ 3,948,000 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（%））	3,948,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝ 197,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬	3,750,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	1,974,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 18,753 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	3,786,153 円　(8,470 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	古賀（賃）5 C － 351	2,166 (2,159)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,166	対象基準階の月額実質賃料 2,362 円/㎡
b	古賀（賃）5 C － 353	2,503 (2,490)	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	100 / [100.0]	2,503	月額支払賃料 (2,350 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	117,500 円	23,500,000 × 0.5 %
②維持管理費	197,400 円	3,948,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 257,500 円	査定額
	建物 164,500 円	23,500,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	23,500 円	23,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	23,500 円	23,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	783,900 円	（ 1,754 円／㎡ ）　（経費率 20.7 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.7 %	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	40 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	0.9746

(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	23,500,000 円	163,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % + 仕上部分 0.0662 × 30 % + 設備部分 0.0921 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,614,450 円 (3,612 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,786,153 円
②総費用	783,900 円
③純収益　①－②	3,002,253 円
④建物等に帰属する純収益	1,614,450 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	1,387,803 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,352,553 円 (3,026 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　4.3 %

31,454,721 円　(70,400 円／㎡)

別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５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	1,540,000,000 円	１㎡当たりの価格	47,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　10 日	(６)路線価	[令和　５年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月　21 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4　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	古賀市青柳字井ノ浦３５２６番３外				②地積(㎡)	32,826 ( )	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		工専 (60,200)
	長方形 1：1.5	工場	国道３号南側背後に大工場が建ち並ぶ工業地域	北11 ｍ 市道、東側道	水道、下水	ししぶ1.4 ㎞		(その他) (70,200)
(2)近隣地域	①範囲	東　350ｍ、西　250ｍ、南　100ｍ、北　250ｍ			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　150 ｍ、　奥行　約　200 ｍ、　規模　30,000 ㎡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1.4 ㎞	法令規制 工専 (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の需要は非常に高くなっており、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	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　47,000　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。当該地域の需要は、全国規模の法人等が中心となる。土地需要は、非常に高く、その結果、地価は大幅な上昇傾向にある。なお、今後は、経済動向や工場の不動産市場の動向等に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるため、一概には言えない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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)指定基準地の検討	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)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　38,800 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：インター周辺の工場地の土地需要は、今だ良好な状態が続いており、したがって、工場地は全般的に地価上昇傾向にある。
	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／㎡		地域要因：古賀市の工場地における需要は、非常に高い状態が続いているため、地価の上昇は著しい。
	②変動率　年間　+21.1 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	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	久山５Ｃ - 856	糟屋郡久山町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m町道		「調区」 (60,200) 地区計画等
b	久山５Ｋ - 1110	糟屋郡久山町		更地	( )	ほぼ長方形	南東13 m県道 角地		「調区」 (70,200)
c	古賀５Ｋ - 1114	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	西3 m市道 北3 m 角地		「調区」 (60,200)
d	新宮５Ｃ - 1058	糟屋郡新宮町		貸家建付地	( )	正方形	南西55 m町道 北東5 m 二方路		工業 (70,200) 地区計画等
e	古賀５Ｃ - 1176	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	西5.4 m市道		準都計 (60,200)

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	( ) 67,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,092	100 [134.8]	49,772	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	49,800
b	( ) 51,516	100 [100.0]	[105.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	53,031	100 [122.2]	43,397		43,400
c	( ) 52,855	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	52,959	100 [108.1]	48,991		49,000
d	( ) 36,432	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [80.0]	100 [102.0]	47,326	100 [97.9]	48,341		48,300
e	( ) 29,592	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [／]	100 [85.0]	35,406	100 [76.8]	46,102		46,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +25.0
b	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0
c	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0
d	正常	%／月 +1.50	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0
e	正常	%／月 +0.42	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　47,000 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