

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	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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)				
	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		(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 80 m、北 50 m			②標準の使用		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 78,500 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 ／ 円／㎡										
	原価法		積算価格 ／ 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 ／ 円／㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、古賀市のうち九州自動車道以西の住宅地域一円である。需要者の中心は古賀市内及び福岡市に通勤する給与所得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内にあること等から宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。規模によっても異なるが、中心となる価格帯は土地総額で1，500万円前後、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)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 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		
	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	街路	0.0	地 街路	
	古賀(県) - 4								化	交通	0.0	域 交通	
	前年指定基準地の価格		[114.2] 100	100 [103.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	78,500		補正	環境	0.0	要 環境	
(10)対年ら象標の基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 69,200 円／㎡			③価格変動形成要因	{ 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。							
	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 基準地番号 - 公示価格 円／㎡					{ 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。						
	②変動率 年間 +13.4 % 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

古賀(県) - 1 宅地-2

(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6 C - 351	古賀市			建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道		1 住居 (60,168)
b	古賀6 C - 359	古賀市			建付地	()	ほぼ正方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)
c	古賀6 C - 363	古賀市			建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)
d	古賀6 C - 1165	古賀市			建付地	()	台形	南6.1 m市道 西20 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	() 77,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	82,210	$\frac{100}{[104.0]}$	79,048	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	79,000
b	() 77,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,145	$\frac{100}{[101.0]}$	81,332		81,300
c	() 78,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,382	$\frac{100}{[103.9]}$	79,290		79,300
d	() 68,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	78,063	$\frac{100}{[105.1]}$	74,275		74,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

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	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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)						
	正方形	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		(その他) 地区計画等						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 80 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 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 4.8 m市道		交通 古賀駅 北東方720 m		法令 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 84,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、古賀市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、地元へ地縁を有する個人及び外部からのサラリーマン世帯等が中心である。当該地域及び周辺の利便性の高い地域を中心に取引が活性化しており、地価は上昇傾向にある。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、土地のみで2千万円前後で、新築戸建てで4千万円前後が中心となる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因行政その他	+2.0 -2.0 +10.0 0.0 0.0
	古賀(県) - 4													
	前年指定基準地の価格 83,000 円/㎡		[114.2] 100		100 [103.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	83,700						
(10) 対年々象標の基準価格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,000 円/㎡				③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 古賀市の人口は微減傾向が見られる。古賀市全域で、住宅地を中心に取引価格、取引件数ともに上昇傾向にある。								
	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〕 古賀市中心部の住宅地の土地需要は去年に引き続き非常に好調であり、取引水準の上昇傾向が見られる。								
	②変動率 年間 +13.5 % 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

古賀(県) - 2 宅地-2

(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 6 C - 151	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東3.7 m市道		2 住居 (60,160)	
b	古賀 6 C - 358	古賀市		建付地	()	長方形	南東16 m市道		1 低専 (40,60)	
c	古賀 6 C - 158	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	古賀 6 C - 351	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
e	古賀 6 C - 157	古賀市		建付地	()	不整形	東6 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	() 92,741	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,193	$\frac{100}{[115.0]}$	84,516	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	84,500
b	() 88,660	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	92,706	$\frac{100}{[111.0]}$	83,519		83,500
c	() 81,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,670	$\frac{100}{[95.1]}$	90,084		90,100
d	() 77,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	82,210	$\frac{100}{[102.0]}$	80,598		80,600
e	() 68,094	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	75,471	$\frac{100}{[93.0]}$	81,152	$\frac{[100.0]}{100}$	81,200
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 -2.0	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 +0.70	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 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.80	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 -2.0		
			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 +0.70	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 0.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0		
			画地 -4.0	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： 84,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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

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

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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)		
	長方形 1：1.5	住宅 L S 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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 60 m、北 90 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 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	特にない。		街路	基準方位 北6 m	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 93,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡								
		原価法	積算価格 / 円／㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、古賀市のうち九州自動車道以西の住宅地域一円である。需要者の中心は古賀市内及び福岡市に通勤する給与所得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内にあること等から宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。規模によっても異なるが、中心となる価格帯は土地総額で2，000万円前後、新築の戸建住宅で4，000～5，000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己使用目的での取引が中心の区画整然とした住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格で規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正その他	地域要因その他
	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	標準化補正その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	83,000 円／㎡		[114.2] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	92,900			
(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 82,800 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は中心部では上昇、周辺部でも上昇傾向が続いている。					
	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〕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。					
	②変動率					〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。					
	年間	+12.3 %	半年間	%							

3 試算価格算定内訳

古賀(県) - 3 宅地-2

(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 6 C - 158	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	古賀 6 C - 351	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
c	古賀 6 K - 1108	古賀市		建付地	()	ほぼ正方形	西4.6 m市道 北3.5 m 角地		準工 (60,200)	
d	古賀 6 C - 1156	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南西6 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	() 81,127	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,670	$\frac{100}{[91.2]}$	93,936	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	94,900
b	() 77,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	82,210	$\frac{100}{[90.7]}$	90,639		91,500
c	() 81,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	95,034	$\frac{100}{[100.0]}$	95,034		96,000
d	() 80,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	91,160	$\frac{100}{[103.0]}$	88,505		89,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -11.0		
c	正常	%/月 +1.35	街路 -3.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地につき原価法の適用が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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					

(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)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	古賀1.1 km		(その他)

(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m				②標準の使用	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 m ² 程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北6m	交通	古賀駅 南方1.1 km	法令	2低専 (60,100)
		事項			路		施設		規制	
	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) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	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	94,800 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。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とを反映し、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3千5百万～4千万円程度である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり基準価格を求めたが、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。基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、基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、基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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(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 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正 その他	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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 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 83,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因)	当市の人口はやや増加傾向で推移しており、高齢化率も上昇傾向で、福岡の県平均より僅かに高い。 区画整然とした住宅地域であり、住環境が良好なため、根強い人気があって、住宅需要は底堅い。 個別的要因に変動はない。
	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 ー 3 公示価格 86,500 円/㎡					
	②変動率	年間 +14.2 %	半年間 +9.6 %			

3 試算価格算定内訳

古賀(県)

－ 4

宅地-2

(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 6 C - 351	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	南西4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
b	古賀 6 C - 363	古賀市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	古賀 6 C - 365	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東3.8 m 角地		1 住居 (70,200)	
d	古賀 6 C - 1156	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	古賀 6 C - 352	古賀市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 北西4 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	() 77,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	82,210	$\frac{100}{[89.9]}$	91,446	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	94,200
b	() 78,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	82,382	$\frac{100}{[90.0]}$	91,536		94,300
c	() 96,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	101,445	$\frac{100}{[97.9]}$	103,621		107,000
d	() 80,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	91,160	$\frac{100}{[97.9]}$	93,115		95,900
e	() 62,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	65,037	$\frac{100}{[81.6]}$	79,702	$\frac{[103.0]}{100}$	82,100
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 +0.70	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.70	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 -6.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%/月 +0.83	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 94,800 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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一鑑定リサーチ
古賀（県） — 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉田 稔

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 22 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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 1 6 5 5 番 2 5					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)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が見られ る郊外の住宅地域	南東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	古賀4.8 km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 110 m、南 50 m、北 70 m			②標準の使用		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 39,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は古賀市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)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 その他 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 36,000 円/㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔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				〔地域要因〕 古賀市中心部への接近性は劣るが、近傍では新たな住宅団地やミニ開発が見られ、需給ともに堅調に推移している。					
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +9.7 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳										
N0	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6C - 161	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	東5.5 m市道 南5.5 m 角地		準都計 (70,200)	
b	古賀6C - 168	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		準都計 (60,200)	
c	古賀6C - 1161	古賀市		更地	()	不整形	南5.5 m市道		準都計 (60,200) 特定用途制限地域	
d	古賀6C - 354	古賀市		建付地	()	長方形	南東4 m市道		準都計 (60,200) 特別用途地区	
e	-				()					
N0	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	() 37,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,223	$\frac{100}{[99.0]}$	39,619	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	40,800
b	() 34,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,967	$\frac{100}{[96.0]}$	37,466		38,600
c	() 27,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	30,031	$\frac{100}{[77.6]}$	38,700		39,900
d	() 26,198	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,377	$\frac{100}{[90.8]}$	30,151		31,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
N0	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 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	その他	%/月 +0.67	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 39,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	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

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	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		古賀市筵内字裏ノ谷 1 6 0 4 番 1 6					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	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 50 m、西 80 m、南 100 m、北 50 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 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 31,600 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) 公開価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 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 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ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,600 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般的 要因) 取引件数は、前年比で増加傾向である。取引価格は中心部では上昇幅拡大、周辺部でも上昇傾向が続いている。						
	①ー 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地 域 要 因) 郊外の一般住宅を主とする既存住宅地域であり、地域要因に格別の変動はない。						
	公示価格 円/㎡				(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +6.8 %	半年間 %								

(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	新宮 6 K - 907	糟屋郡新宮町		建付地	()	不整形	北4 m町道 西3 m 準角地		「調区」 (60,200)	
b	古賀 6 K - 314	古賀市		建付地	()	ほぼ台形	北西13 m県道 北東7 m 角地		準都計 (70,200)	
c	古賀 6 C - 366	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		準都計 (60,200)	
d	古賀 6 C - 166	古賀市		更地	()	ほぼ整形	南西7 m市道 南東5.5 m 角地		準都計 (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	() 27,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,358	$\frac{100}{[91.7]}$	32,015	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	32,000
b	() 27,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	29,118	$\frac{100}{[89.9]}$	32,389		32,400
c	() 28,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,411	$\frac{100}{[93.6]}$	31,422		31,400
d	() 24,476	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	25,106	$\frac{100}{[82.5]}$	30,432		30,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 +0.50	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -14.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,600 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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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

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	142,000,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月22日	(6)路線価	[令和6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		
	長方形 1.2：1	店舗 S 2	小売店舗、飲食店舗が集まる国道沿いの商業地域		南東47 m 国道、北東側道	水道、ガス、下水	千鳥1.4 km		(その他) 地区計画等 (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 0 m、南 270 m、北 250 m			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 4 7 m 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 108,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 75,300 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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	古賀(県) 5 － 2						交通 0.0		域 交通 +8.0		
							環境 0.0		要 環境 +3.0		
	前年指定基準地の価格 98,000 円／㎡		[118.4] 100	100 [103.0]	100 [112.1]	100	101,000		補 画地 +3.0	因 行政 +5.0	
(10) 対年ら象標の基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 89,000 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔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 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔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 +15.7 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

古賀(県) 5 - 1

宅地-2

(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6 C - 159	古賀市			更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)
b	古賀6 C - 367	古賀市			更地	()	ほぼ長方形	東7.5 m市道 北6 m 北西4 m 三方路		準工 (70,200)
c	古賀6 C - 152	古賀市			建付地	()	ほぼ整形	西9 m国道 北5 m 角地		商業 (100,400)
d	福津6 C - 673	福津市			更地	()	ほぼ台形	東16 m県道		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	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	116,662	$\frac{100}{[108.2]}$	107,821	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	109,000
b	() 82,587	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	84,711	$\frac{100}{[81.2]}$	104,324		105,000
c	() 158,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	165,755	$\frac{100}{[145.0]}$	114,314		115,000
d	() 90,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,890	$\frac{100}{[89.4]}$	105,022		106,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +1.00	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 +15.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☒ 直接法	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)
	10,425,870	2,025,800	8,400,070	4,155,840	4,244,230	(0.9757) 4,141,095	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	⑧収益価格	103,527,375 円 (75,300 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 100.0 % の理由		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)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	350.00	100.0	350.00	2,600	910,000	6.0	5,460,000		
~										
~										
~										
計		350.00	100.0	350.00		910,000		5,460,000		
⑨月額支払賃料					910,000 円 × 12ヶ月 = 10,920,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 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ヶ月 + = 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 (%))					10,920,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 546,000 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					10,374,000 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,460,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,870 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(%) = 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					10,425,870 円 (7,582 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 6 C (賃) - 1151	2,330 (2,319)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,589	対象基準階の 月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	古賀 6 C (賃) - 1152	2,358 (2,348)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,642	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	312,000 円	62,400,000 ×	0.5 %	
②維持管理費	327,600 円	10,920,000 ×	3.0 %	
③公租公課	土地	824,600 円	査定額	
	建物	436,800 円	62,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	62,400 円	62,400,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	62,400 円	62,400,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	2,025,800 円 (1,473 円／㎡) (経費率 19.4 %)			

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.4 %	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	0.9757

(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	62,400,000 円	設計監理料率 173,000 円／㎡× 350.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,155,840 円 (3,022 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	10,425,870 円
②総費用	2,025,800 円
③純収益 ①－②	8,400,070 円
④建物等に帰属する純収益	4,155,840 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,244,230 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,141,095 円 (3,012 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 4.0 %
103,527,375 円 (75,300 円／㎡)	

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	51,900,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		古賀市天神5丁目9 4 4 番1 外「天神5－1 0－2」				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		
	正方形	店舗W 1	店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域	南東11 m 国道、北東側道	水道、下水	古賀500 m	(その他) (100,400)		
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 100 m、北 30 m		②標準の使用	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	1 1 m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、事業所等が建ち並び路線商業地域で、地域内及び周辺に格別の変動要因は認められず、当該地域は当分の間、現状で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			118,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			85,000 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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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
	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 98,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 隣接市町における大型商業施設の進出等が見られ、顧客層の流出は見られるものの、交通量も多く、土地需要は安定的に推移している。				
	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				〔地域要因〕 幹線道路沿いの商業地域であるが、地域要因に格別の変動はなく、地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +18.4 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

古賀(県) 5 - 2 宅地-2

(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6C - 152	古賀市		建付地	()	ほぼ整形	西9 m国道 北5 m 角地		商業 (100,400)	
b	古賀6C - 159	古賀市		更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1住居 (70,200)	
c	古賀6K - 111	古賀市		更地	()	ほぼ整形	北東23 m市道		1低専 (40,60)	
d	古賀6C - 365	古賀市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東3.8 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	() 158,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	165,755	$\frac{100}{[136.6]}$	121,343	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	125,000
b	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	116,662	$\frac{100}{[102.5]}$	113,817		117,000
c	() 99,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,999	$\frac{100}{[96.9]}$	111,454		115,000
d	() 96,387	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	101,445	$\frac{100}{[91.2]}$	111,234		115,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	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 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +0.80	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 +9.0 行政 -12.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 +0.70	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 118,000 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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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)
	4,106,949	871,800	3,235,149	1,678,320	1,556,829	(0.9757) 1,518,998	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	⑧収益価格	37,974,950 円 (85,000 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		L 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 100.0 % の理由		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)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	140.00	100.0	140.00	2,550	357,000	6.0	2,142,000		
~										
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		357,000		2,142,000		
⑨月額支払賃料					357,000 円 × 12ヶ月 = 4,284,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 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ヶ月+ = 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 (%))					4,284,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 214,200 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,069,800 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,142,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,349 円					
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(%) = 0 円 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					4,106,949 円 (9,188 円/㎡)					
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	古賀6C(賃) - 351	2,503 (2,490)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,635	対象基準階の 月額実賃料 2,563 円/㎡
b	古賀6C(賃) - 352	2,019 (2,010)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,500	月額支払賃料 (2,550 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	126,000 円	25,200,000 × 0.5 %
②維持管理費	214,200 円	4,284,000 × 5.0 %
③公租公課	土地 304,800 円	査定額
	建物 176,400 円	25,200,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	25,200 円	25,200,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	25,200 円	25,200,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	871,800 円 (	1,950 円/㎡) (経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

① r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757

(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	25,200,000 円	設計監理料率 175,000 円/㎡ × 140.00 m² × (100% + 3.00 %)
②元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	1,678,320 円 (3,755 円/㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	4,106,949 円
②総費用	871,800 円
③純収益 ①－②	3,235,149 円
④建物等に帰属する純収益	1,678,320 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,556,829 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,518,998 円 (3,398 円/㎡)

(3)-9 土地の収益価格

還元利回り (r-g) 4.0 %

37,974,950 円 (85,000 円/㎡)

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	1,870,000,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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				古賀市青柳字井ノ浦3 5 2 6 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 km		(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 250 m、南 100 m、北 250 m						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 1 1 m市道		交通施設		ししぶ駅 南東方1.4 km		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（素地含む）の需要が非常に高く、当該地域の地価は、当分の間、上昇傾向が続くものと思料する。															
(3) 最有効使用の判定	工場地								(4) 対象基準地の個別的要因		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 57,000 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に地元法人も想定される。土地需要は、比較的安定的に推移しており、その結果、地価は上昇傾向にある。なお、今後は、経済動向や土地施策に十分留意する必要がある。当該需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるため、一概には言えない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の工業地においては、自用の工場が中心であり、賃貸市場が未成熟となっている。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他	
	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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対年々象標の基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 47,000 円／㎡				③ 価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		福岡県における工場需要は今だ高く、交通利便性の高い地域を中心に取引価格の上昇が続いている。									
	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 基準地番号 ー 公示価格 円／㎡						〔地域要因〕		古賀市の工場地における需要は、非常に高い状態が現在も続いており、地価上昇は著しい。									
							〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間	+21.3 %	半年間	%												

(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	粕屋 6 C - 1353	糟屋郡粕屋町		更地	()	ほぼ長方形	北西12 m市道		準工 (60,300)	
b	志免 6 C - 604	糟屋郡志免町		更地	()	長方形	南東4 m未舗装町道		準工 (60,200)	
c	新宮 6 C - 958	糟屋郡新宮町		更地	()	不整形	東25 m県道 西8.5 m 二方路		準工 (60,200)	
d	新宮 6 C - 957	糟屋郡新宮町		建付地	()	長方形	南4 m町道		準工 (60,200)	
e	福岡東 6 C - 358	福岡市東区		底地	()	長方形	北東13.8 m市道		準工 (60,300) 流通業務地区	
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	() 70,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,690	$\frac{100}{[136.5]}$	56,916	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	56,900
b	() 48,953	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[116.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,785	$\frac{100}{[99.0]}$	57,359		57,400
c	() 19,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[112.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[40.0]}$	54,940	$\frac{100}{[92.6]}$	59,330		59,300
d	() 37,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[114.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,492	$\frac{100}{[79.4]}$	53,516		53,500
e	() 45,369	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,182	$\frac{100}{[148.5]}$	64,769	$\frac{[100.0]}{100}$	64,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +1.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 +1.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	%/月 +1.80	街路 0.0 画地 -60.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 +1.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	限定価格	%/月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,000 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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
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/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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