

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸島(県) - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	9,070,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市篠原東 1 丁目 6 5 1 番 7 「篠原東 1 - 4 - 1 1」			地積 ( m <sup>2</sup> )	162	法令上の規制等	1 低専 ( 50,80 )  ( その他 )				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	正方形 1 : 1	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 4 m 市道	水道、下水	筑前前原 1.2 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模			170 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通	筑前前原駅 南東方 1.2 km	法令	1 低専 ( 50,80 ) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市内の JR 沿線に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域である。福岡都市圏のベッドタウンと位置付けられ、需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い、同圏域においても地価は上昇傾向で推移しており、需要は高まっている。取引の中心となる価格帯は土地のみで総額 8 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円前後となっている。											
(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住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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	
	糸島(県) - 6		100	100	[ 104.0 ]	55,300			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +2.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 53,600 円 / m <sup>2</sup>	[ 106.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 104.0 ]	100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,200 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	( 一般的 )	福岡都市圏の住宅地需要は外延的に拡大しており、同市内における需要はさらなる高まりをみせている。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	福岡都市圏の通勤圏内の住宅地として需要は高く、周辺ではミニ開発等も認められ、地価は上昇傾向で推移している。							
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的要因に変動はない。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島3K - 324	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6.5 m市道 北西19 m 二方路		1 中専 (70,200)	
b	糸島3C - 304	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
c	糸島3C - 424	糸島市		建付地	( )	台形	南5 m市道		1 住居 (60,200)	
d	糸島3C - 412	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	糸島3C - 906	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	西3 m道路		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 67,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	70,267	$\frac{100}{[127.1]}$	55,285	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,500
b	( ) 52,172	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,572	$\frac{100}{[104.0]}$	52,473	画地 +4.0 行政 0.0	54,600
c	( ) 58,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	57,744	$\frac{100}{[106.1]}$	54,424	その他 0.0	56,600
d	( ) 60,493	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,383	$\frac{100}{[110.3]}$	55,651	その他 0.0	57,900
e	( ) 48,415	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	50,292	$\frac{100}{[ 96.9]}$	51,901	[104.0] 100	54,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.44	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	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 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 3 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸島(県) - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	72,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市南風台 3 丁目 3 5 番 「南風台 3 - 6 - 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	254	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)		
	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 6 m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原 900 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	筑前前原駅 南西方 900 m	法令規制	1 低専 (50,80)
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市内に戸建住宅地域が形成された圏域で、区画整然とした住宅団地を形成する住宅団地との間に高い代替性が認められる。住環境の良好な住宅地域が形成されており、需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層となっている。取引の中心となる価格帯は土地のみで総額 1,500 ~ 2,000 万円程度で、福岡都市圏の住宅地需要が外延的に拡大していることから、需要は高まっており、地価は上昇傾向を示している。								
(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住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	域 交通
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	糸島(県) - 6							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 67,800 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路	地 街路
	53,600 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
(10) 対年象標の基準地格の等前か	変動率	年間	半年間	変動率	変動率	変動率	内 訳	標 街路	地 街路
	+6.2 %							準 交通	域 交通

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3K-427	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西14m市道 南東6m 角地		1低専(60,80)地区計画等		
b	糸島3C-408	糸島市		建付地	( )	長方形	東6m市道		「調区」(50,80)地区計画等		
c	糸島3C-416	糸島市		建付地	( )	長方形	南西6m市道		1低専(50,80)		
d	糸島3C-417	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道 南西6m 角地		1低専(60,80)		
e	糸島3C-410	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	西6m市道		1低専(50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 87,730	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	87,813	100 [116.7]	75,247	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	75,200	
b	( ) 78,595	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	79,288	100 [110.3]	71,884	画地 0.0 行政 0.0	71,900	
c	( ) 59,810	100 [100.0]	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	61,686	100 [ 85.3]	72,317	その他 0.0	72,300	
d	( ) 61,064	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	60,258	100 [ 83.5]	72,165		72,200	
e	( ) 63,759	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	65,337	100 [ 93.2]	70,104	[100.0] 100	70,100	
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 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.52	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 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -13.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島（県） - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市神在西2丁目1050番34 「神在西2-9-13」			地積 (㎡)	263	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)  (その他)	
	正方形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m 市道	水道、ガス、下水	加布里370m		
(2) 近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 130m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、規模			250㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位 北 6.0m市道	交通施設	加布里駅北西方370m 法令 1低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。旧前原市西端のやや利便性が劣る住環境が良好な戸建住宅団地であり、需要は回復傾向であり、地価は強含みで推移していくものと思料される。						
(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	51,000 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、糸島市内の内JR筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地250㎡程度で1200万円程度、新築住宅で3200万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ神在地区及び筑肥線沿線に存する周辺類似地域の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を参酌し、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	糸島（県） - 6							0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[106.3]	100	100	[101.0]	52,400		0.0 0.0 0.0 0.0
	53,600 円 / ㎡	100	[103.0]	[106.7]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,000 円 / ㎡		価格変動状況要因の	{ 一般的要因 }	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			{ 地域要因 }	地域要因に特段の変動は見られない。			
	公示価格 円 / ㎡			{ 個別的要因 }	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島3C - 708	糸島市		更地	( )	正方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)				
b	糸島3C - 304	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1住居 (60,180)				
c	糸島3C - 426	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4.2 m市道 南東4 m 準角地		1住居 (70,168)				
d	糸島3C - 407	糸島市		建付地	( )	長方形	南6 m私道		1住居 (60,200)				
e	糸島3C - 1134	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 63,397	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,206	$\frac{100}{[ 95.0]}$	51,796	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	( ) 52,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,572	$\frac{100}{[ 98.8]}$	55,235		52,300			
c	( ) 39,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,118	$\frac{100}{[ 93.6]}$	40,724		55,800			
d	( ) 49,654	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,513	$\frac{100}{[ 97.8]}$	51,649		41,100			
e	( ) 54,354	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,169	$\frac{100}{[101.9]}$	54,140		52,200			
									<b>[101.0]</b> 100	54,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	買込み	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域内の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、自己使用目的が主で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島(県) - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	63,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市波多江駅北 3 丁目 1 5 0 番 1 8 「波多江駅北 3 - 3 - 3 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	239	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 ( 60,200 )	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	周辺に空地等の残る一般住宅の多い住宅地域	北西 6.7 m 市道	水道、下水	波多江 400 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6.7 m 市道	交通 施設	波多江駅北西方 400 m	法令 規制	1 住居 ( 60,200 )
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	48,700 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られず、土地需要は堅調である。土地は 1,500 万円前後、新築の一般住宅は 3,500 万円前後が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	糸島(県) - 6							
	前年指定基準地の価格	[ 106.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	63,100		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 60,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	〔 一般的 要因 〕	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は一部に留まり、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 地域 要因 〕	旧来からの住宅地域であるが、近隣地域においても住宅地需要は活発で、周辺の地域においては高値での取引も見られる。		
変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		個別的要因に変化はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島3C - 332	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7 m市道 南東6 m 二方路		1 低専 (60,80)	
b	糸島3C - 404	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	糸島3C - 437	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	糸島3C - 934	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4.1 m市道		準工 (60,200)	
e	糸島3C - 304	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 60,383	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ 95.0]	100 [105.1]	62,231	100 [106.9]	58,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	58,200
b	( ) 57,186	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,588	100 [ 93.7]	63,594	画地 0.0 行政 0.0	63,600
c	( ) 59,368	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	59,193	100 [ 89.2]	66,360	その他 0.0	66,400
d	( ) 55,936	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	58,904	100 [ 83.8]	70,291	その他 0.0	70,300
e	( ) 52,172	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,572	100 [ 89.4]	61,043	[100.0] 100	61,000
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 +0.42	街路 0.0 画地 +5.1	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 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.43	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 -8.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.53	街路 -2.0 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 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.42	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 -6.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,981,017	566,550	2,414,467	1,925,080	489,387	( 0.9753 ) 477,299	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	11,641,439 円 ( 48,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	239㎡	15.1 m x 15.9 m	前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 D K (約 3 5 ㎡)、計 6 室程度を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,100	115,500	1.0	115,500	1.0	115,500
2 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,150	120,750	1.0	120,750	1.0	120,750
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		236,250				236,250
年額支払賃料						236,250 円 x 12ヶ月 =				2,835,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 +				= 240,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,835,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % =				153,750 円
以上計 + a+ - -										2,921,250 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						236,250 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,244 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 236,250 円 x 95.0 % x 0.2563 =				57,523 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,981,017 円 ( 12,473 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島3(賃) - 304	1,141 ( 1,117 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 97.0 ]	100 [ 95.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,179	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	糸島3(賃) - 306	1,209 ( 1,183 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,151	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	119,200 円	29,800,000 x	0.4 %
維持管理費	153,750 円	3,075,000 x	5.0 %
公租公課	土地 25,400 円	査定額	
	建物 208,600 円	29,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,800 円	29,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	566,550 円 (	2,371 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 210.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,925,080 円 ( 8,055 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,981,017 円
総費用			566,550 円
純収益 -			2,414,467 円
建物等に帰属する純収益			1,925,080 円
土地に帰属する純収益 -			489,387 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			477,299 円 ( 1,997 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	11,641,439 円 (		48,700 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸島(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」			地積 (㎡)	234	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	筑前前原 1 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	筑前前原駅 北東方 1 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、近年、近隣地域内においてミニ開発による戸建住宅の建築がみられるほか、地域内に変動はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	58,500 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	45,800 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	同一需給圏の範囲は、糸島市内の JR 沿線に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域である。需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い、同圏域における住宅地需要も高まっており、周辺ではミニ開発が盛んに行われている。取引の中心となる価格帯は、坪 20 万円前後で、画地規模を小さくして、土地代を 1,000 万円前後、建売住宅で総額 3,000 万円程度に抑えて販売するケースも目立つ。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域であり、賃貸用の共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料収入の獲得が困難であり、やや低位に試算された。一方、標準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、標準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 +2.0 化 交通 +2.0 補 環境 -5.0 正 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	糸島(県) - 6	[106.3] 100	100 [103.0]	100 [96.9]	[101.0] 100	57,700		
(10) 対年ら象標の基準標準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,600 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	福岡都市圏の住宅地需要は外延的に拡大しており、同市内における需要はさらなる高まりをみせている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	福岡都市圏の通勤圏内の住宅地として需要は高く、近隣地域内にミニ開発も認められ、地価は上昇傾向で推移している。			
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3C - 322	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5 m市道		1住居 (60,200)					
b	糸島3K - 428	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)					
c	糸島3C - 934	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4.1 m市道		準工 (60,200)					
d	糸島3K - 429	糸島市		建付地	( )	不整形	南東4.5 m市道		1住居 (60,180)					
e	糸島3C - 437	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道		1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 49,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,248	$\frac{100}{[90.0]}$	56,942	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 69,360	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	70,227	$\frac{100}{[122.4]}$	57,375		57,500				
c	( ) 55,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	58,904	$\frac{100}{[100.5]}$	58,611		57,900				
d	( ) 59,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	67,727	$\frac{100}{[110.0]}$	61,570		59,200				
e	( ) 59,368	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,193	$\frac{100}{[100.0]}$	59,193		62,200				
									<b>[101.0]</b> 100	59,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+10.0
c	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	-2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 +0.53	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
e	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,900,730	710,960	3,189,770	2,737,920	451,850	( 0.9719 ) 439,153	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	10,711,049 円 ( 45,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	W 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	234㎡	14.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K ( 3 5 ㎡程度 ) 8 戸を想定。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,200	168,000	2.0	336,000
2 ~	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,240	173,600	2.0	347,200
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		341,600		683,200
年額支払賃料				341,600 円 x 12ヶ月 = 4,099,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため、計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				4,099,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 204,960 円				
以上計 + a+ - -				3,894,240 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				683,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 6,490 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,900,730 円 ( 16,670 円/㎡ )				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島3(賃) - 401	1,162 ( 1,115 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,242 円/㎡
b	糸島3(賃) - 402	1,168 ( 1,143 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,267	月額支払賃料 ( 1,240 円/㎡ )
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	148,800 円	37,200,000 x	0.4 %
維持管理費	204,960 円	4,099,200 x	5.0 %
公租公課	土地 22,400 円	査定額	
	建物 260,400 円	37,200,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	37,200 円	37,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,200 円	37,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	710,960 円 (	3,038 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9719
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	37,200,000 円	設計監理料率 129,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 x 40 % +	仕上部分 0.0798 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,737,920 円 ( 11,701 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,900,730 円	
総費用		710,960 円	
純収益 -		3,189,770 円	
建物等に帰属する純収益		2,737,920 円	
土地に帰属する純収益 -		451,850 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		439,153 円 ( 1,877 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,711,049 円 (	45,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
糸島（県） - 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良 印

鑑定評価額	9,410,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市潤4丁目531番1「潤4-1-25」				地積 (㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)	
	長方形 1.5:1	住宅 W2	小規模の一般住宅が多い住宅地域	南東5.3m 市道	水道、下水	糸島高校前670m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140m、西 120m、南 10m、北 230m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 11m、規模 165㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	2019年3月に糸島高校前駅が開業した。	街路	標準方位北5.3m市道	交通施設	糸島高校前駅 北方670m	法令 1低専 (50,80) 規制
(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	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、糸島市中部を中心に、JR筑肥線沿線沿いの住宅地域である。主な需要者はマイホーム購入を目的とするエンドユーザー等である。当地域は約2年前に新設された最寄駅の徒歩圏で利便性が良好であることから、住宅取引も比較的多く見受けられ、住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で1,000万円前後、新築戸建てで3,000~3,200万円前後の水準である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えないため、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し規範性は高い。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向をも踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,600 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	糸島市の人口・世帯数は増加傾向で推移しており、住宅ローンの低金利等を背景に、利便性の良い住宅地の需要は底堅く推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					既成住宅地域で地域内で特段の変動要因は見られない。2年前の新駅開業の影響もあり、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率		年間 +6.3 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3K-428	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道		1住居(60,200)		
b	糸島3C-934	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4.1m市道		準工(60,200)		
c	糸島3C-407	糸島市		建付地	( )	長方形	南6m私道		1住居(60,200)		
d	糸島3C-404	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4m市道		1住居(60,160)		
e	糸島3C-322	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東5m市道		1住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 69,360	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	70,227	100 [121.3]	57,895	街路 0.0 交通・接近 0.0	59,600	
b	( ) 55,936	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	58,904	100 [107.0]	55,050	環境 0.0	56,700	
c	( ) 49,654	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	50,513	100 [96.9]	52,129	画地 +3.0	53,700	
d	( ) 57,186	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,588	100 [98.9]	60,251	行政 0.0	62,100	
e	( ) 49,804	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,248	100 [98.9]	51,818	その他 0.0 [103.0] 100	53,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.53	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.53	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 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島(県) - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	81,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 2 8 6 番 1 「浦志 2 - 4 - 3 0」			地積 (㎡)	1,433	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	長方形 1:2	共同住宅 RC 3	中規模一般住宅、マンション等の混在する住宅地域	東 8 m 市道、北側道	水道、下水	糸島高校前 550 m	(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 10 m		標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 50 m、		規模	1,400 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 市道	交通 糸島高校前駅北西方 550 m	法令 1 住居 (60,200)	規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(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 57,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格 38,700 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、JR 筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は、収益物件の取得を目的とした不動産投資家や不動産業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られず、土地需要は堅調である。取引される規模によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートや一般住宅が見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、快適性や利便性を反映した共同住宅用地としての人気の程度等の現実の市場を反映している。よって比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正
		100	[ ]	[ ]	100		画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	糸島(県) - 6						補 正
	前年指定基準地の価格	[106.3]	100	100	[103.0]	56,200	画地 行政 その他
	53,600 円 / ㎡	100	[103.0]	[101.4]	100		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は一部に留まり、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	旧来からの住宅地域で、住宅地需要は堅調である。周辺の地域においても高値での取引が見られる。		
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島3C - 432	糸島市		貸家建付地	( )	不整形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)				
b	糸島3C - 333	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西10.5 m市道 南西4.7 m 角地		1住居 (70,200)				
c	糸島3C - 405	糸島市		更地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)				
d	糸島3C - 1137	糸島市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南5 m市道 南西3.5 m 準角地		1住居 (70,200)				
e	福岡西3C - 1018	福岡市西区		建付地	( )	不整形	北6 m市道		2住居 (60,200) 高度地区2種20m				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 48,697	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	57,810	$\frac{100}{[101.9]}$	56,732	街路 0.0 交通・接近 0.0	58,400			
b	( ) 100,304	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	102,861	$\frac{100}{[149.9]}$	68,620	環境 0.0 画地 +3.0	70,700			
c	( ) 47,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	58,209	$\frac{100}{[88.3]}$	65,922	行政 0.0	67,900			
d	( ) 40,064	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,632	$\frac{100}{[75.3]}$	52,632	その他 0.0	54,200			
e	( ) 57,924	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	66,330	$\frac{100}{[117.1]}$	56,644	[103.0] 100	58,300			
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +40.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -8.0	環境 -3.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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 -20.0	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 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 +30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,372,460	3,799,640	15,572,820	13,243,000	2,329,820	( 0.9753 ) 2,272,273	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	55,421,293 円 ( 38,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	480.00	L S 3 F		1,440.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70%	200%	200%	1,433㎡	28.0 m x 50.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK、約60㎡程度を想定			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,080	518,400	1.0	518,400
2 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,100	528,000	1.0	528,000
3 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,100	528,000	1.0	528,000
~								
~								
計		1,440.00	100.0	1,440.00		1,574,400		1,574,400
年額支払賃料				1,574,400円 x 12ヶ月 = 18,892,800円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 1,080,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				18,892,800円 x 5.0% + 1,080,000円 x 5.0% = 998,640円				
以上計 + a+ - -				18,974,160円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,574,400円 x 95.0% x 1.00% = 14,957円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 1,574,400円 x 95.0% x 0.2563 = 383,343円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				19,372,460円 ( 13,519円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島3(賃) - 301	979 ( 967 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,151	対象基準階の 月額実質賃料 1,124円/㎡
b	糸島3(賃) - 302	1,056 ( 1,034 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,059	月額支払賃料 ( 1,100円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	820,000 円	205,000,000 x	0.4 %
維持管理費	998,640 円	19,972,800 x	5.0 %
公租公課	土地 136,000 円	査定額	
	建物 1,435,000 円	205,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	205,000 円	205,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	205,000 円	205,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,799,640 円 (	2,652 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	205,000,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,440.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
		設備部分 0.0908 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,243,000 円 ( 9,241 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,372,460 円	
総費用		3,799,640 円	
純収益 -		15,572,820 円	
建物等に帰属する純収益		13,243,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,329,820 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,272,273 円 ( 1,586 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	55,421,293 円 (	38,700 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
糸島(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	3,970,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	248	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 60,200 )		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南西 3.5 m 市道	水道	大入 380 m	( その他 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、			規模	280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西 3 . 5 m 市道	交通施設	大入 北西方 380 m	法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制	
地域要因の将来予測	当地域は地縁の選好性を有するものによる土地取引が中心であり外部からの転入は少ないが、最寄駅まで比較的近いことや、市内中心部との比較による割安感から概ね横ばい傾向で安定的に推移するものと思料される。								
(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	16,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市西部の既成住宅地域である。需要者の属性は、地縁の選好性を有し市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内の土地需要については、最寄駅までは比較的近く交通利便性が優ることや、中心部と比較して割安であること等を背景として安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地のみで 4 0 0 万円前後、新築の土地建物一体で 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円前後の水準である。								
(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、主に自己が利用するため居住の快適性を価格形成要因として重視される住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用の持家を中心とした既成住宅地域でアパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	糸島(県) - 10	[ ]	100	100	[ ]	16,000			
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[100.0]				
前年	23,700 円 / m <sup>2</sup>	100	[103.0]	[144.7]	100				
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動要因の	変動状況	人口はやや増価傾向で推移しているが、高齢化率は県平均より高い。取引件数は横ばい傾向であるが取引価格は上昇傾向にある。	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	- 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 / m <sup>2</sup>								
変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3C - 1111	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東12 m国道		(都) (60,200)		
b	糸島3C - 317	糸島市		更地	( )	不整形	西7.8 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
c	糸島3K - 1124	糸島市		更地	( )	不整形	南西5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	糸島3C - 1112	糸島市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) (60,200)		
e	糸島3C - 313	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 14,919	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,919	100 [ 93.6]	15,939	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,900	
b	( ) 23,219	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [101.3]	22,990	100 [143.3]	16,043	環境 0.0 画地 0.0	16,000	
c	( ) 19,291	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.2]	20,923	100 [130.4]	16,045	行政 0.0	16,000	
d	( ) 23,881	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,215	100 [144.7]	16,735	その他 0.0	16,700	
e	( ) 17,527	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,650	100 [110.3]	16,002	[100.0] 100	16,000	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 +1.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +14.0	環境 +10.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島(県) - 9	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字井牟田 1 1 0 3 番 6 0				地積 (㎡)	203	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並び閑静な住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	筑前深江250 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	最寄りの筑前深江駅に東口が新設され、距離が 170 m 近くなった。	街路	標準方位 北 5.0 m 市道	交通施設	筑前深江駅南東方250 m 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い戸建住宅団地であり、需要は回復傾向であり、地価はやや強含みで推移していくものと思料される。						
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 200 ㎡程度で 600 万円程度、新築住宅で 2600 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ二丈深江地区等の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	23,700 円 / ㎡	[100.8]	100	100	[100.0]	31,400	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[100.0]	[76.2]	100		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の
								(一般的 要因) 福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。
								(地域 要因) 地域要因に特段の変動は認められない
								(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3C - 428	糸島市		更地	( )	長方形	西6 m市道		(都) (60,200)					
b	糸島3C - 1144	糸島市		更地	( )	不整形	南3.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
c	糸島3C - 420	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西7.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)					
d	糸島3K - 1134	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	北西7.5 m国道 南西2.5 m 準角地		(都) (60,80)					
e	糸島3K - 921	糸島市		底地	( )	不整形	南東5 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 28,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	31,663	$\frac{100}{[ 90.1]}$	35,142	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 28,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	30,225	$\frac{100}{[ 93.1]}$	32,465		35,100 32,500				
c	( ) 30,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,788	$\frac{100}{[ 90.1]}$	33,061		33,100				
d	( ) 25,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$[ 99.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,819	$\frac{100}{[ 89.9]}$	27,607		27,600				
e	( ) 30,170	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	31,401	$\frac{100}{[ 97.0]}$	32,372		$[100.0]$ 100 32,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域内の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、自己使用目的が主で、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
糸島(県) - 10	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	4,950,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈武字北武 3 5 2 番 1 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	207	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 2 低専 (60,100)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西 6 m 市道	水道	一貴山 700 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	一貴山 南方 700 m 法令 ( 都 ) 2 低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、当面は現状で推移すると予測する。福岡市や糸島市中心部からは遠いものの需要は持ち直してきており、地価はやや強含みで推移するものと思料する。						
(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	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	23,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市郊外の既存住宅地域である。需要者の属性は、主に地縁的選好性を有し市内中心部へと通勤する一次取得者が中心である。同一需給圏内の土地需要については、福岡市や糸島市中心部と比較して割安であること等を背景としてやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地では、土地のみで 5 0 0 万円前後、新築の土地建物一体で 2, 2 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円前後の水準である。							
(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、主に自己利用を中心とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用の持家を中心とした既存住宅地域であり、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	[ ]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	[ ]	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,700 円 / m <sup>2</sup>		- 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 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	変動 形 成 要 因	〔一般的要因〕 人口はやや増価傾向で推移しているが、高齢化率は県平均より高い。取引件数は横ばい傾向であるが取引価格は上昇傾向にある。 〔地域要因〕 価格形成に特段の影響を及ぼす要因はないが、住宅需要は持ち直してきており、地価はやや強含みで推移している。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3C - 419	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南4 m市道		(都) (60,200)		
b	糸島3C - 315	糸島市		更地	( )	長方形	南西16 m市道 北東5 m 二方路		(都) (60,200)		
c	糸島3C - 316	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	北4.7 m市道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,188)		
d	糸島3C - 420	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道 南西7.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
e	糸島3C - 1104	糸島市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,072	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	21,297	100 [ 89.3]	23,849	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,600	
b	( ) 21,130	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	21,257	100 [ 91.9]	23,131	環境 0.0	23,800	
c	( ) 24,969	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	24,528	100 [108.2]	22,669	画地 +3.0	23,300	
d	( ) 30,378	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	29,788	100 [124.8]	23,869	行政 0.0	24,600	
e	( ) 24,205	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,205	100 [107.8]	22,454	その他 0.0 [103.0] 100	23,100	
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 +0.07	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 -7.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +15.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字東町 5 8 1 番 8				地積 (㎡)	323	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)		
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道	水道	筑前深江500 m		(その他) (60,180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模			320 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	筑前深江駅北方500 m	法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、需要は回復傾向にあり、地価はやや強含みで推移していくものと思料される。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,000 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、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ロ - ン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果により、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 3 2 0 ㎡程度で 7 0 0 万円程度、新築住宅で 2 7 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ二丈深江地区等の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		補 正		
			100	[ ]	[ ]	100		其他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	地 街路 交通 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	23,700 円 / ㎡	[100.8]	100	100	[100.0]	22,700	補 正	0.0 +5.0	
			100	[100.0]	[105.3]	100		其他	0.0 -6.0	
									0.0 +10.0	
									0.0 -3.0	
									0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					(地域要因)	地域要因に特段の変動は見られない。			
						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島3C - 1104	糸島市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
b	糸島3C - 1101	糸島市		更地	( )	不整形	北3 m市道		(都) 2低専 (60,100)				
c	糸島3C - 1112	糸島市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) (60,200)				
d	糸島3C - 421	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		(都) 2低専 (70,100)				
e	糸島3C - 313	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 2低専 (60,100)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 24,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,205	$\frac{100}{[99.0]}$	24,449	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	24,400			
b	( ) 18,791	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	20,879	$\frac{100}{[95.1]}$	21,955	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	22,000			
c	( ) 23,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,215	$\frac{100}{[95.9]}$	25,250	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	25,300			
d	( ) 23,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	22,013	$\frac{100}{[97.0]}$	22,694	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	22,700			
e	( ) 17,527	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,650	$\frac{100}{[98.0]}$	18,010	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	18,000			
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 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +7.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的の戸建住宅等が多い既成住宅地域であり、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
糸島(県) - 12	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	2,880,000 円	1㎡当たりの価格	7,830 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈鹿家字帯石1807番				地積(㎡)	368	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)		
	長方形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	南東4m 市道	水道	鹿家350m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 50m、南 400m、北 50m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、		規模	400㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南東4.0m市道	交通施設	鹿家 南西方350m 法令(都)(60,200) 規制		
(3)最有効使用の判定	農家住宅地				(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	7,830 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、糸島市の西端に近い農家住宅地域である。需要者の属性は、特に近隣周辺に地縁的選好性を有する一次取得者で、他の地域からの転入者は殆ど見られない。同一需給圏内の土地需要については、市内中心部と比較して割安ではあるものの、旧来からの地域居住者の取引にほぼ限定されているため需要は弱く、地価はやや弱含みで推移している。中心となる価格帯は、土地のみで200～300万円前後の水準であると料する。								
(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、農家住宅地域に存することから、自己利用目的の取引を中心とする住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は農家住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等は皆無で賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,850 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	人口はやや増価傾向で推移しているが、高齢化率は県平均より高い。取引件数は横ばい傾向であるが取引価格は上昇傾向にある。				
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	価格形成に特段の影響を及ぼす要因はないが、農家住宅に対する需要は引き続き弱く、地価はやや弱含みで推移している。				
変動率 年間 -0.3% 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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島3C - 1107	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m市道		「調区」 (60,200)	
b	糸島3C - 917	糸島市		更地	( )	長方形	南4.1 m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島3C - 429	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		(都) (60,200) 土砂災害警戒区域	
d	糸島3K - 1123	糸島市		更地	( )	不整形	東6 m道路 南5 m 二方路		都計外	
e	糸島3C - 1140	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	南西2.5 m市道		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 7,561	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,561	100 [100.9]	7,494	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,490
b	( ) 9,568	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,568	100 [123.6]	7,741	環境 0.0 画地 0.0	7,740
c	( ) 9,015	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.2]	11,102	100 [137.8]	8,057	行政 0.0	8,060
d	( ) 10,344	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9]	10,675	100 [136.6]	7,815	その他 0.0	7,820
e	( ) 9,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,623	100 [120.0]	8,019	[100.0] 100	8,020
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	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 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0		
			画地 -18.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	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 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,830 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の建物が多い山麓の農家住宅地域であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新日本総合鑑定株式会社
糸島(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄 印

鑑定評価額	7,530,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩稲葉73番1			地積 (㎡)	219	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (50,80)  (その他)
	正方形 1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原2.6km	
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5m、奥行 約 15m、規模		210㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通	筑前前原 北西方2.6km 法令 2低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。旧志摩町では人気がある住宅地であり、需要は底堅く、地価はやや強含み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	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	34,400 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ市内中心部に比較的近い住宅地域である。需要者の属性は、特に旧志摩町内から市内中心部へと通勤する一次取得者である。同一需給圏内の土地需要については、生活利便性等が比較的優ることを背景として底堅く、地価についてもやや強含みで推移している。中心となる価格帯は、200～250㎡程度の土地では、土地のみで700～800万円前後の水準である。						
(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、主に自己が利用するため居住の快適性を価格形成要因として重視される住宅地域である。比準価格は現実の取引による市場性を反映した実証的な価格であり信頼性は高い。一方、近隣地域は自用の持家を中心とした既存住宅地域であり、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心に鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 標準化補正 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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 街路 標準化補正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,100 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	人口はやや増価傾向で推移しているが、高齢化率は県平均より高い。取引件数は横ばい傾向であるが取引価格は上昇傾向にある。	内訳
	- 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/㎡						
	変動率	年間 +0.9%	半年間	%	個別的要因	個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3K - 1133	糸島市		建付地	( )	正方形	南6 m市道		2低専 (50,80)					
b	糸島3C - 1105	糸島市		建付地	( )	不整形	南西6 m道路		1住居 (60,200)					
c	糸島3C - 327	糸島市		建付地	( )	不整形	南3.3 m道路		2低専 (50,80)					
d	糸島3C - 310	糸島市		更地	( )	不整形	東3.5 m市道		1住居 (60,160)					
e	糸島3K - 1128	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 31,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,114	$\frac{100}{[100.0]}$	32,114	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 32,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,194	$\frac{100}{[99.0]}$	34,539		32,800				
c	( ) 35,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	37,859	$\frac{100}{[110.2]}$	34,355		35,200				
d	( ) 31,485	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,654	$\frac{100}{[94.8]}$	34,445		35,000				
e	( ) 37,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,943	$\frac{100}{[123.0]}$	32,474		35,100				
									[102.0] 100	33,100				
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 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+16.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.43	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+16.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己の居住に供する一般住宅が中心であり、賃貸市場が成熟した地域ではないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	5,840,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩井田原字新開76番18外				地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道	筑前前原3.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5m、奥行 約 12.5m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	筑前前原駅北西方3.7km	法令 1住居(60,200) 規制
(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	25,300 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、糸島市内の内JR筑肥線各駅沿線を最寄駅とする既存住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅口-ン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果により、住宅地の地価はやや強含みで推移している。需要の中心的価格帯は、土地230㎡程度で600万円程度、新築住宅で2600万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地と同じ、志摩地区等の事例を採用して求めたもので実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因・地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	地域要因に特段の変動は見られない。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3C-1122	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北東3m市道		1住居(60,160)		
b	糸島3C-911	糸島市		建付地	( )	長方形	北西4m市道		1低専(50,80)		
c	糸島3C-1117	糸島市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1低専(50,80)		
d	糸島3C-409	糸島市		更地	( )	台形	北東4m未舗装私道		「調区」(60,200)		
e	糸島3C-301	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4m市道		「調区」(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 24,235	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	24,235	100 [ 95.0 ]	25,511	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,800	
b	( ) 26,651	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,557	100 [116.1]	23,736	画地 +1.0 行政 0.0	24,000	
c	( ) 26,238	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,238	100 [100.0]	26,238	その他 0.0	26,500	
d	( ) 23,443	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	23,443	100 [ 99.8 ]	23,490		23,700	
e	( ) 28,214	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,778	100 [106.7]	26,971	[101.0] 100	27,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用目的の戸建住宅等が多い既成住宅地域であり、アパート等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
糸島（県） - 15	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	22,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市板持字西福 1 1 6 番 1			地積 (m <sup>2</sup> )	727	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)  (その他)
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、下水	波多江 1.5 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模			625 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5 m 市道	交通施設	波多江駅 北方 1.5 km 法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する地域で、地域要因の変動は見受けられず、今後も現状のまま推移していくものと 思料される。当該地域は市街化調整区域であるため、需要は弱く、地価は横這い傾向であると予測される。					
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	標準価格	22,200 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の市街化調整区域で、地域性が類似した農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域である。主な需要者は地元で地縁的嗜好性を有する個人である。当該地域は旧来から形成された農家住宅地域であるため、外部からの購入者は少なく、住宅需要は限定的であると思料される。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯は、一概に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	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は見送った。標準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,200 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(一般的要因)	糸島市の人口・世帯数は増加傾向で推移しており、住宅ローンの低金利等を背景に、利便性の良い住宅地の需要は底堅く推移している。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(地域要因)	地域要因に特段の変動は見られず、市街化調整区域内に存する住宅地域で、取引件数も少なく、前年同様の地価水準で推移している。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3C - 311	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		「調区」 (50,80)					
b	糸島3C - 406	糸島市		更地	( )	長方形	北9.5 m県道		「調区」 (60,200)					
c	糸島3C - 409	糸島市		更地	( )	台形	北東4 m未舗装私道		「調区」 (60,200)					
d	糸島3K - 432	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		「調区」 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 16,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,846	$\frac{100}{[ 78.7]}$	21,405	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 29,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,536	$\frac{100}{[129.4]}$	22,825		22,800				
c	( ) 23,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,443	$\frac{100}{[106.7]}$	21,971		22,000				
d	( ) 20,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,560	$\frac{100}{[ 90.8]}$	22,643		22,600				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+27.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,200 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できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅と一般住宅が混在する自己所有の建物が多い住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	2,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	192	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域	東 6.2 m 市道	水道	筑前前原 8.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.2 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 8.2 km 法令「調区」(50,80) 規制	
(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	12,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業従事者のほか、地縁的嗜好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引及び他地域からの転入は少なく、需要は弱含みである。市街化調整区域であり、取引も少ないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れた農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	変動	形状	形成	要因	の
	- 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 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %		(一般的要因) 人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は一部に留まり、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。 (地域要因) 市街化区域調整内の住宅地域で、新型コロナウイルス感染症流行以前より需要者は少なく、住宅地需要は活発とは言えない。 (個別的要因) 個別的要因に変化はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島3C-907	糸島市		更地	( )	長方形	西5 m市道		「調区」(50,80)		
b	糸島3C-1113	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	北東7 m市道		「調区」(60,200)		
c	糸島3C-1140	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	南西2.5 m市道		「調区」(60,200)		
d	糸島3C-1130	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		「調区」(70,200)地区計画等		
e	福岡西3C-707	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		「調区」(70,200)指定区域区境界		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 16,071	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,071	100 [ 99.0 ]	16,233	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	16,200	
b	( ) 11,088	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,088	100 [ 93.6 ]	11,846	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	11,800	
c	( ) 9,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,623	100 [ 76.3 ]	12,612	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	12,600	
d	( ) 12,069	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,069	100 [ 91.1 ]	13,248	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	13,200	
e	( ) 11,837	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,861	100 [ 96.8 ]	12,253	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	12,300	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +4.0	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,500 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				既成集落のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地は農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、市街化調整区域に指定されているため、収益用不動産の想定は合理的とはいえない。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸島(県) - 17	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	4,880,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩馬場字大久保 1 8 4 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	315	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80)  (その他)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	北東3.1 m 市道、西側道	-	筑前前原3.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 15 m、規模			330 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.1 m市道	交通施設	筑前前原駅 北方3.8 km	法令「調区」(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存する、農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域であり、地域内に格別の変動はなく、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(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	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	15,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市郊外に形成された集落地域である。外部からの流入は見込み難く、需要者の中心は地縁を有する農業従事者や事業者等の地元住民である。市街化調整区域に存しており、土地取引が活発に行われる圏域ではなく、地価は横ばいで推移しているとみられる。取引規模が多様であり、市場における中心価格帯を把握することは困難であるが、概ね坪 5 万円前後の地価水準が形成されている模様である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
			100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,500 円 / m <sup>2</sup>		- 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	糸島市の住宅地需要は高まっているが、外部からの流入を見込み難い圏域への影響は小さい。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m <sup>2</sup>		(地域要因)	市街化調整区域内の集落であり、地域内に格別の変動要因は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島3C - 907	糸島市		更地	( )	長方形	西5 m市道		「調区」 (50,80)	
b	糸島3C - 1127	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	北東6 m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島3C - 1109	糸島市		底地	( )	不整形	北東9.5 m県道		「調区」 (60,200) 地区計画等	
d	糸島3C - 401	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	東5 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	糸島3C - 311	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		「調区」 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 16,071	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,071	$\frac{100}{[105.5]}$	15,233	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
b	( ) 14,614	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	15,383	$\frac{100}{[101.9]}$	15,096		15,200
c	( ) 22,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	23,920	$\frac{100}{[145.0]}$	16,497		15,100
d	( ) 15,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,242	$\frac{100}{[109.0]}$	13,983		16,500
e	( ) 16,846	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,846	$\frac{100}{[102.5]}$	16,435	[100.0] 100	14,000
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	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			
b	正常	% / 月 0.00	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 -2.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 0.0	環境 +33.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	当該地域は、市街化調整区域内の農家住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟な為。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島(県) - 18	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子 印

鑑定評価額	2,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	191	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 2	農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域	北東 3.8 m 市道	水道	筑前前原 7.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 8 km 法令「調区」(70,200) 規制		
(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	13,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域北西端の中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業及び漁業従事者のほか、地縁の選好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引及び他地域からの転入は少なく、需要は弱含みである。市街化調整区域であり、取引も少ないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れた農家・漁家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	人口・世帯数は増加傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は一部に留まり、住宅地、商業地ともに概ね宅地需要は堅調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域 要因〕	市街化区域調整内の住宅地域で、新型コロナウイルス感染症流行以前より需要者は少なく、住宅地需要は活発とは言えない。		
変動率		年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的要因に変化はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西3C - 1004	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	北4.8 m市道		「調区」(40,50)		
b	糸島3C - 1113	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	北東7 m市道		「調区」(60,200)		
c	糸島3C - 1140	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	南西2.5 m市道		「調区」(60,200)		
d	糸島3C - 1130	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		「調区」(70,200)地区計画等		
e	福岡西3C - 707	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m市道		「調区」(70,200)指定区域区境界		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,026	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	22,378	100 [175.8]	12,729	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,700	
b	( ) 11,088	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,088	100 [ 88.9]	12,472	環境 0.0	12,500	
c	( ) 9,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,623	100 [ 72.5]	13,273	画地 0.0	13,300	
d	( ) 12,069	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,069	100 [ 86.9]	13,888	行政 0.0	13,900	
e	( ) 11,837	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,861	100 [ 92.1]	12,878	その他 0.0 [100.0] 100	12,900	
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 +0.13	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 +69.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	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 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	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 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 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				既成集落のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		標準地は農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、市街化調整区域に指定されているため、収益用不動産の想定は合理的とはいえない。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良 印

鑑定評価額	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6) [令和 3年1月]	91,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原中央2丁目373番4 「前原中央2-5-18」			地積 (㎡)	312 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防  (その他)  (90,400)		
	長方形 1:1.5	店舗兼診療所 RC 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	南12 m 市道	水道、 下水	筑前前原100 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	12 m市道	交通施設	筑前前原駅 北東方100 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所ビルが建ち並び駅前商業地域で、地域要因の変動はなく、現状のまま推移していくものと 思料される。地価は上昇傾向で推移していくと予測されるが、新型コロナの影響には留意する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地			(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	標準価格	119,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,800 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	同一需給圏は糸島市及び福岡市西区西部の幹線道路沿いに形成された商業地域である。主な需要者は地縁的選好性をもつ小売業を営む営業者、自社ビル利用を目的とする法人、貸しビル目的の投資家等であると思料される。当地域は駅前に形成された店舗兼事務所、事務所等が集積する商業地域で、新規出店等も散見されるため、需要は底堅く推移しているものと思料される。中心となる価格帯は、規模等によりバラツキがあり、一概に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	比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。収益価格は店舗兼事務所の建築・賃貸を想定し、土地価格を求めた理論的な価格であるが、土地価格水準に見合った賃料を受受し得ないこと等の理由により、比準価格に比し低位に求められた。従って、規範性がより高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	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	指定基準地番号	福岡西(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	131,000 円/㎡	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [118.4]	[100.0] 100	116,000		地 街路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 +37.0 因 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動状況 要因	
	変動率	年間 +3.5 %	半年間	%	(一般的 要因)	糸島市の人口・世帯数は増加傾向で推移しており、繁華性のある商業地の需要は底堅く推移している。			
					(地域 要因)	地域要因に特段の変動は見られず、当地域は駅前の商業地域で、地価は強含みで推移している。			
					(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3C - 413	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8.2 m市道		商業 (90,400)					
b	糸島3K - 326	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南12 m市道 東10 m 角地		商業 (100,400)					
c	糸島3C - 903	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南西18 m県道 北西5.2 m 角地		準工 (70,200)					
d	福岡西3C - 1016	福岡市西区		更地	( )	ほぼ長方形	西10 m市道 南7 m 角地		2住居 (70,200) 高度地区2種20m					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 119,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,091	$\frac{100}{[98.0]}$	124,583	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 83,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,791	$\frac{100}{[72.0]}$	116,376		116,000				
c	( ) 89,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	89,018	$\frac{100}{[76.0]}$	117,129		117,000				
d	( ) 122,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	118,059	$\frac{100}{[103.5]}$	114,067		114,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -10.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0 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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 119,000 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できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,972,776	1,517,216	6,455,560	5,204,430	1,251,130	( 0.9742 ) 1,218,851	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	27,701,159 円 ( 88,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	185.00	S 2 F		370.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	312 ㎡	14.5 m x 21.0 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 階事務所、各階 2 室想定			有効率の理由	77.5 %	低層店舗兼事務所としては標準的である

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1	店舗	185.00	75.0	138.75	2,888	400,710	5.0	2,003,550	
~ 2	事務所	185.00	80.0	148.00	2,000	296,000	4.0	1,184,000	
~									
~									
~									
計		370.00	77.5	286.75		696,710		3,187,550	
年額支払賃料				696,710 円 x 12ヶ月 =				8,360,520 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				8,360,520 円 x 5.0 %				+ 円 x % = 418,026 円	
以上計 + a+ - -								7,942,494 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,187,550 円 x 95.0 % x 1.00 % =				30,282 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %)				円 x % x % = 0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +				7,972,776 円 ( 25,554 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島3(賃) - 901	1,978 ( 1,974 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,713	対象基準階の 月額実質賃料 2,900 円/㎡
b	糸島3(賃) - 902	2,468 ( 2,462 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,156	月額支払賃料 ( 2,888 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	375,500 円	75,100,000 x	0.5 %
維持管理費	250,816 円	8,360,520 x	3.0 %
公租公課	土地 215,000 円	査定額	
	建物 525,700 円	75,100,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,100 円	75,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,517,216 円 (	4,863 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 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	
建物等の初期投資額	75,100,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m <sup>2</sup> x 370.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,204,430 円 ( 16,681 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,972,776 円
総費用			1,517,216 円
純収益 -			6,455,560 円
建物等に帰属する純収益			5,204,430 円
土地に帰属する純収益 -			1,251,130 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,218,851 円 ( 3,907 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	27,701,159 円 (		88,800 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 糸島（県） 5 - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 糸島市二丈吉井字西古川4086番14外, 形状 台形 1:1.2, 敷地の利用の現況 店舗兼住宅 RC2, 周辺の土地の利用の状況 小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前商業地域, 接面道路の状況 南東13m 国道、南西側道, 供給処理施設状況 水道, 主要な交通施設との接近の状況 福吉近接, (都)近商 (80,200) 準防, (その他) (90,200). (2) 近隣地域: 範囲 東 60m、西 50m、南 30m、北 30m, 標準的使用 低層店舗の敷地, 標準的画地の形状等 間口 約 17m、奥行 約 20m、規模 340㎡程度、形状 台形, 地域的特性 特記 小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前商業地域で、地域要因に変動はない。事項 街路 13m 国道, 交通 福吉駅北方近接, 法令 (都)近商 (100,200) 準防, 規制, 地域要因の将来予測 地域要因に特に変化はなく、当面は現状を維持すると予測される。小売店舗、農協、一般住宅等が混在する商業地域で、国道沿い、駅前だが店舗用地の需要が乏しく、地価水準は横ばいで推移していくものと見られる。 (3) 最有効使用の判定 低層店舗の敷地, (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 23,500 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、糸島市内西部の国道202号「唐津街道」、国道202号「今宿バイパス」若しくは筑肥線各駅前の商業地。需要者は口-ドサイド型の店舗展開を行う企業、個人事業者等である。背後地の人口密度が低く、商圏人口が少ないため、店舗の集積度が低く繁華性はない。また郊外型の店舗出店形態が事業用定期借地が主流になったこともあり、取引は低調で、地価は横ばい傾向である。需要の中心的価格帯は、340㎡で800万円程度。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 同一需給圏内で規範性の高い商業地の事例が1事例しか得られず、基準地近隣は周辺住宅地との価格差が小さいため住宅地の事例も採用して比準したところ、実証的で規範性の高い比準価格が得られた。当該地域は繁華性の低い商業地域で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。よって一般的要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の標準価格 (円/㎡) -, 内訳 標準化補正 行政 その他, 街路交通環境画地行政 その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 -, 時点修正 [ ], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [ ], 対象基準地の標準価格 (円/㎡) -, 内訳 標準化補正 行政 その他, 街路交通環境画地行政 その他. (10) 対年象標の基準価格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %, 価格形成要因 (一般的要因) コロナウイルス感染拡大以降飲食店、店舗等の売り上げは低下し、糸島市の商業地の地価は停滞傾向にある。 (地域要因) 地域要因に特段の変動は見られない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島3C - 317	糸島市		更地	( )	不整形	西7.8m市道		(都)1低専 (40,60)	
b	糸島3K - 1124	糸島市		更地	( )	不整形	南西5.5m市道		(都)1住居 (60,200)	
c	糸島3C - 421	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6m市道 東6m 角地		(都)2低専 (70,100)	
d	糸島3C - 423	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北10.5m国道 東6m 角地		1住居 (70,200)	
e	糸島3C - 1101	糸島市		更地	( )	不整形	北3m市道		(都)2低専 (60,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 23,219	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [101.3]	22,990	100 [ 88.4 ]	26,007	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	26,800
b	( ) 19,291	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.2 ]	20,923	100 [ 93.1 ]	22,474	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0	23,100
c	( ) 23,576	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	22,013	100 [ 88.4 ]	24,902	行政 0.0 その他 0.0	25,600
d	( ) 27,732	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7 ]	29,916	100 [131.0]	22,837	その他 0.0	23,500
e	( ) 18,791	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	20,879	100 [ 85.7 ]	24,363	[103.0] 100	25,100
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 +0.04	街路 0.0 画地 +1.3	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 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.8	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 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	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 +1.0 その他 0.0	環境 +31.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用目的の店舗兼住宅等が多い商業地域であり、店舗兼住宅等の賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸島(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史 印

鑑定評価額	113,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	98,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) [ 令和 3年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 3 0 1 番 4 「浦志 2 - 1 4 - 1 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,144 ( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)  (その他)
	長方形 1 : 1.5	事務所兼工場 S 1	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域	南 10.5 m 国道	水道、下水	糸島高校前 400 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模			750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 . 5 m 国道	交通施設	糸島高校前駅 北西方 400 m 法令 準工 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域であり、背後地の充実に伴い、今後も発展的に推移すると予測する。					
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	100,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	75,100 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市及び周辺の幹線沿い等に店舗等が立地する圏域である。需要者の中心は店舗用地の取得を目的とする事業者で、事業用定期借地権の設定による出店が多く、土地取引として顕在化することは多くないが、糸島高校前駅周辺は発展傾向にあり、今後は幅広い土地需要が期待される。取引規模により総額帯には幅があるが、市場においては坪 3 0 万円強の地価水準が形成されている模様である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、低層店舗の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されおらず、標準価格と比較してやや低位に求められた。一方、標準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、標準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	福岡西(県) 5 - 4						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[104.6]	100	100	[100.0]	102,000	0.0 0.0 0.0 0.0
	131,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[135.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 94,300 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 )	コロナ禍においても、良好な立地条件を有する商業地に対する需要は依然として高い水準を維持しているとみられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	地域内に格別の変動要因は認められないが、背後の住宅地は拡大しており、地価は上昇基調で推移している。		
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 %			( 個別的 )	個別的な要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島3C - 909	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北東5.3 m市道		1住居 (60,200)					
b	糸島3C - 935	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.9 m市道 南12 m 二方路		準住居 (80,200)					
c	糸島3C - 413	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8.2 m市道		商業 (90,400)					
d	糸島3K - 326	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南12 m市道 東10 m 角地		商業 (100,400)					
e	糸島3C - 921	糸島市		更地	( )	袋地等	南4 m市道		1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 97,283	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,299	$\frac{100}{[ 91.1]}$	110,098	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	110,000			
b	( ) 105,071	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	103,938	$\frac{100}{[ 95.9]}$	108,382			108,000			
c	( ) 119,346	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,091	$\frac{100}{[120.8]}$	101,069			101,000			
d	( ) 83,954	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,791	$\frac{100}{[ 88.0]}$	95,217			95,200			
e	( ) 65,636	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	69,967	$\frac{100}{[ 73.6]}$	95,064		[100.0] 100	95,100			
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 +0.34	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	-1.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.29	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 +10.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.34	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,328,400	1,881,500	8,446,900	4,462,920	3,983,980	( 0.9493 ) 3,781,992	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	85,954,364 円 ( 75,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	450.00	S 1 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,144 ㎡	26.0 m x 43.0 m	前面道路：国道 10.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平家建の店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	450.00	100.0	450.00	2,000	900,000	8.0	7,200,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		900,000		7,200,000
年額支払賃料					900,000 円 x 12ヶ月 = 10,800,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					一棟貸しのため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					10,800,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 540,000 円			
以上計 + a+ - -					10,260,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 68,400 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,328,400 円 ( 9,028 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島3(賃) - 403	1,913 ( 1,908 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,076	対象基準階の 月額実質賃料 2,013 円/㎡
b	糸島3(賃) - 404	1,574 ( 1,569 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,968	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	322,000 円	64,400,000 x	0.5 %
維持管理費	324,000 円	10,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地 655,900 円	査定額	
	建物 450,800 円	64,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	64,400 円	64,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,400 円	64,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,881,500 円 (	1,645 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,400,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,462,920 円 ( 3,901 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,328,400 円	
総費用		1,881,500 円	
純収益 -		8,446,900 円	
建物等に帰属する純収益		4,462,920 円	
土地に帰属する純収益 -		3,983,980 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,781,992 円 ( 3,306 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	85,954,364 円 (	75,100 円 / m <sup>2</sup> )	