

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島（県） - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	66,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.4 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	糸島市篠原東 1 丁目 6 5 1 番 7 「篠原東 1 - 4 - 1 1」				地積 (m ²)	162	法令上の規制等	1 低専 (50,80)
	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 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 ² 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 4.0 m 市道	交通施設	筑前前原駅 南東方 1.2 km	法令 1 低専 (50,80)	
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、地域内に格別の変動要因はないが、周辺地域では戸建住宅の多く新築がみられる。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市内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、需要者の中心は、糸島市内及び福岡市内に通勤する給与所得者層である。住宅需要は外延的に拡大しており、糸島市内の住宅地に対する需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地のみで 1,000 万円強、建売住宅で総額 3,000 万円台半ばとみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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) 公規価示準格と格しをた	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 5	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	63,000 円 / m ²	[109.5] 100	100 [101.0]	100 [107.1]	[104.0] 100	66,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +5.0 +2.0 0.0
(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 ²		価格変動状況要因の		(一般的要因)	糸島市の人口、世帯数は増加傾向で、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。			
	- 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 / m ²		価格変動状況要因の		(地域要因)	既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められないが、周辺地域では戸建住宅の新築が多くみられる。			
変動率 年間 +9.1 % 半年間 %		価格変動状況要因の		(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5C - 409	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		準工 (60,200)		
b	糸島5C - 427	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	西5.7 m市道		1低専 (50,80)		
c	糸島5C - 717	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1住居 (60,160)		
d	糸島5C - 915	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		1住居 (60,160)		
e	糸島5C - 428	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南18 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	() 63,517	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	64,638	100 [104.0]	62,152	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	64,600	
b	() 63,363	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [/]	100 [96.0]	69,501	100 [112.2]	61,944	環境 0.0	64,400	
c	() 77,884	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	87,558	100 [132.5]	66,082	画地 +4.0	68,700	
d	() 69,367	100 [100.0]	[106.1] 100	100 [/]	100 [99.0]	74,342	100 [118.7]	62,630	行政 0.0	65,100	
e	() 77,189	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,964	100 [122.3]	64,566	その他 0.0 [104.0] 100	67,100	
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 +0.48	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.76	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 +10.0	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： 66,000 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	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 19日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市南風台3丁目35番「南風台3-6-3」			地積(㎡)	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) (その他)						
	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6m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原900m							
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 70m、南 80m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、規模			250㎡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 6.0m市道	交通	筑前前原駅南西方900m 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、大規模住宅団地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	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	85,000 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	同一需給圏の範囲は、糸島市内を中心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、良好な住環境を備えた閑静な住宅地域との間に特に高い代替性が認められる。需要者の中心は、糸島市内及び福岡市内に通勤する給与所得者層であり、住宅需要は外延的に拡大しており、糸島市内の住宅地に対する需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地のみで2,000万円前後、建売住宅で総額4,000万円台とみられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して標準価格を試算した。標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、標準価格を採用して、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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]							
			100	[]	[]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 5	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	63,000 円/㎡	[109.5]	100	100	[100.0]	85,000						
			100	[101.0]	[80.4]	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 78,000 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		価格形成要因	(一般的要因)	糸島市の人口、世帯数は増加傾向で、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。						
	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	(地域要因)	区画整然とした大規模住宅団地であり、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。					
	公示価格	円/㎡					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.0%	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5C - 325	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道 北東6m 角地		1住居 (70,200)		
b	糸島5C - 724	糸島市		建付地	()	台形	南東4.5m市道 東4.2m 準角地		準工 (70,200)		
c	糸島5C - 912	糸島市		更地	()	袋地等	北西6m市道 南東8m 二方路		1中専 (70,200)		
d	糸島5C - 420	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南4m道路		1中専 (60,160)		
e	糸島5C - 431	糸島市		建付地	()	不整形	西3.9m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	() 104,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	104,748	$\frac{100}{[120.0]}$	87,290	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	87,300	
b	() 75,747	$\frac{100}{[130.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	57,601	$\frac{100}{[70.3]}$	81,936	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	81,900	
c	() 82,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	88,018	$\frac{100}{[100.0]}$	88,018	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	88,000	
d	() 77,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	78,369	$\frac{100}{[94.3]}$	83,106	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	83,100	
e	() 72,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	82,788	$\frac{100}{[98.8]}$	83,794	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	83,800	
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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 -22.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	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 -2.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 -7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,000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

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

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 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	糸島市神在西 2 丁目 1 0 5 0 番 3 4 「神在西 2 - 9 - 1 3」				地積 (m ²)	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)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	加布里 370 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 m ² 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び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 . 0 m 市道	交通施設	加布里駅北西方 370 m	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、需要は回復傾向にあり、地価は強含みで推移していくものと見られる。								
(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	56,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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 2 5 0 m ² 程度で 1 4 0 0 万円程度、新築住宅で 3 4 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	比準価格は、基準地と同じ神在西地区の 1 事例に、周辺類似地域に存する規範性の高い 4 事例を加えて求めた実証性の高い試算価格であり、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照し、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) 公規価示準格と格しをた	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 ²)	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 ²)	内 訳	標 街路	地 街路
	糸島(県) - 5							準 交通	域 交通
(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	53,000 円 / m ²	価格変動形状要因の	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り、コロナ禍の影響も限定的となった。	内 訳	標 街路	地 街路
	- 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	-				準 交通	域 交通
	公示価格						補 画地	因 行政	
	前年指定基準地の価格	[109.5]	100	100	[101.0]	58,600	正 行政	その他 0.0	
	63,000 円 / m ²	100	[101.0]	[117.7]	100		その他 0.0		
	変動率	年間 +5.7 %	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5C-306	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1住居(60,200)		
b	糸島5C-909	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	南11m市道 北4m 二方路		1低専(60,80)		
c	糸島5C-911	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北4.2m市道		1低専(50,80)		
d	糸島5C-320	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m市道 北西3m 角地		2低専(60,80)		
e	糸島5C-720	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	南東22m国道		(都)(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	() 57,511	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,926	100 [102.0]	58,751	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	59,300	
b	() 53,878	100 [100.0]	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	55,081	100 [101.9]	54,054	環境 0.0	54,600	
c	() 58,360	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,761	100 [93.1]	64,190	画地 +1.0	64,800	
d	() 44,214	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,474	100 [93.0]	47,822	行政 0.0	48,300	
e	() 50,900	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	56,044	100 [92.4]	60,654	その他 0.0 [101.0] 100	61,300	
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 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -12.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 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		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

鑑定評価額	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 ²)	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) (その他)		
	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	波多江駅北西方 400 m	法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建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	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	75,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	54,700 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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。周辺の地域で宅地分譲されていることもあって、土地需要は堅調である。土地は 1 8 0 0 万 円程度、新築の一般住宅は 4 3 0 0 万円程度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 ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m ²	[]	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 ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	糸島(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[109.5]	100	100	[100.0]				
	63,000 円 / m ²	100	[101.0]	[91.8]	100	74,400			
(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 68,500 円 / m ² - 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 ² 変動率 年間 +9.1 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的) 要因	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。			
					(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。			
					(個別的) 要因	個別的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5C - 435	糸島市		建付地	()	正方形	西4.2 m市道		準工 (60,200)					
b	糸島5C - 903	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		1住居 (60,200)					
c	糸島5C - 907	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南6.5 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
d	糸島5C - 428	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南18 m市道		1住居 (60,200)					
e	糸島5C - 916	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4.8 m 角地		準工 (70,200)					
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	() 60,814	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	62,620	$\frac{100}{[81.1]}$	77,213	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	() 77,397	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,518	$\frac{100}{[106.9]}$	79,063		77,200 79,100				
c	() 69,025	$\frac{100}{[100.0]}$	[109.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,306	$\frac{100}{[101.5]}$	74,193		74,200				
d	() 77,189	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,964	$\frac{100}{[97.9]}$	80,658		80,700				
e	() 42,652	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	42,652	$\frac{100}{[66.5]}$	64,138	[100.0] 100	64,100				
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 +0.79	街路 画地	0.0 +1.0	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	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.71	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	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	-9.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.76	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	+6.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 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)
	3,348,087	669,250	2,678,837	2,197,080	481,757	(0.9770) 470,677	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	13,074,361 円 (54,700 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	1,250	131,250	1.0	131,250
2 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,300	136,500	1.0	136,500
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		267,750		267,750
年額支払賃料				267,750 円 x 12ヶ月 = 3,213,000 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 (%))				3,213,000 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 172,650 円				
以上計 + a+ - -				3,280,350 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				267,750 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,544 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 %) 267,750 円 x 95.0 % x 0.2563 = 65,193 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 + + +				3,348,087 円 (14,009 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 5 (賃) - 301	1,310 (1,257)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	1,281	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	糸島 5 (賃) - 302	1,475 (1,444)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,479	月額支払賃料 (1,300 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	143,600 円	35,900,000 x	0.4 %
維持管理費	172,650 円	3,453,000 x	5.0 %
公租公課	土地 29,900 円	査定額	
	建物 251,300 円	35,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	35,900 円	35,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,900 円	35,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	669,250 円 (	2,800 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	35,900,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 210.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0612	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 x 40 % + 0.0615 x 40 % + 0.0877 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,197,080 円 (9,193 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,348,087 円	
総費用		669,250 円	
純収益 -		2,678,837 円	
建物等に帰属する純収益		2,197,080 円	
土地に帰属する純収益 -		481,757 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		470,677 円 (1,969 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	13,074,361 円 (	54,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	16,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」				地積 (m ²)	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) (その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	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		
	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、			規模 240 m ² 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 4.0 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、地域内に格別の変動要因は認められないことから、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	低層住宅地					(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	69,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	45,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市内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、特に糸島市東部の JR 各駅の利用が可能な住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、糸島市内及び福岡市内に通勤する給与所得者層であり、住宅需要は外延的に拡大しており、糸島市内の住宅地に対する需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地のみで 1,500 万円前後、建売住宅で総額 4,000 万円前後とみられる。							
(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水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に試算された。一方、比準価格については、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、比準価格を採用し、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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	[] 100	100 []	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 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 63,000 円 / m ²			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、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。		
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められないが、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。	
変動率		年間 +9.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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5C - 411	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	糸島5C - 435	糸島市		建付地	()	正方形	西4.2 m市道		準工 (60,200)		
c	糸島5C - 423	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西3.3 m市道		1 住居 (60,160)		
d	糸島5C - 410	糸島市		更地	()	不整形	南4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	糸島5C - 318	糸島市		更地	()	ほぼ正方形	北8 m市道 東4.5 m 南4.7 m 三方路		1 住居 (70,200)		
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	() 62,934	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	70,420	100 [102.9]	68,435	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	69,100	
b	() 60,814	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	62,620	100 [95.0]	65,916	環境 0.0 画地 +1.0	66,600	
c	() 72,766	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	74,351	100 [106.7]	69,682	行政 0.0	70,400	
d	() 68,056	100 [100.0]	[108.7] 100	100 [/]	100 [75.0]	98,636	100 [135.2]	72,956	その他 0.0	73,700	
e	() 87,697	100 [100.0]	[107.1] 100	100 [/]	100 [105.0]	89,451	100 [127.2]	70,323	[101.0] 100	71,000	
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 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.79	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 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.79	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 +20.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,000 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)
	4,268,422	869,580	3,398,842	3,001,810	397,032	(0.9735) 386,511	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	10,736,417 円 (45,900 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	1LDK(35㎡程度) x 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 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,320	184,800	2.0	369,600		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,350	189,000	2.0	378,000		
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		373,800		747,600		
年額支払賃料						373,800円 x 12ヶ月 = 4,485,600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						共益費等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 (%))						4,485,600円 x 5.0% + 円 x % = 224,280円				
以上計 + a+ - -						4,261,320円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						747,600円 x 95.0% x 1.00% = 7,102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 + + +						4,268,422円 (18,241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5(賃) - 403	921 (902)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [80.0]	100 [97.0]	1,319	対象基準階の 月額実質賃料 1,352円/㎡
b	糸島5(賃) - 404	1,303 (1,276)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,426	月額支払賃料 (1,350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	170,800 円	42,700,000 x	0.4 %
維持管理費	224,280 円	4,485,600 x	5.0 %
公租公課	土地 26,200 円	査定額	
	建物 362,900 円	42,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,700 円	42,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,700 円	42,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	869,580 円 (	3,716 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	30 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	18 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	0.9735
(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	42,700,000 円	設計監理料率 148,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0703	躯体部分 0.0552 x 40 % +	仕上部分 0.0767 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,001,810 円 (12,828 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,268,422 円
総費用			869,580 円
純収益 -			3,398,842 円
建物等に帰属する純収益			3,001,810 円
土地に帰属する純収益 -			397,032 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			386,511 円 (1,652 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	10,736,417 円 (		45,900 円 / m ²)

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) - 6	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	2,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番			地積 (m ²)	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) (その他)			
	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				
(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 ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 3 . 8 m市道	交通 筑前前原駅北西方7.8 km	法令 規制	「調区」(70,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅や漁家住宅等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と予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は上昇傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	13,800 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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。宅地取引も散見されるようになり、住宅地需要は回復の傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多く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。標準価格は、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標準価格を採用して、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	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 ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 13,300 円 / m ² - 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 ²		価格変動状況 要因		(一般的) 人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。 (地域) 市街化調整区域内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、当該地域においても高値での取引が見られる。 (個別的) 個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間 +3.8 %	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5K-331	糸島市		更地	()	不整形	北東3.8m市道 南東1.6m 角地		「調区」(70,200) 漁村集落				
b	糸島5C-701	糸島市		更地	()	長方形	南東4.5m市道		「調区」(50,80) 地区計画等				
c	糸島5C-712	糸島市		更地	()	ほぼ台形	南西3.6m市道		「調区」(60,200) 地区計画等				
d	糸島5C-419	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西4m 角地		「調区」(60,80) 地区計画等				
e	糸島5C-1110	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南3m市道 北東3m 二方路		(都)1住居(70,160)				
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	() 34,337	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,127	$\frac{100}{[100.0]}$	35,127	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	35,100			
b	() 9,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,459	$\frac{100}{[99.0]}$	14,605	0.0 0.0 0.0	14,600			
c	() 9,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,189	$\frac{100}{[86.3]}$	11,806	0.0 0.0	11,800			
d	() 13,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	16,044	$\frac{100}{[124.4]}$	12,897	0.0 0.0	12,900			
e	() 17,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,015	$\frac{100}{[114.7]}$	15,706	[100.0] 100	15,700			
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	正常	% / 月 +0.23	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 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 -30.0	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	-2.0 0.0	環境 -1.0
c	正常	% / 月 +0.32	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -11.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -13.3	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	+4.0 0.0	環境 +15.0
e	正常	% / 月 +0.48	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	+12.0 0.0	環境 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,800円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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		基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。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

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志2丁目405番12 「浦志2 6 32」				地積 (㎡)	169	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 1:1.5	住宅 W1	一般住宅のほかアパートが見られる地域	東6.4 m 市道	水道、下水	糸島高校前300 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.4 m市道	交通施設	糸島高校前駅北西方300 m	法令 1住居 (60,200) 規制
(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	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,800 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、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。糸島高校駅開業後は、鉄道による福岡都心部への利便性が向上し、福岡市のベッドタウンとしての需要が高まっている。土地は170㎡では1200万円強、新築の一般住宅は4000万円程度が必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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	糸島（県） - 5	[109.5]	100	100	[100.0]	71,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	状況	要因	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。		
	- 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		[]		[]		[]		
変動率		年間 %		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5C-435	糸島市		建付地	()	正方形	西4.2 m市道		準工 (60,200)		
b	糸島5C-903	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	糸島5C-907	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南6.5 m市道		「調区」(50,80)地区計画等		
d	糸島5C-428	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南18 m市道		1住居 (60,200)		
e	糸島5C-916	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 西4.8 m 角地		準工 (70,200)		
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	() 60,814	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	62,620	100 [83.9]	74,636	街路 0.0 交通・接近 0.0	74,600	
b	() 77,397	100 [100.0]	[109.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,518	100 [110.6]	76,418	環境 0.0	76,400	
c	() 69,025	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,306	100 [105.3]	71,516	画地 0.0	71,500	
d	() 77,189	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,964	100 [101.2]	78,028	行政 0.0	78,000	
e	() 42,652	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	42,652	100 [68.9]	61,904	その他 0.0 [100.0] 100	61,900	
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 +0.79	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.71	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -12.0	環境 +27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -14.0	環境 +11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	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 -26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 72,500 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)	
	2,251,058	446,900	1,804,158	1,462,680	341,478	(0.9770) 333,624	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	9,267,333 円 (54,800 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	70.00	L S 2 F		140.00		
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%	169㎡	10.0 m x 16.8 m	前面道路：市道 6.4 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 4 室を想定			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	70.00	100.0	70.00	1,250	87,500	1.0	87,500	1.0	87,500
2 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000	1.0	91,000
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		178,500				178,500
年額支払賃料						178,500 円 x 12ヶ月 = 2,142,000 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 3台 x 12ヶ月 + = 180,000 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 (%))						2,142,000 円 x 5.0 % + 180,000 円 x 5.0 % = 116,100 円				
以上計 + a+ - -						2,205,900 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						178,500 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,696 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 %) 178,500 円 x 95.0 % x 0.2563 = 43,462 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 + + +						2,251,058 円 (13,320 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 5 (賃) - 301	1,310 (1,257)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [110.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	1,281	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	糸島 5 (賃) - 302	1,475 (1,444)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	1,479	月額支払賃料 (1,300 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	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	116,100 円	2,322,000 x	5.0 %
公租公課	土地 20,100 円	査定額	
	建物 167,300 円	23,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	446,900 円 (	2,644 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	0.9770
(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	23,900,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0612	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 40 % +
			設備部分 0.0877 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,462,680 円 (8,655 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,251,058 円
総費用			446,900 円
純収益 -			1,804,158 円
建物等に帰属する純収益			1,462,680 円
土地に帰属する純収益 -			341,478 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			333,624 円 (1,974 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	9,267,333 円 (		54,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	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	糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2				地積 (m ²)	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現況	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 120 m、西 110 m、南 60 m、北 120 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 ² 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	大入 380 m	
	地域要因の将来予測	糸島市西部の郊外に存し大入駅に近いが空地等が多く介在する戸建住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状のとおり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	標準価格	16,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地に地縁的選好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は、最寄駅には近く交通利便性は良いが、福岡市都市圏へは遠く通勤等の利便性が劣るため、地価は停滞し足踏み状態が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 4 百万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で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た。標準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から標準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した標準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	糸島(県) - 10						0.0 地 街路 +3.0	
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[100.0]		0.0 域 交通 -1.0	
	24,500 円 / m ²	100	[103.0]	[156.0]	100	15,900	0.0 要 環境 +53.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							0.0 其他 0.0	
(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 16,000 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。			
	- 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 ²			(地域)	J R 大入駅へ徒歩圏内にある戸建住宅地だが、福岡都市部へは少し距離があるため、地価上昇には至っていない。			
	変動率 年間 0.0 % 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5C - 719	糸島市		建付地	()	不整形	西4.6m市道 南東5.4m 準角地		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	糸島5C - 1110	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南3m市道 北東3m 二方路		(都) 1住居 (70,160)		
c	糸島5C - 713	糸島市		建付地	()	袋地等	西5.5m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	糸島5C - 702	糸島市		更地	()	長方形	南東5.3m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	糸島5K - 413	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.6m市道 南3.2m 角地		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域		
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	() 18,149	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	18,131	$\frac{100}{[109.2]}$	16,603	街路 交通・ 0.0	16,600	
b	() 17,876	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,015	$\frac{100}{[107.8]}$	16,712	接近 環境 0.0	16,700	
c	() 10,783	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.9]}$	15,501	$\frac{100}{[102.0]}$	15,197	画地 行政 0.0	15,200	
d	() 21,011	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,011	$\frac{100}{[125.9]}$	16,689	その他 0.0	16,700	
e	() 12,869	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	13,454	$\frac{100}{[89.0]}$	15,117	[100.0] 100	15,100	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -19.0	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 +2.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	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 -10.0	画地 -3.2	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			% / 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		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

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 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 糸島（県） - 9, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 20 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process. Includes sections for 'Basic Land', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation Method'. Contains specific data like '糸島市二丈深江字井牟田 1 1 0 3 番 6 0' and '35,000 円/㎡'.

(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5C - 1113	糸島市		建付地	()	長方形	東3.5 m市道		(都) (60,200)		
b	糸島5C - 1112	糸島市		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	糸島5C - 725	糸島市		更地	()	ほぼ台形	南西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	糸島5C - 1111	糸島市		更地	()	長方形	南西7 m市道 南東5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
e	糸島5C - 728	糸島市		建付地	()	袋地等	南西4.5 m私道		(都) 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	() 29,886	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	32,228	100 [89.2]	36,130	街路 交通・ 0.0	36,100	
b	() 39,370	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [95.0]	43,017	100 [100.0]	43,017	接近 環境 0.0	43,000	
c	() 38,467	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [/]	100 [99.0]	40,526	100 [94.1]	43,067	画地 行政 0.0	43,100	
d	() 24,201	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	24,436	100 [96.0]	25,454	その他 0.0	25,500	
e	() 20,267	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	25,815	100 [97.0]	26,613	[100.0] 100	26,600	
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 +0.51	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	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 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,000 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	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)大建
糸島(県) - 10	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	5,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	糸島市二丈武四丁目 3 5 2 番 1 6 「二丈武 4 - 3 - 1 6」			地積 (m ²)	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) (その他)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西 6 m 市道	水道	一貴山 700 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 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 ² 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	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	戸建住宅が整然と建ち並び地域で一貴山駅への接近性は良好である。特に地域要因の変動は無いが、周辺地域では新規分譲開発が散見され、当面は土地需要の増加を踏まえて推移するものと料される。							
(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	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は J R 筑肥線沿線で、最寄駅へ徒歩圏内に存し福岡市都市圏への交通利便性及び地価の値頃感により住宅地需要が高まってきている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 6 百万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で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た。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 24,500 円 / m ²		- 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 形 成 要 因 の	(一般) 的要因	糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²		(地 域) 的要因	J R 一貴山駅へ徒歩圏内にある区画整然とした住宅地域で、交通利便性及び良好な居住環境により地価は上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %			(個 別 的) 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5C - 1116	糸島市		建付地	()	長方形	南5.5m市道 西6m 角地		(都)2低専 (70,100)					
b	糸島5C - 1115	糸島市		建付地	()	長方形	南6m市道		(都) (60,200)					
c	糸島5C - 728	糸島市		建付地	()	袋地等	南西4.5m私道		(都)1住居 (60,180)					
d	糸島5C - 1118	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道		(都)2低専 (60,100)					
e	糸島5C - 1111	糸島市		更地	()	長方形	南西7m市道 南東5m 角地		(都)1住居 (70,200)					
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	() 26,948	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,791	$\frac{100}{[109.1]}$	24,556	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 25,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,132	$\frac{100}{[104.6]}$	24,983	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
c	() 20,267	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,815	$\frac{100}{[103.0]}$	25,063	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
d	() 24,651	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,070	$\frac{100}{[100.0]}$	25,070	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
e	() 24,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,436	$\frac{100}{[100.0]}$	24,436	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
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 +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	+1.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 -20.0	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	+1.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
d	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.40	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	0.0 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： 25,500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 自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

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 5 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) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	7,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (m ²)	323	法令上の規制等	
(1) 基準地	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 m ² 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	
(2) 近隣地域	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	24,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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 m ² 程度で 8 0 0 万円前後、新築住宅で 2 8 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の 4 事例に周辺の二丈松末地区の 1 事例を加えて求めたもので、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	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
(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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	24,500 円 / m ²	[104.1]	100	100	[100.0]	24,000		+5.0 -6.0 +10.0 -2.0 0.0
(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 22,700 円 / m ²				価格変動形状要因の	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り、コロナ禍の影響も限定的となった。			
	- 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 ²								
変動率		年間	+5.7 %	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5C - 1115	糸島市		建付地	()	長方形	南6 m市道		(都) (60,200)	
b	糸島5C - 713	糸島市		建付地	()	袋地等	西5.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	糸島5C - 1116	糸島市		建付地	()	長方形	南5.5 m市道 西6 m 角地		(都) 2 低専 (70,100)	
d	糸島5C - 1110	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南3 m市道 北東3 m 二方路		(都) 1 住居 (70,160)	
e	糸島5C - 1118	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 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	() 25,445	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,132	100 [96.0]	27,221	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,200
b	() 10,783	100 [100.0]	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [72.9]	15,501	100 [75.0]	20,668	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,700
c	() 26,948	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,791	100 [107.0]	25,038	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	25,000
d	() 17,876	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	18,015	100 [79.1]	22,775	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,800
e	() 24,651	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,070	100 [98.0]	25,582	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	25,600
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 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,000 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)大建
糸島（県） - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	2,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,760 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番			地積 (m ²)	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 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	南東 4 m 市道	水道	鹿家 350 m	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 250 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 16 m、奥行 約 25 m、規模			400 m ² 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 . 0 m 市道	交通施設	鹿家 南西方 350 m 法令 (都) (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	糸島市の西端に存し、農地等の中に農家住宅や一般住宅が散見される地域であり新規参入は少ない。特に地域要因の大きな変動は無く当面は現状のとおり推移するものと思料される。								
(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	比準価格	7,760 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、農家住宅を含む戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁の嗜好性を有する個人や農家であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。中心市街地と比較して居住環境等が劣ることから土地需要は弱みであり、特に交通利便性や系統連続性が劣る地域は地価下落が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 3 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で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た。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格	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 / m ²)	内訳	標準 街路 地	
	標準地番号	-						内訳	域 街路	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		補 標準 街路	域 交通	
			100	[]	[]	100		正 化 環 境	要 環 境	
								他 画 地	因 行政	
								正 行政	その他	
								他 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 地	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内訳	域 街路	
			100	[]	[]	100		補 標準 街路	域 交通	
								正 化 環 境	要 環 境	
								他 画 地	因 行政	
								正 行政	その他	
								他 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 7,800 円 / m ²		- 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 ²		変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		価格形成要因	変動状況
									(一般的要因)	糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。
									(地域要因)	J R 鹿家駅へ徒歩圏内であるが福岡都市圏へは遠く、農家住宅が多く見られる地域であり宅地需要は乏しい。
									(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5C - 1114	糸島市		建付地	()	長方形	東4 m市道		(都) (60,200)				
b	糸島5C - 1109	糸島市		更地	()	ほぼ整形	西4 m市道		(都) (60,200)				
c	糸島5C - 1119	糸島市		更地	()	ほぼ台形	北東5 m市道		(都) (60,200)				
d	糸島5K - 412	糸島市		更地	()	不整形	東2 m市道 北西2.5 m 角地		(都) (60,200)				
e	糸島5C - 1108	糸島市		建付地	()	不整形	南東5 m市道		(都) (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	() 9,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.1]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,722	$\frac{100}{[123.8]}$	8,661	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	8,660			
b	() 10,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,641	$\frac{100}{[122.5]}$	8,687	0.0 0.0 0.0 0.0	8,690			
c	() 7,562	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,844	$\frac{100}{[113.9]}$	7,765	0.0 0.0	7,770			
d	() 5,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.1]}$	7,769	$\frac{100}{[101.9]}$	7,624	0.0 0.0	7,620			
e	() 4,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	4,309	$\frac{100}{[71.3]}$	6,043	$[100.0]$ 100	6,040			
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 +0.51	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 +25.0
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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +25.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	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 +15.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 -33.9	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	-1.0 0.0	環境 +5.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.9	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 -25.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,760 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 自己所有の戸建住宅や農家住宅等が見られる住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

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)大建
糸島（県） - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	8,020,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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現況	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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 170 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡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 6 m市道	交通施設	筑前前原 北西方2.6 km	法令 2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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は、最寄駅への距離があって交通利便性の程度は高くないが、閑静な住宅団地内であり良好な居住環境によって需要があり、地価は上昇傾向が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格は8～9百万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で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た。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			地 街路 交通 環境 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[]	100	100	[]			地 街路 交通 環境 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,200 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	要因	要因
	- 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	+4.0 %	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5C - 320	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6m市道 北西3m 角地		2 低専 (60,80)				
b	糸島5C - 916	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北4m市道 西4.8m 角地		準工 (70,200)				
c	糸島5C - 321	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北東4.2m市道 南西4.5m 二方路		1 住居 (70,180)				
d	糸島5C - 918	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1 住居 (60,200)				
e	糸島5C - 923	糸島市		建付地	()	不整形	北西5m市道		2 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	() 44,214	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	44,474	100 [116.2]	38,274	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	39,000		
b	() 42,652	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	42,652	100 [114.3]	37,316	環境 画地	0.0 +2.0	38,100		
c	() 33,206	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [/]	100 [102.0]	33,499	100 [97.0]	34,535	行政	0.0	35,200		
d	() 35,605	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	37,858	100 [106.7]	35,481	その他	0.0	36,200		
e	() 22,564	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [74.5]	30,681	100 [90.0]	34,090		[102.0] 100	34,800		
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 +0.33	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	+1.0 0.0	環境 +15.0
b	正常	% / 月 +0.38	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	+5.0 0.0	環境 +10.0
c	正常	% / 月 +0.48	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 +10.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	-2.0 -24.0	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 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

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） - 14	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	6,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 20 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8 外				地積 (m ²)	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 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道	筑前前原 3.7 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 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 18.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			230 m ² 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 6.0 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 3.7 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で現状のまま推移するものと思われる。福岡都心部とは離れており住宅需要が弱い、コロナ収束後の景気回復の期待を受け、地価は上昇しつつある。						
(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	27,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線を最寄駅とする既成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 2 3 0 m ² 程度で 6 0 0 万円程度、新築住宅で 2 6 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	標準価格は、基準地と同じ志摩地区の 4 事例に周辺類似地域の 1 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標準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 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 ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 26,000 円 / m ² - 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 ²		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り、コロナ禍の影響も限定的となった。			
	変動率 年間 +5.0 % 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5C - 704	糸島市		更地	()	長方形	南東4 m私道		1住居 (60,160)					
b	糸島5C - 1106	糸島市		更地	()	長方形	南東3 m市道 南西4 m 角地		「調区」 (60,80)					
c	糸島5C - 323	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m私道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
d	糸島5C - 709	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北東2 m市道		「調区」 (50,80)					
e	糸島5C - 407	糸島市		更地	()	長方形	南5.5 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	() 29,917	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	33,186	$\frac{100}{[98.0]}$	33,863	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	() 31,762	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,392	$\frac{100}{[100.0]}$	31,392		34,200 31,700				
c	() 23,256	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,791	$\frac{100}{[96.0]}$	24,782		25,000				
d	() 17,379	$\frac{100}{[130.0]}$	[103.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,223	$\frac{100}{[100.0]}$	14,223		14,400				
e	() 28,419	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,044	$\frac{100}{[100.0]}$	29,044	[101.0] 100	29,300				
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 +0.42	街路 画地	-3.0 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 +0.20	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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	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	-2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	買込み	% / 月 +0.32	街路 画地	-3.0 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
e	正常	% / 月 +0.27	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,000 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
糸島（県） - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 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116番1				地積 (㎡)	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)	
	正方形1:1	住宅W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	北東4.5m市道	水道、下水	波多江1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 70m、北 50m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 25m、規模		625㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5m市道	交通 波多江駅 北方1.5km	法令 「調区」(60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内で一般住宅、農家住宅等が混在する地域で、地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移していくものと思料される。周辺の区画整理事業の影響により、地価は上昇傾向で推移していくと予測される。						
(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	比準価格		23,200 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の市街化調整区域の農家住宅、一般住宅等が建ち並び既存住宅地域である。主な需要者は地縁的嗜好性を有する個人等である。当地域は旧来から形成された市街化調整区域内の農家住宅地域であるため、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、中心となる価格帯を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、一般住宅等が建ち並び住宅地域で、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。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、規範性は高いものと判断される。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 街路標準化補正 内 交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路標準化補正 内 交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 22,400 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 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	糸島市の人口は増加傾向で推移しており、JR筑肥線沿線の区画整理事業等の開発に伴い、同市の住宅需要は堅調に推移している。		
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 %		(地域要因)	当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域であるが、周辺の開発による波及の効果により、地価は上昇傾向で推移している。		
					(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5C - 308	糸島市		建付地	()	不整形	北西4 m市道 南2.5 m 二方路		「調区」 (70,200)					
b	糸島5K - 1111	糸島市		建付地	()	不整形	西7 m市道 南3 m 角地		「調区」 (70,200)					
c	糸島5C - 407	糸島市		更地	()	長方形	南5.5 m市道		「調区」 (60,200)					
d	糸島5C - 902	糸島市		更地	()	ほぼ正方形	南5.5 m市道		「調区」 (60,200)					
e	糸島5C - 906	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m県道		「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	() 21,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	22,553	$\frac{100}{[98.0]}$	23,013	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	23,000				
b	() 17,636	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,042	$\frac{100}{[77.1]}$	23,401	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,400				
c	() 28,419	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,044	$\frac{100}{[122.4]}$	23,729	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	23,700				
d	() 18,810	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,167	$\frac{100}{[85.0]}$	22,549	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	22,500				
e	() 22,222	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,689	$\frac{100}{[96.8]}$	23,439	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	23,400				
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 +0.25	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 -2.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-3.0
b	正常	% / 月 +0.19	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	-4.0 0.0	環境	-22.0
c	正常	% / 月 +0.27	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	+20.0
d	正常	% / 月 +0.19	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	-2.0 0.0	環境	-15.0
e	正常	% / 月 +0.19	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	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,200 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	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 市街化調整区域に指定され、自用の農家住宅、一般住宅が混在する地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。						

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2			地積 (m ²)	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) (その他)
	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	
(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 ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6.2 m 市道	交通 筑前前原駅北西方 8.2 km	法令	「調区」(50,80)
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅や一般住宅が建ち並び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。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は微増傾向が続くと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	13,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(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。当市の他の地域での住宅地需要が高い影響を受けて、当該地域においても、需要は回復傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多く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び住宅地域であって、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。標準価格は、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標準価格を採用して、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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 12,700 円 / m ² - 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 ²		価格変動状況 形成要因	(一般的) 要因 人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。	(地域) 要因 市街化区域調整内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、地価は上昇傾向が続いている。	(個別的) 要因 個別的要因に変化はない。	
	変動率 年間 +2.4 % 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5C - 703	糸島市		更地	()	ほぼ正方形	東3.2m市道 北2.5m 西2.4m 三方路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	糸島5C - 701	糸島市		更地	()	長方形	南東4.5m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
c	糸島5C - 712	糸島市		更地	()	ほぼ台形	南西3.6m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等	
d	糸島5C - 419	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 南西4m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等	
e	糸島5C - 1110	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南3m市道 北東3m 二方路		(都)1住居 (70,160)	
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	() 15,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	14,590	$\frac{100}{[114.8]}$	12,709	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	() 9,779	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,459	$\frac{100}{[103.8]}$	13,930		13,900
c	() 9,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,189	$\frac{100}{[91.2]}$	11,172		11,200
d	() 13,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	16,044	$\frac{100}{[131.3]}$	12,219		12,200
e	() 17,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,015	$\frac{100}{[120.3]}$	14,975	[100.0] 100	15,000
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 -6.0	交通・接近 +11.0	環境 +10.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.32	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 -3.0		
			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 +0.27	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 +25.0		
			画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +13.0	環境 +3.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,000 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			% / 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		基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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島（県） - 17	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	5,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) 路線価 [令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	糸島市志摩馬場字大久保 1 8 4 番 3				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 ² 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) 地区計画等	
地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、地区計画が定められ、周辺地域で戸建住宅の新築が認められる等、発展傾向で推移していくものと予測する。							
(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	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	16,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧志摩町域の市街化調整区域を中心に、糸島市内及びその周辺に形成された集落地域である。外部からの流入が乏しい圏域であり、需要者の中心は、地縁を有する地元住民であるが、地区計画や区域指定による規制緩和が見られる地域では、一次取得者層の流入もみられる。取引規模等が多様で、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、1 坪あたり概ね 5 万円前後の価格水準が形成されているとみられる。							
(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既成住宅地域であり、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、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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 15,700 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	糸島市の人口、世帯数は増加傾向で、住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移している。		内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	- 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 ²				地域要因	地区計画により、周辺地域で戸建住宅の新築が認められる等、発展傾向で推移している。		
変動率 年間 +3.2 % 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5C - 403	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		「調区」 (60,200)		
b	糸島5C - 434	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.2 m市道		「調区」 (60,200)		
c	糸島5C - 709	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北東2 m市道		「調区」 (50,80)		
d	糸島5C - 419	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
e	糸島5C - 418	糸島市		更地	()	長方形	東4.6 m未舗装私道		「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	() 14,846	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,202	100 [93.2]	16,311	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,300	
b	() 16,951	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [95.0]	18,004	100 [112.4]	16,018	環境 0.0 画地 0.0	16,000	
c	() 17,379	100 [130.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	14,223	100 [87.5]	16,255	行政 0.0	16,300	
d	() 13,611	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [86.7]	16,044	100 [98.8]	16,239	その他 0.0	16,200	
e	() 15,570	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [90.0]	17,681	100 [108.7]	16,266	[100.0] 100	16,300	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 +0.32	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	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 -5.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	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 +12.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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 市街化調整区域内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	株式会社パートナーワン
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	39,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 100,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(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 3 7 3 番 4 「前原中央 2 - 5 - 1 8」			地積 (m ²)	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 R C 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 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 2 m 市道	交通施設	筑前前原駅 北東方 100 m	法令 商業 (80,400) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	駅前の中低層の店舗、事務所等が建ち並び商業地域で、地域要因の変動は見受けられず、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ものと予測される。								
(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	131,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	97,200 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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、自社ビル利用・賃貸事業目的の法人、小売事業者等であると思料される。当地域は駅前に形成された店舗、店舗兼事務所等が建ち並び商業地域で、店舗の入れ替わりも散見されるため、需要は堅調に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収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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	148,000 円 / m ²	[108.1]	100	100	[100.0]	125,000	0.0	+2.0	
			100	[100.0]	[127.8]	100		0.0	-4.0	
								0.0	+45.0	
								0.0	-10.0	
								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 122,000 円 / m ²		- 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 ²	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %	変 動 状 況 成 果 要 因 の
	〔 一般的 要因 〕		糸島市の人口は増加傾向で推移しており、J R 筑肥線沿線の開発事業等に伴い、繁華性のある商業地の需要は堅調に推移している。							
	〔 地 域 要 因 〕		当地域は地域要因に変動は見られない。駅前の商業地であるため、需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。							
	〔 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5C - 432	糸島市		更地	()	長方形	南12 m国道		準工 (60,200)		
b	糸島5K - 425	糸島市		建付地	()	長方形	北東20 m県道		1住居 (60,200)		
c	糸島5C - 920	糸島市		建付地	()	不整形	西3 m市道		商業 (90,240)		
d	福岡西5C - 415	福岡市西区		建付地	()	ほぼ長方形	南10.5 m国道 北1.8 m 二方路		1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	() 159,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	146,189	$\frac{100}{[112.5]}$	129,946	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	130,000	
b	() 95,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,435	$\frac{100}{[81.8]}$	126,449	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000	
c	() 72,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	86,261	$\frac{100}{[69.1]}$	124,835	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	125,000	
d	() 137,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	165,534	$\frac{100}{[119.2]}$	138,871	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	139,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +1.09	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 +33.0	画地 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -8.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 -11.8	行政 -8.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.56	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 +38.0	画地 -12.7	行政 -10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 131,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	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)
	8,817,351	1,753,589	7,063,762	5,851,920	1,211,842	(0.9760) 1,182,758	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	30,327,128 円 (97,200 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	3,100	430,125	5.0	2,150,625	
~ 2	事務所	185.00	80.0	148.00	2,300	340,400	4.0	1,361,600	
~									
~									
~									
計		370.00	77.5	286.75		770,525		3,512,225	
年額支払賃料				770,525 円 x 12ヶ月 =					9,246,300 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 (%))				9,246,300 円 x 5.0 % + 円 x % =					462,315 円
以上計 + a+ - -									8,783,985 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,512,225 円 x 95.0 % x 1.00 % =					33,366 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 + + +				8,817,351 円 (28,261 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5(賃) - 901	3,218 (3,024)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,471	対象基準階の 月額実質賃料 3,113 円/㎡
b	糸島5(賃) - 902	2,468 (2,462)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,054	月額支払賃料 (3,100 円/㎡)
c	糸島5(賃) - 401	1,712 (1,707)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[69.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,919	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	444,000 円	88,800,000 x	0.5 %
維持管理費	277,389 円	9,246,300 x	3.0 %
公租公課	土地 233,000 円	査定額	
	建物 621,600 円	88,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	88,800 円	88,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	88,800 円	88,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,753,589 円 (	5,620 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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)	30 %	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)	30 %	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	0.9760
(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	88,800,000 円	設計監理料率 233,000 円 / m ² x 370.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,851,920 円 (18,756 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,817,351 円	
総費用		1,753,589 円	
純収益 -		7,063,762 円	
建物等に帰属する純収益		5,851,920 円	
土地に帰属する純収益 -		1,211,842 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,182,758 円 (3,791 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	30,327,128 円 (	97,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 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. 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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 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 5年1月], 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 糸島市二丈吉井字西古川4086番14外, 地積(㎡) 351, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 25,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 原価法, 開発法. (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あり、地価は横ばい状態にある。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: 糸島市内に規範性の高い商業地の事例が得られず、基準地近隣は周辺住宅地との価格差が小さいため、同市内の県道沿いの住宅地5事例を収集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, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 24,000 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/㎡, 変動率 年間 0.0%, 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5K - 924	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	北東18 m 県道 北西8.5 m 二方路		「調区」 (70,200)		
b	糸島5C - 906	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m 県道		「調区」 (60,200)		
c	糸島5C - 904	糸島市		建付地	()	不整形	北11 m 県道 南東3.7 m 角地		「調区」 (60,200)		
d	糸島5K - 423	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南11.5 m 県道 西2.8 m 角地		「調区」 (60,200)		
e	糸島5C - 905	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m 県道		「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	() 24,211	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,952	100 [92.8]	25,810	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	26,600	
b	() 22,222	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,689	100 [86.1]	26,352	環境 0.0	27,100	
c	() 15,186	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	15,627	100 [82.6]	18,919	画地 +3.0	19,500	
d	() 9,050	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [63.6]	14,557	100 [82.6]	17,623	行政 0.0	18,200	
e	() 26,393	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,947	100 [86.1]	31,297	その他 0.0 [103.0] 100	32,200	
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 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -13.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -19.0	環境 +2.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -19.0	環境 +2.0	画地 -29.3	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -13.0	環境 +2.0	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： 25,000 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	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 19 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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 ㎡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、宅地需要は高まっており、地価は上昇傾向で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	124,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	76,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市及び周辺の幹線沿い等、商業立地が可能な圏域であり、需要者の中心は事業用不動産や投資用不動産の建築を目的とする各種事業者、不動産業者等である。交通量の多い国道沿いに立地し、鉄道駅も徒歩圏内であり、背後の住宅地域も発展傾向にあることから、店舗用地やマンション用地等、多様な需要が見込まれる。取引規模等により取引価格に幅があるが、1坪あたり概ね 40 万円前後の価格水準とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 +10.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	148,000 円 / ㎡	[108.1]	100	100	[100.0]	121,000	0.0 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 107,000 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 / ㎡	変動率 年間 +13.1 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 糸島市の人口、世帯数は増加傾向で、宅地需要は依然として高く、住宅地、商業地ともに地価は上昇傾向で推移している。 (地域) 地域内に格別の変動は認められないが、周辺地域の充実に伴い商業地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。 (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5K - 425	糸島市		建付地	()	長方形	北東20 m県道		1住居 (60,200)					
b	糸島5C - 316	糸島市		建付地	()	袋地等	西6 m市道		近商 (90,200)					
c	糸島5C - 920	糸島市		建付地	()	不整形	西3 m市道		商業 (90,240)					
d	糸島5C - 432	糸島市		更地	()	長方形	南12 m国道		準工 (60,200)					
e	福岡西5C - 431	福岡市西区		更地	()	長方形	南西16.6 m県道		1低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等					
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	() 95,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$[108.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,435	$\frac{100}{[86.1]}$	120,134	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	() 118,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$[106.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	140,764	$\frac{100}{[117.5]}$	119,799		120,000				
c	() 72,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	86,261	$\frac{100}{[69.6]}$	123,938		124,000				
d	() 159,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$[109.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	146,189	$\frac{100}{[112.8]}$	129,600		130,000				
e	() 160,606	$\frac{100}{[100.0]}$	$[104.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	167,833	$\frac{100}{[130.6]}$	128,509	[100.0] 100	129,000				
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 +0.76	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	-8.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.75	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	-11.0 0.0	交通・接近 その他	+20.0 0.0	環境	+10.0
c	正常	% / 月 +0.34	街路 画地	0.0 -11.8	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-13.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-20.0
d	正常	% / 月 +1.09	街路 画地	0.0 +20.0	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	+20.0
e	正常	% / 月 +0.75	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 -8.0	交通・接近 その他	+22.0 0.0	環境	+20.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 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)
	10,741,536	2,200,960	8,540,576	4,982,040	3,558,536	(0.9527) 3,390,217	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	86,928,641 円 (76,000 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	平家建ての店舗を想定。			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 ~ 1	店舗	450.00	100.0	450.00	2,080	936,000	8.0	7,488,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		936,000		7,488,000
年額支払賃料					936,000 円 x 12ヶ月 = 11,232,000 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					共益費等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 (%))					11,232,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 561,600 円			
以上計 + a+ - -					10,670,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,488,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 71,136 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 + + +					10,741,536 円 (9,389 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5(賃) - 401	1,712 (1,707)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,002	対象基準階の 月額実質賃料 2,094 円/㎡
b	糸島5(賃) - 402	1,659 (1,655)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,169	月額支払賃料 (2,080 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	378,000 円	75,600,000 x	0.5 %
維持管理費	336,960 円	11,232,000 x	3.0 %
公租公課	土地 805,600 円	査定額	
	建物 529,200 円	75,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,200,960 円 (	1,924 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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)	30 %	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)	30 %	n _c : 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	0.9527
(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	75,600,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 450.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
		設備部分 0.0896 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,982,040 円 (4,355 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,741,536 円	
総費用		2,200,960 円	
純収益 -		8,540,576 円	
建物等に帰属する純収益		4,982,040 円	
土地に帰属する純収益 -		3,558,536 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,390,217 円 (2,963 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	86,928,641 円 (	76,000 円 / m ²)	