令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
糸島(県) - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額11,700,000 円1 ㎡当たりの価格72,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		,	•		

2	鑑定評価額の決定	の年田	の女日								,					
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			原東1丁目 - 4 - 1	651番7 1」	7					地 (m²		162)	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用の	現別況	辺の土地のテ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1低 (50,	80)	
	正方形	住宅 W 2			莫一般住宅が 然とした住宅		南4 m 市道			水道、 下水	筑前	前原1.2 km		(स	の他)	
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 80 1	m、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅均	<u> </u>				
近		 犬等	間口	約 13	m、 奥行	方 約	13 m				170 m	程度、	形状〕	E方用	4	
隣 地	地域的特性	特記特	上 記すべき	き事項はな	:610	街」基準	 方位北	4 m市	交通	· 筑前前	前原駅	南東方	法令	11個	 .専	
域		事項				路上			施設	1.2 k			規制	(50	,80)	
	地域要因の将 来予測				然と建ち 、上昇傾向					現状を	維持す	「ると予測	する。	地価ス	K準は、	住宅需
(3)晶	長有効使用の判定	戸建住3	宅地						(対象基準 対象基準 の個別的 因	準地 フ 的要	5位				+4.0
` ′	監定評価の手法 ※第四	取引事例	別比較法			72	2,000	円/㎡	_ "	<u> </u>						
0)適用	収益還え	法	収益価			/	円/㎡	-							
		原価法		積算価			/	円/㎡	_							
		開発法		1	による価格		/	円/㎡					1	- \	\ 	
(6) ⊓	万場の特性	人エント 部に比較	ベユーザ 交的近い	ーが主体 ⁷ 立地の住 ⁹	線沿線で、 である。低3 宅地における で総額30	金利や住 ³ る住宅需要	宅税制等 要は堅記	等の住宅 周であり	取得に、地位	三有利な 動は上昇	環境力	が続いてい	ることを	·背景	に、糸島	市中心
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	かった。 、指定基	よって を準地と	、自己使用	を重視して(用目的で取り 沓まえ、更し た。	引される	⋾建住⋾	包地とし	てのす	5場実態	を反明	央した信頼 [,]	性が高い	1比準	価格を標	準とし
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内 準 化	交通		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因	行政	
格しをた		円。	/ m²	100	[]	[]					IE	その他			その他	
(9) 指か 定ら	糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標 内 準 訳 化	交通 , 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +5.0
基の	前生指定具准	地の価格	·	[109.4]	100	100	[104	1.0]			補		+1.0	因	行政	+2.0
準検 地討		,000 円	/ m²	100	[101.0]	[108.2]	100)	7	1,800	I	その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因						得に有利な 要は堅調な				を背景
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域要 医		P心部に ≧調であ		近い立	地の住	環境が良好	な既成化	主宅地	として、	需要が
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的		固別的要	因の変	動はなり	l 1 ₀					
前か	変動率 年間	+9.1	% 半年	=間	% の		-									

00	取引		所在及び ^出 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	ī地 ⁄状	接面道 状況	路の	註(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島60	2 糸	:島市				建付 地	(,	ほぼ) 方形		西4 m市河南東4 m	道				1 低専 (60,80)
		210															
b	糸島6	K 系 220	島市				建付 地	(ì	ほぼ 方形		東6.3 mi	市道				1 中専 (60,200)
С	糸島6	C 糸	急市				建付 地	(,	台形)	;	南西9.5	m市道				1 低専 (50,80)
d	糸島6	411 K 糸	島市				建付地	(,	ほぼ) 方形		東4.2 mi	 市道				1 住居 (60,168)
	- 4	430															
e	糸島6	C 糸	島市				建付 地	(,	長方)	ī形	南東6 mi	市道				1 低専 (50,80)
	-	702															
00		価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		建定標準係 (円/㎡)		個別的 比較	的要因0	0	査定価格 (円/㎡)
а	(0,827) <u>100</u> [100.0]	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		72 000	100 [103			71 01	-	路	(0.0	74 700
b	(0,027) 100.03	[107.5]	100.03	100		73,990	100			71,83	_ ^	通・ 近	(0.0	74,700
	8	2,055	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		88,209	[129	9.9]		67,90	05 環	境	C	0.0	70,600
С	(5	9,268	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		63,298	100 [94			66,84		地	+4	1.0	69,500
d	(0,200) _100	[108.4]	100	_100		00,200	_100			00,0	行	政	(0.0	
_	5	8,089	[100.0]	100	[100.0]			69,965	[95	_		73,64	47 7	の他		0.0	76,600
e	8	5,163	100 [100.0]	[103.1] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		85,246	100 [128			66,18	35		[104 .	<u>U</u> _]	68,800
NO		イ月率	ウ標準化							工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / F	目 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	+3.0
		+0.76	6 三世	+3 O	 行政		そ の			 行政		0.0	その他		0.0	<u>L</u>	
b	正常	% / 月	目 街路		 交通・接		環境		0.0	 街路		+3.0				環境	+20.0
		+0.75	5		- - - 行政		ところ			 行政		+2.0			0.0	L	
<u></u>	正常	% / F	目 街路		交通・接		環境		0.0	街路		+5.0				環境	
			5 画地				\ \ そ の			 行政		i	へ <u>~</u> その他			L	-1.U
Ч	正常		引街路		 交通・接		1		0.0	街路		- 1			0.0	一理培	i
u	一 一 一 一 一	+0.76	a		L		 環境 					-2.0				· 城坊 L	-3.0
_	— <u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>		凹地		¦行政		その		0.0	行政		+2.0			0.0	TED 1-4-	<u> </u>
e	正常	% / F +0.39	引 街路 9 - <u></u>		交通・接		環境			街路 		+3.0			0.0	□	+25.0
		.0.0	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		

									水田(オ	<i>≂)</i>	- '	七地-3
(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	適切]な造成事例	を入	手できなか	ハつア	たため				
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	な場合の	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	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修正	E	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	<u>I</u>	1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	正後の	豊用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再	調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	I100	1		
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F.] / m²			
内訳				·								
素 事情の 月率3 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路	各	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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	Ε	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(P	3)	(r-g)
法						()		()
	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	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域では	あり、収益性により価	格が形成される地	域で	はな

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
糸島(県) - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額	22,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	89,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地-	<u> </u>	/ Γ) (亜+2 の 延*五	工学体技	W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 }	艦定評価額の決定	ツ连田	ツ女日									,						
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに糸	、島市南属 南風台 3	台3丁目 - 6 - 3	3 5番」								也積 ㎡)	(254	ì	き令上の規	制等
地	形状	敷地	の利用の	現 周記	辺の土地の	利用の	の状	接面	Ϊ道路σ)状況	供給 処理施 設状況	‡		な交通施設 の状況	足との	1 [[(50	t.専 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2			莫一般住宅が 然とした住宅		<u>.</u>	 比6 m 計道			水道、 ガス、 下水	筑前	 的前原	京900 m		(र	[の他)	
(2)	範囲	東 8	80 m、西	70 m、	南 80	m、:	北	40 m	標準	準的使 /	用 戸建	住宅	地		•			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 12.5	m、 奥í	亍 約)	20 m	、	模	•	250	m²程	度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:	持にない			街路	基準方6 . (5位) m市		交通施設		前原馬	沢店	西方900 m	法令規制	(50	氏専 (,80)	
	地域要因の将 来予測	中規模	の戸建住 ものと予		らかな丘		こ区画	整然。	と建ち		-	建住	宅団	団地であり		1	現状維持	にて推
(3)最	もうかがまた。 それられ とうかい とうかい とうかい とうかい とうかい とうかい とうかい とうかい	戸建住	宅地							(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	方化	立				0.0
` ′	鑑定評価の手法)適用	取引事 収益還	例比較法 元法	比準価収益価				/000	円/m	_								
		原価法		積算価				/	円/m	1 i								
		開発法			による価格	•		/	円/m				1 1 1 2					
(6)市	5場の特性	部等に 十分通	勤務する 勤圏内に	サラリー * ある。加:	凸線の福岡 マン世帯が えて自然環 と捉えられ	中心は境がほ	となる	。最著	引り駅/	から「	博多」馬	۲, آ	天礼	申」駅まで	45分	· ~ 3	5分程度	であり
育	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	料する。済合理	。収益還 的な賃貸	元法は、 経営想定が	内に所在す 関静な戸建 が困難であ 西格を重視	住宅がるため	也域で か適用	、第1 できな	Ⅰ 種低原 よかっ <i>†</i>	層住居 と。自	専用地域 己使用σ	域に所)戸廷	在3	するため建 ≧地として	蔽率や の取引	容利 がす	真率等から を配的であ	も、経
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	基地	時点 修正	標準化補正		地域要 目の比 乾		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	10	00	100]				補 正 -	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正		地域要 国の比 弦		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -2.0 -14.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 000 円	_	100.4]	100 [101.0]	10	4.2]	100		8	38,800	- 1	補 正 っ	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10) 対象基準地の基準価格等	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	価格形成要因	 	也域		類向にあ 新初、定 語環境の	うる。 三期借り 良好な	也権が多	く、¦ 域。j	品等	10万人を の良好な延 、底地を取	建物を中	小心信	-構成され	た、居
の等 前か		+4.7	′% 半年	間	- M % の	│└要	要 因)										

NO	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	j のi	画地 形状	接面道 状況	1路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C	糸	島市				建付 地	(長 ⁷)	方形	西16 m県 東6 m	 ! 道				1 住居 (60,200) 地区計画等
	- 70		-				777.1			ļ_	-						4 // =
b	糸島 6 C		島市				建付 地	()	方形	南東6 m	巾坦				1 低専 (50,80)
c	- 70 糸島 6 C	_	島市				建付 地	(長;	 方形	北東6.1	m市i	道			1 住居 (60,200)
	- 70	01															
d	糸島 6 C		島市				建付地	(袋 ^均)	也等	北6 m市	道				1 中専 (60,200)
e	- 12	20								+							
	-							()							
NO	取引信(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	ク要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	1.	,800) ,750	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		89,319	10	0 4.0]		85,8		街路	(0.0	85,900
b	(, 730	100.03	[103.1]	100.03	100		09,019	_10			00,0		交通・ 接近	(0.0	05,900
	85	,163	[100.0]	100	[100.0]			85,246	+	8.0]		86,9	86	環境	(0.0	87,000
С	108	,746	100 [100.0]	[107.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		117,228	10 [13	2.8]		88,2	74	画地		0.0	88,300
d	()	100	[102.3]	100	100			_10					行政		0.0	
e	(117	,652 \	100.0]	100	100.0]	100		133,731	10	2.1]		94,1	10	その他	[100.	0.0	94,100
_	\	,		100		[]]]					100		
NO	ア事情 の内容 3		ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.39	画地	+4.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+3.0	その	 他	0.0		
b	正常 9	% / 月	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
	-	+0.39	画地	+3.0	└ ¦行政		しての		0.0	行政		0.0	その	 他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路				・接近		環境	+24.0
	.	+0.78	画地		- 行政		 て の			 行政		+3.0			0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		· 環境			街路				・接近		環境	+28.0
		+0.39			 ¦行政		L ¦その			 行政		+3.0	_ 		-2.0 +10.0	Ĺ	
e	0	% / 月	街路	-10.0	交通・接		環境		0.0	街路				・接近	110.0	環境	
-		, ,	 画地		 行政	- 	 そ の			· 行政			その			L	
			III		1344		00	ت.		1 1 11/2				ت			

														(,		
(2)積	責算価格算定	内訳														
(2)-	1 原価法	が適用	できな	い場	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	原促	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		情補正	E	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準化	公補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100]	100						<u>100</u>]	10	1		
付	带費用	標	準化補	証	時点修正		費用の補修		効宅地化될 した価格	をで	地域要 較	因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/m²)				正接	の価格 (円/㎡)	床	したiiiifitifitifitifitifitifitifitifitifit	n²)	₹X		比較			(円/㎡)
		_	100]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>			
熟	成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			P	9 / m²			
内訳																
素地	事情の 月 内容	率変動	· 5	三 戊	標準化補正			月落	室動 率	付帯	標準化補	証				月率変動率
		% /	/月 🚪	事					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比較		街	 野路		交通	・接近		環境		i	行政		7	の他	ļ

(3)	3)収益価格算定内訳												
(3)	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												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)						
法						()	()						
							%						
	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	開発造成された閑静 る程度で賃貸市場が		が殆どの住宅地域で、車	議事で戸建住宅の一: で	棟貸しの賃貸が稀に	見られ						

(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		の理由					
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)	
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)				

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) - 3 宅地-1

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) - 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16,000,000 円1 ㎡当たりの価格61,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	令和 6年	6日 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
. ,			(3)一両1日・シュ主大会	II 대 III 다	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			E西2丁目 -9-1	1050 3」	番34					坦 (m	抱積 ㎡)	(263	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 別 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施記)状況	足との	1低 (50,	80)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			模一般住宅だ 画整然とした		北東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	加布	5里37	'O m		(<i>₹</i>	の他)	
(2)	範囲	東 12	Om、西	80 m	南 130	m、北	120 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地		'			
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 16	m、 奥行	亍 約	16 m	、規	.模	-	250 r	n²程原	隻、	形状工	E方用	<u></u>	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	詩記すべる	き事項はな	:l 1。	街 基準 市道路	方位北	6 m	交通施設	1	里駅	北西	方370 m	法令規制	(50		
	地域要因の将		一般住宅	こが建ち並	ぶ区画整約		住宅地域	域であり			地域	とし	て成熟し		1	こから、	当面の
	来予測	間、現	状を維持	すると子	刺する。	相対的な	割安感	から、‡						列する	3.		
(3)聶	景有効使用の判定	戸建住:	宅地						(対象基準 の個別的	準地 的要	方位	•				+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	6	1,000	円/㎡	1	因							
0.)適用	収益還え	元法	収益価	格		/	円/㎡	-								
		原価法		積算価			/	円/㎡	_								
		開発法	A AA	1	による価格		/ /*#/====	円/㎡		·	===+		+= m -+ -+	1-17#		/A - TT/	
(6)司	万場の特性	中心とな	みられ、 ることか	福岡市内(ら、割安!	島市郊外にかかれていた。 の地価上昇のある郊 きなる価格	の影響が	外延的に 需要が高	こ拡大し 高まって	,、糸島 [おり、	島市内に 同圏均	こおい 域にお	てもいて	利便性の も地価は	高い住 に上昇値	宅地	の地価」推移して	L昇が続 ている。
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	較法をi 求めてa	適用した おり、信	。比準価は 頼性の高い	三建住宅地: 各の試算に ハ試算価格 を上記のと	あたってI が得られた	は、同- た。し <i>t</i>	−需給圏	園内の類	頁似地均	域の取	引事	例を採用	して遁	団切な	補修正る	を行って
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]					画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100)]		行政 の他		•	その他	
(9) 指か 定ら	糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世	別的 因の 較	の比≝	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	隼 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-3.0 +14.0 +10.0
基の 準検	前生指定具准	地の価格	ž	[109.4]	100	100	[101	.0]					画地 行政	+1.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
华快 地討		,000 円	/ m²	100	[101.0]	[124.1]	100)	6	0,800	1		の他	0.0		שוילט כ	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因		師の人 くとして			で、禾	间便性	きの高いコ	こリアを	中心	に住宅割	需要は依
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	(地 地 要 因		熟した 需要は				地域内	のに格別の)変動要	関は	みられな	い。住
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	個別的要別	⁵) 個	別的要	因に変	動はな	l I。						
前か	変動率 年間	+8.9	% 半年	- 間	%		-										

10	取引 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島60	糸	島市				建付地	(,	台刑)	号	南西9.5	m市道			1 低専 50,80)
b	- 4	11 - %	 島市				७८०			正方	±π⁄	南6 m市)	i 首			 1 住居
U		103	دا≀ ف≖				建付 地	()	מוננ	HO IIII)				60,200)
c	糸島60		島市				更地	(,	(ほぼう) 方邪	重長 ド	南5.3 mī	市道			1 低専 50,80)
		118														
d	糸島60	[23]	島市				建付 地	(,	(不整	隆形	西6 m市)				1 中専 60,200)
e	糸島60	-	 島市				建付			ĮĘ[ぎ正	南東6 mī	市道			1 住居
	- 4	108					地	(,) 方邪	9					60,200)
10	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 <i>0</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100 [100.0]	[106.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		62 200				60.73	街路		0.0	62 400
b	(9,268)	100.0	[106.7]	100.03	100.01		63,298	_100			62,73	33 · 交词 接边	(0.0	63,400
	42	2,347	[100.0]	100	[100.0]	[104.0]		43,446	[75			57,46			0.0	58,000
С	(39) 9,321	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [/]	100 [80.0]		50,970				60,96	画 [±] 39		.0	61,600
d	()	100	[103.7]	100	100		50.007	100			22.00	行		0.0	04.000
	(4,440)	100.0]	100 [105.2]	100.0]	100		58,807	100			60,62	26 20	の他 ([101 .	0.0 0 1	61,200
	55	5,645		100				56,834				59,82	25	100		60,400
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・抗	_{6近 0.0}	環境	-2.0
		+0.76	画地	0.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・指	·····································	環境	-22.0
		+0.74	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指		環境	-12.0
		+0.74			 行政		その		-	 行政		i	 その他		L	
d	正常	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・指		環境	-2.0
		+0.74			_ ¦行政		¦ ¦その			 行政		Ĺ	その他		L	
 e	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路		1		·····································	環境	F (
-	,,	+0.74					~~ そ の			55品 行政		i	へ <u>し</u> その他		L	-5. 0
		 決定の ³		+3.0	X411	0.0	(0)	טו	0.0	ΙJUX		+2.0	C 47 IB	0.0		

												N 111	(> <)	•	,	٥ قامان
(2))積算価格算	拿定内	訳													
(2))-1 原信	西法が	適用できる	ない	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可能	能な場合	の価格									
j	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
1	素地の取得	価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 路	造	成工事費		標準化補正	時点	修正	道修	成工!	事費の補 の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/n	n³)					(1	刊/㎡)
			<u>100</u>	1	100						<u>100</u>]			
1	付帯費用		標準化	- 補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		的要因の) 再	調達	 京価
	(円/	m²)				正後(の価格 (円/㎡)	除	:した価格 (円 / n	n²)	較	比較			(円/m²)
			100]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>] 00			
;	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格		1	円 / m²				
内	訳															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	世域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他															
	UB 24 /T 15 6	~ 	- -													

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(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													
古	総収益 総費用 純収益 建物に帰属する 土地に帰属する 未収入期間修正 還元利回! ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・													
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
	収益価格		円 (円/m²)										
	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	中心の戸建住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため									

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	((円)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
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 19,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 82,200 円 / ㎡ **1 基本的事項**

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(4) 所在及び地雷並びに	2	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨														
形状 別談の利用の現 別談の利用の現 別談の利用の取 接面直路の状況 提面直路の状況 提近の状況 上での参い住宅地域 市道 下水 水道、 波多江駅北西方400 m 下水 上での参い住宅地域 上での参い住宅地域 上での参い住宅地域 上での表しており、今後ともこのような利用状態が維持される 一下水 上での表しており、今後ともこのような利用状態が維持される 元 一下水 上での表しており、今後ともこのような利用状態が維持される 元 一下水 上での表しており、今後ともこのような利用状態が維持される 元 一下水 上での表しており、今後ともこのような利用状態が維持される 元 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	基						0番18					1		(239	法	令上の規	制等
正方形 住宅		形状		用の現		!の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	処理施	扫			分との			
振楽の画地の形状等 間口 的 15 m、奥行 的 16 m 規模 240 m程度、形状 正方形 技術 地域の特性 特記 特にない 第項 接手方位北 (60,200) 施設 地域要因の将	_	正方形							7 m			波多	 3江4(00 m		(₹	: の他)	
地域要因の将	(2)	—————————————————————————————————————	東 60 m	、西	60 m、	南 90	m、北	30 m	標準	丰的使用	╸ ヲ│低層	住宅	地					
地域要因の将性 特記 特にない 第項 地域要因の将 東項 地域要因の将 来予測 当該地域に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。		標準的画地の形	大等	引口 約	15	m、 奥行	亍 約	16 m	、	模	'	240	m²程/	度、	形状工	E方Ŧ	形	
東子測 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 収益価格 82,500 円/㎡ の個別的要 万位 収益通元法 収益価格 57,600 円/㎡ 回帰法法 収益通元法 収益価格 7 円/㎡ 回帰法法 同元論とは、J R 知能とはる 68 7 円/㎡ 円/㎡ 1 1 1 1 1 1 1 1 1	地	地域的特性		ない			¦6.		市道							(60		
(5) 鑑定評価の手法 の適用														うな利用	月状態7	が維	持される	ものと
収益還元法 収益価格 57,600 円/㎡ 原価法 積算価格 7円㎡ 開発法 開発法による価格 7円㎡ 開発法 開発法による価格 7円㎡ 同需給圏は、JR類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、転売を目的不財産業者等が見られる。周辺の地域で出や検済で出や減済で出や減済で出りることもあって、土地需要は堅調である。土地は2 4 度で2 0 0 0 万円程度、新築の一般住宅は4 5 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				_						` ´	の個別的		方位	Ī				0.0
特別	(,									_								
開発法 開発法による価格	0.	7.2713		-			5	•										
(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 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24 度で2000万円程度、新築の一般住宅は4500万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								-		_								
検証及び鑑定評価	(6) ਜੋ	万場の特性	不動産業者	等が見	られる。	周辺の地域	域で宅地:	分譲され	ている	ること	もあって	:、土	地需	要は堅調				
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 域 交通 要 環境 日の比 を	` 村	検証及び鑑定評価	されていた 視される ^地	いため、 対であっ	収益個 ることか	「格は低め 、現実の	に試算され の市場を	れたとい 気映した	\える。 :比準(また、 西格をi	収益性	i より	も、	住宅地と	:しての)快通	1性、利便	性が重
R	公規	価 標準地番号	. 標準地 -				因のと	と 要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 準 交通 0.0 地 街路 交通	格し	公示価格	円/n	<u>[</u>			l	[100					Œ	行政		ı —		
準検 同学指定基準地の価格 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 <t< td=""><td>(9) 指か</td><td>指定基準地番</td><td></td><td></td><td>時点修正</td><td>標準化補正</td><td>因のと</td><td>と 要</td><td>因の</td><td>の比</td><td>準価格</td><td>内</td><td>準</td><td>交通</td><td>0.0</td><td>域</td><td>交通</td><td>-3.0 -9.0 +3.0</td></t<>	(9) 指か	指定基準地番			時点修正	標準化補正	因のと	と 要	因の	の比	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	-3.0 -9.0 +3.0
数標の 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 番 基準検準価額 である場合の検討 地格 で表標準地番号 で、周辺の地域においては高値での取引も見られる。 の等 公示価格 円/㎡ 四方 個別的要因に変化はない。 個別的要因に変化はない。 面別的要因に変化はない。	準検	削牛指正基準		. 1-				- -		8	32,200		正	行政	0.0	1		0.0
準価訂 代表標準地 標準地番号	対年 象標 基準	終続新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(代表标	,		A 動 形 状	要 团		郊外部 来 から	『でも信 の住宅	注宅地開 記地域で	発が! ある <i>!</i>	見ら∤ が、♪	れる。商業 丘隣地域に	≹地需要 こおいで	きも相	見強い。	
前か 変動率 年間 +10.0 % 半年間 % の `´´´´ ロ´	地格 の等	標準地番号 公示価格		_	-	要 因	個別的	为) 個						3.21	· •			

۷0	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道: 状況	路の主設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	糸島 6 K	糸	島市				建付地	(長方		東6 m市道	Ė			1 住居 (60,200)
_		21					/-									F ADDET
b	糸島60	- 糸 32	島市				建付 地	(方形		南西6 m市	1 連			「調区」 (50,80) 地区計画等
C	糸島60	_	島市				建付 地	(ほほ) 方形		北西6 m市	道			1 住居 (60,200)
d	糸島 6 k	(糸	島市				建付地	(ほほ) 方形		北西5 m市	5道			「調区」 (50,80) 地区計画等
e	糸島60		島市				建付 地	(長方	 ī形	南東6 m市	5道			1 低専 (50,80)
NO	取引	'02 │ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[109.1]	100	100			100				街路	0	.0	
b	(1,911	[100.0]	100	100.0]	100.0]		114,458	100	5.4]		98,332	2 交通・ 接近	0	.0	98,300
	84	1,353	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		86,007		5.9]		81,21		0	.0	81,200
С	(75) 3,238	100 [100.0]	[107.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		83,871	100	0.1]		83,78	画地	0	.0	83,800
d	()	100.03	[109.8]	100.03	100.03		00,071	_100			00,70	行政	0	.0	00,000
	73	3,910	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		81,153	-	6.1]		84,446	その他		.0	84,400
e	(85) 5.163	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		85.246	100			80,49	7	[100.0)]	80,500
VO		イ月率	り標準化									 の比較の内				· ·
a	正常	%/月	街路	0.0	┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-3.0	環境	+20.0
		+0.83	画地	0.0	├───	0.0		 他	0.0	 行政		0.0		0.0		
b	正常	%/月	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	+20.0
		+0.80	画地	+2.0	 行政		こっての		0.0	 行政		-3.0		0.0		
c	正常	%/月	街路		¦ ¦交通・接		!			街路			交通・接近		環境	+15.0
		+0.80	画地				 ¦その			 行政			 その他			
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+15.0
		+0.82			- - - 行政		¦その			 行政		<u>-</u>	 その他	i		+13.0
<u> </u>	正常	% / E	街路		交通・接		環境		0.0	街路			で通・接近		環境	
_	11.13	+0.39			. .		L					L .		L	~xx*70	+20.0
			ᄪᄲ	+3.0	行政	0.0	¦その	تا ا	0.0	行政		-3.0 ¦	その他	0.0		

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
他の取得価格 事情補正 時点修			の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 []	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	語達原価 (円/㎡)	
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 地 内容 成					月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Ex	Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich	Extra Ex	Extra Ex	Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,470,443	715,050	2,755,393	2,291,040	464,353	(0.9780) 454,137	(3.7 0.4)
	収益価格	13,761,727	円 (57	7,600 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						

(4)開発法による価格算	(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	の理由												
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積									
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)									
開発法による価格		円 (円/㎡)												

	用			建築同	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
u=\cdot\	/13	, <u>e</u>		是未	m18						22/1	.ш.я		
共同住宅						105.00	LS	5 2	F				210.	.00
公法上の表	見制等	± ½± 7± ±	+ -+- ^/-	46 ch ch 1	± - 	## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	~ 11L1±			- m-/-		*******	#= B ##	
用途地域等		基準建滿	攻率等	指定容和	貢率	基準容積率等	等 地積		間L	・奥行		前面道路、		6.7 m
1 住居			60 %		200 %	200	%	239 m²	15	.1 m×	15.9 m	特定道路ま		0.7 II
想定建物の	D概要	1 D K	(約3)	5 m²) 、	計6室を	を想定		有効率 の理由	1	00.0 %	外階段	のため		
3)-3 総収記]訳									I			
 階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 5料	į F	月額支払賃	重料	a保証金等(月数	汝) a保証金管	等 (円
ra/e				(m²)	(%)	(m	(円)			((円)	b権利金等(月数	(b権利金領	等 (円
	共同包	ì空		105.00	100.0	105.0	10	1,300	,	126	,500	1.0)	136,500
1 ~ 1	大四年			100.00	100.0	103.0	,5	1,300		130	, 550	1.0		136,500
	 共同信	主宅		105.00	100.0	105.0	00	1,350	,	141	,750	1.0		141,750
2 ~ 2	, , , , , ,							.,000	-		,	1.0)	141,750
~														
~														
~														
±1				210.00	100.0	210.0	00			278	, 250			278,250
計 年額支払賃	手 4:1							279	250	円 x 12	左 日		2 220	278,250 9,000 円
a共益費(管]/m² x	,230		ファ 12ケ月		3,33	0 円
b共益費(管		の算出根技					1.	77111 ×		1117	12773			0 13
その他のリ							5,000 円]/台 x		4 台x 12	ケ月+		= 240	0,000 円
貸倒れ損気	+(算出	根拠、金額	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。						;	3,339,000)円 ×		5.0	%			
+ a)x Ξ	≧室率 A	(%)+(× 空	[室率 B((%))	+	240,000)円×		5.0	% =		178	3,950 円
以上計	+ a+													0,050 円
保証金等の					-E/4 \		8,250 円		5.0 %			00 % =		2,643 円
権利金等の	り連用品	3人ひ貸却	」額(空3	至損失考	慮後)		印年数(8,250 円		年) 5.0 %	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =	67	7,750 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の)運用益	(空室損失	考慮後)		円	×	%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +					3,	470,443 円		(14,521	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≝	3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					()内は	支払賃料							
₩ 事例番	号	事例の実質賃料	4	事情社正	甫 時, 正	点修 標準 補正	化 建 差修:	物格 地 正 因の	域要 比較	基準『 格差修』	皆 査 E (I	定実質賃料 円/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 糸島 6 (1	, 468	100 [100.0	<u>[100</u>	-			0 0.01	100	_	1,335	対象基準階の 月額実質賃	料
5 糸島6(1,	,635	100 [100.0	[100	0.0] 100		0 10		100 [100.0	_	1,416	月額支払賃	80 円/㎡ 料 50 円/㎡
	303	1/ 1	,600)	[. [[100.0		[[,] ,	1	1.00.0	基準階			

				小山(水)		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		154,800	円	38,700,000 x 0.4	%	
維持管理費		178,950	円	3,579,000 x 5.0	%	
	土地	33,000	円	查定額		
公租公課	建物	270,900	円	38,700,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		38,700	円	38,700,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		38,700	円	38,700,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		715,050	円	(2,992 円/㎡)	(経費率	20.6 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等值	西格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 É
b:仕上割合(仕上価格÷建物等何	西格)	40 9	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等(西格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 ≦
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		38,700,000 F	3	179,000 円 / ㎡x 210.00 ㎡	設計監3 i× (100%+	
元利逓増償還率		0.0592		躯体部分 仕上部分	•	設備部分
建物等に帰属する純収益		2,291,040 円	1	0.0455 x 40 % + 0.0595 x 40 %	+ 0.0859 ×	20 '
х (9,586 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,470,443	円
総費用					715,050	円
純収益 -					2,755,393	円
建物等に帰属する純収益					2,291,040	円
土地に帰属する純収益 -					464,353	円
未収入期間を考慮した土地に帰属す	する純収益				454,137	円
X	\m			(1,900	円/m
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		13,761,727	円	(57,600	円 / mੈ

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) - 5 宅地-1

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17,700,000 円1 ㎡当たりの価格75,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
(2) 中北河木口	ATI 0 T 0 D 05 D	(C) /#+42 co 15+45		路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	1) 所在及び地番並びに 糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 地積 234 法令上の規制等													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			東3丁目 - 15 -		番15					地和 (m²)		234	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接边	要な交通が	施設との	1住居 (60,200)
_	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規格住宅地	莫の一般住写 地域	こが多い	西4 m 市道			水道、 下水	筑前前	が原1 km		(その他)
										1	<u> </u>			(60,160)
(2) 近	範囲		0 m、西	90 m、	南 50	m、北	60 m		的使用		住宅地			
隣	標準的画地の形物		間口			元約	17 m		.模 		240 m²	程度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記特	詩記すべき	を事項はな	il 1.	街」基準市道	方位北	4 m	交通	筑前	前原駅は	比東方1 ki	m 法令	1 住居 (60,160)
域		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測 中規模一般住宅が多い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ことか 状を維持すると予測する。住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測													
(3)晶	最有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的	準地 方的要	立位		+1
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	7:	5,500	円/m ²	2	因				
0.	適用	収益還え	元法	収益価	格	4	9,600	円/m ²	2					
		原価法		積算価	格		/	円/m ²	2					
		開発法		開発法	による価格	+	/	円/m ²	2					
(6) ਜੋ	う場の特性	に通勤す	する給与〕 地価は.	取得者層:	であり、福	岡市内の均	也価上昇	昇の影響	響で、信	主宅需要	見が外辺	₤的に拡大	てしており	音の中心は、福岡市)、同圏域の住宅需 I ,500万円前後
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	地価格は内の類似	こ見合う! 以地域の!	賃料水準; 取引事例	もみられる が形成され を採用して 各を採用し	ておらず、 適切な補(比準値 多正を行	価格と比 テって求	と較して すめてa	て低位に おり、規	こ求めら 記範性に	:想定して :れた。- t高い。し	「収益還元 一方、比塗 したがって	に法を適用したが、. ≛価格は、同一需給 こ、本件では、収益:
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 訳 化	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	1 111年指定县港	地の価格	3	[]	100	100	[]			補正			因 行政 その他
地討		円	/ m²	100	[]	[]	100)			"	その他		() E
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			10 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		ーー (市の人 ばとして			 で、利(更性の高い	ハエリアで	を中心に住宅需要は何
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	寺と同一地	形 状 成況			死成の住 需要は依				为に格別(の変動要は	因はみられない。住宅
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的		國別的要	因に変	動はな	l 1.			
前か	変動率 年間	+9.4	% 半年	間	%		•							

宅地-2

	H-171 11-11														. ,		
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道状況	道路の	註(設)	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 K	糸l 21	島市				建付地	(E ぼ正 i形	北西5 m	市道			(「調区」 50,80) 也区計画等
b	糸島 6 C		 島市				建付			ŧ	方形	西6 m市	 道				 1 低専
	- 4:	21					地	()							50,80) 也区計画等
С	糸島 6 C	糸!	島市				建付地	() 形	ぼ台 ジ	北5 m市 南西5 m					1 低専 (60,80)
	- 4	06										角地					
d	糸島 6 K	30	島市				建付地	(ぼ長 i形	東4.2 m	市道				1 住居 60 ,168)
e	糸島 6 C		 島市				建付				 ぼ長	西4 m市					 1 低専
	- 2	10					地	()方	形	南東4 m	1				(60,80)
NO	取引作(円)	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地因の			推定標準((円/㎡		個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[109.8]	100	100			_10						0	.0	
b	73	3,910	100.0]	100 [101.6]	100.0]	100.0]		81 , 153	10	0.7	J	73,3		交通・ 接近	0	.0	74,000
	108	,521	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		109,166		4.4]	75,6		環境	0	.0	76,400
С	()	100	[107.6] 100	100 [100.0]	100 [113.3]		00 070	10		,	70.4		画地	+1	.0	76,900
d	(5,635)	100.0]	[108.4]	100.03	100		82,276	10	08.1 00	J	76,1		行政	0	.0	70,900
	58	,089	[100.0]	100	[100.0]	[90.0]		69,965	[9	2.9]	75,3	12	その他	0	.0	76,100
е	(70) 1 827	100 0 1	[107.6] 100	100 [100 0]	100		73 990	10		1	73 4	.03		[101 .0	0]	74,100
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化	」 が補正の内記		[100.0]		70,000	[10]の比較の			100		74,100
	の内容	変動率															
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	į	0.0	街路	i	+2.0	交通	・接近	-2.0	環境	+13.0
		+0.82	画地	0.0	├───	0.0	\ -	他	0.0	 行政	 !	-2.0	└ ├ そ のf	 也	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通	・接近	+6.0	環境	+35.0
		+0.39	画地		 行政		その		0.0	:		-2.0	¦ そのf	 也	0.0	<u>.</u>	
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境		0.0				' 		+5.0	環境	+3.0
		+0.84	 画地		_ 行政		その		0.0			-2.0	i		0.0	L	
Н	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0						-8.0	一一一	
-		+0.76			L		. L						L			L	+3.0
	工 些	0/ / 🗖			¦行政 - - - 京澤 - 様		1		0.0				その作		0.0	. T== 1.5°	
e		% / 月 +0.76	L		交通・接		環境		0.0	:			L		- 2.0	□ 坂境 □ □	+5.0
			画地	+3.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		-2.0	その(也 	0.0		
オ	北準価格 法	央定の野	浬由										〔比準	価格:		7!	5,500 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 75,500円/㎡〕

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	_め								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
适	造成事例番	号				•		所在及び	が地番								
33	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	補正	時点個	多正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
作	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要[較	因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)	
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>]		
烹	机度修正		[]	/ 100				積算(西格			P	g / m²			
内訓	R																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	坚変動率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		行	政		-	1	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,478,342	874,920	3,603,422	3,210,100	393,322	(0.9744) 383,253	(3.7 0.4)
	収益価格	11,613,727	円 (49	9,600 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						

(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	の理由							
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
(円)	(F	円) (%)	(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
開発法による価格		円 (円/㎡)							

(3)-	-2 想定建	関物の状	 況									糸島(県) ———	- 5		地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床面	面積		(r	'n')
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	争 地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	居		60	%	200 %	160 9	6	234 m	i 14	.0 m× 1	7.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
想	定建物の)概要	1 L D K (3	」 5 m²程度	夏) 8戸で	を想定。		有効率 の理由	≰ 1	00.0 %	外階段個	」 吏用のため。			
(3)-	-3 総収益	算出内	l訳												
	階層	用途	床	面積	有効 率	有効面積	支払賃	当たり月額 賃料	Ę F	月額支払賃		保証金等(月		正金等	(円)
				(m [′])	(%)	(m²) (円)			(1	円) b	権利金等(月	数) b権和	引金等	(円)
1	~ 1	共同住	宅	140.00	100.0	140.0	00	1,350		189,0	000	2.0	0	378	,000
2	~ 2	共同住	宅	140.00	100.0	140.0	00	1,380		193,	200	2.0	0	386	,400
	~														
	~														
	~			280.00	100.0	280.0	00			382,	200			764	,400
	計														
	額支払賃								,200	円 x 12な				1,586,40	
	共益費(管 サ共農(管		の毎年相切			共益費等を		/㎡x オス牌に	1+ +>1		12ケ月				0円
			の算出根拠 車場使用料等)			共屈貝守で	5,000 円		1441	71ため、計 2 台×12か		V I _o	=	120,00	10 円
			+% (2/1/14 (4/) 根拠、金額)			敷金等によ			計		, , , .				0 円
	室等によ						,586,400		. нт-	5.0	%				- 13
(-	+ a)x 空	室室 A	(%) + (x	空室率 B	(%))	+	120,000) 円 ×		5.0	% =			235,32	20 円
IJ	上計	+ a+											4	1,471,08	80 円
保	に記金等の	運用益	(空室損失考慮	後)		76	4,400 円	× 95	5.0 %	ó×	1.0	0 % =		7,26	32 円
権	利金等の	運用益	i及び償却額(S	室損失考	慮後)	償去	印年数(円	×	年) %	運用利[。×	回り(%) =			0 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円	×	%	ν ×		% =			0 円
総	似益	+	+ +				4,	478,342 円		(19,138	円/m²)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	月額支払賃料	の算出根持			5払賃料	II.					ı		
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情 正	補 時.	点修 標準作 補正	化 建 差修]	物格 地 正 因の	域要 比較	基準階 格差修正	查(円)	定実質賃料 /㎡)	基準地	基準階の	D賃料
а	糸島 6 (-	賃) 401	1,471	100	[100 [100	-			0.0]	100 [100.0]		1,408	対象基準 月額実質	階の 質賃料 1,382 F	円/㎡
b	糸島 6(-		1,475	100	<u>[100</u>				0.0]	100 [100.0]		1,341	月額支		
С	_		(100		<u>100</u>] 100	<u> </u>	00]	<u>100</u> []			基準階	2 F	В

				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- 5	七地-5
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	〕	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		188,000	円	47,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		235,320	円	4,706,400 × 5.0	%	
Λ. Τ Ω Λ. ÷ π	土地	28,600	円	查定額		
公租公課	建物	329,000	円	47,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		47,000	円	47,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		47,000	円	47,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		874,920	円	(3,739 円/㎡)	(経費率	19.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.7	%	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	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	(.9744
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		47,000,000 P	9	163,000 円 / ㎡× 280.00 n	設計監理 n [*] x (100%+	
元利逓増償還率		0.0683		躯体部分 仕上部分	1X (100%)+	設備部分
			_	0.0531 x 40 % + 0.0748 x 40 %	+ 0.0859 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(3,210,100 円 13,718 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,478,342	円
総費用					874,920	円
純収益 -					3,603,422	円
建物等に帰属する純収益					3,210,100	円
土地に帰属する純収益 -					393,322	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				383,253	円
X				(1,638	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		11,613,727	円	(49,600	円 / m²

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 6 宅地-1

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
 2,750,000 円 1 ㎡当たりの価格
 14,400 円 / ㎡

 1 基本的事項

 (1)価格時点
 今和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 今和 6年 7月 12日 (6) [令和 6年1月]
 円 / ㎡

 (1)価格時点
 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 令和 6年 7月 12日 (6) 路線(個又は倍率
 日本種別

 (2)実地調査日
 令和 6年 6月 28日 (5)価格の種類
 正常価格
 正常価格
 日本種別

۷ ;	盤化計画観の伏ん	-07-至比	WEE												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グに 糸	、島市志 原	醛岐志字 基	基384番						地 (m	.積 î)	(191	法令上の規制等
準 地	形状	敷地況	の利用の	現 周:	辺の土地のテ	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況			\$交通施設)状況	足との	「調区」 (70,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2			住宅の中に漁 られる住宅地		北東3	比東3.8 m 市道		水道	筑前前原7.8 km		ī7.8 km		(その他)
(2)	範囲	東	90 m、西	30 m	、南 50	m、北	100 m	標準	● ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	月戸建	住宅均	地			<u> </u>
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 10) m、 奥行	方 約	20 m	i、 規	模	'	200 r	n²程/		形状	長方形
地域	地域的特性	特記	持にない			街 3.	布m 8	·道	交通施設	km	前原駅	北西	方 7.8	法令規制	「調区」 (70,200)
	地域要因の将 来予測				無家住宅等が 記地需要は「 記地需要は「										うな利用状態が維持
	最有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基準 の個別的 因		ない	I		
	監定評価の手法 D適用	取引事収益環	例比較法 元注	比準価収益価		1	4,400	円/㎡ 円/㎡							
		原価法 積算価格				/ 円/㎡									
		開発法		開発法	,		円/㎡								
(6)市	万場の特性	のほか	、地縁的	選好性を	有する市内	及び周辺	市の居住	主者等と	:見らホ	いる。宅	地取	引も	散見され	るよう	は農業及び漁業従事者 うになり、住宅地需要 は見いだせない。
`´梢	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	とから て適切	、賃貸市 に行われ	場が未成 ており、	熟につき収	益価格を	試算する	ることが て、前年	できた	よかった こついて	。比の価	準価 格形	格は、規 成要因の	範性を 変動を	双引が一般的であるこ を有する事例を採用し を分析の上、戸建住宅
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	声地	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規		内组织		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]			1	E	画地 行政 ·の他		因 行政 その他
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	-	時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差		内質	票	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / ㎡	100	100	100	[100]					画地 行政 ·の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(作)() 円/㎡ 等と同一地	価 変格動 状	地地	g	郊外部 持街化調	でも住 整区均	宅地開発 内の住 ³	発が見 宅地垣	要は依 見られ なでま	対然として いる。商業 あるが、当	美地需要 á市の雪	」 成肥線沿いは特に顕著 更も根強い。
上準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	成 況 要 因	世界 四月 日本	si / 「 勺 / [[響を受け 固別的要				いても	ら高値での)取引 <i>た</i>	が見られる。
前か	変動率 年間	+4.3	3 % 半年	間	% の	`女	i /								

VO	取引事		所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	(m²)		画地	接面道路		要交通が	Ē	法令上の規
	例番号	5	」等			点	一 売		(m²)	W _H	杉状	状況	設	の状況		制等
a	糸島 6 C	糸	島市				建付地	,		台刑	4	南東5 m市) 東3 m	道			「調区」 (60,80)
							٥٠	()		準角地				(00,00)
	- 11	22										年用地				
b	糸島 6 C	糸	島市				更地	(長方	形	西5 m市道				(都) [60,200)
								('						
_	- 11	_					7+1/-			E	-π λ	東3.5 m市i	*			(都)
С	糸島6C	. 尔	島市				建付地	(長方)	כתכ	来3.5 IIIII				(60,200)
	11	17														
d	- 11 糸島 6 C		 島市				建付			長方	計形	南東8 m市)	首			(都)
_	7,12,00						地	()	3712	1132145				(60,200)
	 - 11	10														
e	糸島 6 C	_	 島市				建付			IE [東11 m県道	i			「調区」
							地	()方别	9	南6 m				(70,200)
	- 4	17										角地				
NO	取引(価格 / ㎡)	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 比較		住定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
	, , , ,						ì						/±-===			
a	(13) 3,928	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		13,996	104	0 4.0]		13,458	街路 交通・	0.	.0	13,500
b	()	_100	[102.0]	100	_100		,	_10	0			接近	0.	.0	,
_	18	3,113	[100.0]	100	[/]	[100.0]		18,475	+	1.0]		14,103	環境	0.	.0	14,100
С	14	ر 1,943	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		15,405	104	0 4.4]		14,756	画地	0.		14,800
d	()	_100	[101.0]	_100	_100			_10				行政	0.		
_	, 28	3,655	[100.0]	100	100.0]	100.0]		28,942	+	1.1]		20,512	その他	0.	-	20,500
e	26	ر 3,111	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100		[103.0]		25,756	10 [169	9.8]		15,168		[100.0	וי	15,200
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化							工地均	或要因	の比較の内	R			
	の内容	夕 野 平														
a			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
		+0.36	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0 ح	の他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0 交	通・接近	+6.0	環境	+20.0
		+0.33	 画地	0.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		· · · · · · · · · · · · · ·	 の他	∟ 0.0		
<u></u>	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路		-1.0 ¦交			環境	-5.0
		0.00			 行政		゠゚゠゠		3.0				 の他	i		-5.0
٦ -	正常	% / 月			1		!								理+辛	
u		% / 月 +0.11			交通・接		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 		+5.0 ^交		`	以 児	+20.0
			凹地		¦行政 - -		¦その	他	0.0	行政		0.0 주		0.0		
e		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0 交	通・接近	+4.0	環境	+54.0
		+0.31	画地		行政		¦その	 他	0.0	行政		201 7	 の他	0.0		

															()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	҈場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
17	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	迨	造成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I						<u>10</u>]]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		可効宅地化₹ 除した価格	ぎで	地域 較	要因の比	」 個別的 比較	的要因0) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)		(円/n	n³)						(円/㎡)
			100 []	100	l				(%)	<u>10</u>	00]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	9 / ㎡		·	
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近 		環境			行政			その他	1

(3)	3) 収益価格算定内訳												
(3)	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												
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
							%						
	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 理的とはいえない。	等が建ち並ぶ住宅地域 従って、賃貸想定に。	域で、市街化調整区域に よる収益還元法の適用に	ニ指定されているため. はできなかった。	、収益用不動産の想	定は合						

(4)開発	(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	の理由						
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 7 宅地-1

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13,400,000 円1 ㎡当たりの価格79,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 中北河木口	ATR 0.7 0.8 00.8	/ F) / T + 2 O 1 T + 3	工告(正+4)	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			。2丁目4 6 - 3 2	.05番12	2					地 (m	i積 i)	(169	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施記)状況	足との	1住 (60,	居 200)	
1	長方形 1:1.5	住宅 W 1			主宅のほかり られる地域	アパート	東6.4 r 市道	1		水道、 下水	糸島	 高校	育j300 m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 150	Dm、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	低層	住宅:	地					
近	標準的画地の形ង	· 犬等	間口	約 1C)m、 奥行	 亍 約	17 m、	規模	模		170 r	n²程』	芰 、	形状長	長方邪	<u></u>	
隣 地	地域的特性	特記特	きにない			街 6.	4 m市道	直	交通	糸島高	高校前	駅北	方300 m	法令			
域		事項				路			施設	 				規制	i `	200)	
	地域要因の将 来予測				アパート <i>7</i> 住宅地需										うな和	间用状態	が維持
(3)重	長有効使用の判定	低層住	宅地							対象基準 の個別的	準地 的要	ない	1				
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	 格	8	1,300	円/㎡		因							
σ.	適用	収益還え	元法	収益価	格	5	7,400	円 / ㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡									
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	不動産乳	≹者等が	見られる。 高まってし	線沿線の住 糸島高校 ハる。土地	前駅開業	しょく 鉄	道によ	る福岡	都心部	『への	利便	性が向上	:し、福	岡市	のベット	*タウン
竹枝	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	されてい 視される	1ないた 3地域で	め、収益(あること /	も見られる 価格は低め から、現実(鑑定評価	に試算され の市場をか	れたとい 反映した	える。 比準価	また、 i格を重	収益性	Łより	も、	住宅地と	しての)快適	性、利便	更性が重
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		園の│	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			1 '		画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]		100	_			1		行政 ·の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		団の │	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	内	隼	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -11.0 +9.0
基の	前年指定基準	地の価格	i	[109.4]	100	100	[100.	0]					画地	+1.0	因	行政	0.0
準検 地討	69,	,000 円	/ m²	100	[101.0]	[94.1]	100		79	9,400	1		行政の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	の用午信年間恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							な然として いる。 商業				持に顕著
基準準価	- 2 基 年 地 か 共 で ある 場合 の 検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成 況	(地 域 要 因)交通利便 ても高値で				常要は
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要[因に変	化はなり	l I。						
前か	変動率 年間	+10.1	% 半年	-間	%												

10	取引事 例番号		所在及び 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状況	路の	王要 設の	交通的 伏況	ਜ਼	法令上の規 制等
 a	糸島 6 C		島市			- M	建付地	()	長方形	西6 m市	道			(低専 50,80) b区計画等
	- 42	1														
b	糸島 6 K	糸	島市				建付地	()	ほぼ長方形	東6.3 m	市道				中専 60,200)
	- 22	-	-							1-1- E	ال ـ خالـ	. + *				
c	糸島 6 C		島市				更地	()	ほぼ長 方形	北東6.2 南西6 m 二方路	M巾坦				住居 70,200)
	- 71						7#1/-1			1717E		· *				
d	糸島6 C		島市				建付 地	()	ほぼ長 方形	北5 m市	旦				住居 60,200)
e	- 71 糸島 6 C	_	 島市				建付			ほぼ長	西4 m市	道				低専
							地	()	方形	南東4 m					60,80)
10	- 21 取引個		事情補	時点修	建付減	標準化	坤	定価格	†#h †	或要	推定標準備	<u> </u>	固別的要	囲の		
10	(円/		正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因のは		3 (円/m²)		比較	Z [2] 0)		(円/㎡)
a	()	100	[101.6]	100	100		100 100	100		74 7-	街		0	.0	74 000
b	108,	5∠1 \	100.0]	100 [107.5]	100.0]	100		109,166	100	_	71,77	/3 交; 接;	通・ 近	0	.0	71,800
	82,	055	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		88,209	[100		88,12			0	.0 _	88,10
С	(ΩΛ) 865	100 [100.0]	[102.0] 100	100	100 [102.0]		84.865	100 [96		87,85	画:	地	0	.0	87,900
d	()	100.03	[107.0]	100	100		0+,000	_ 100		01,00	52 行i	政	0	.0	07,900
	61,	586	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		65,897	[85	.1]	77,43	35 7 0	の他	0	.0	77,400
e	(70	827	100 0 1	[107.6] 100	100	100 [103_0]		73 000			97,35	55		100.0 100	בן [97,400
10	ア事情 1	/月率	ウ標準化	100 補正の内部		[[100.0]	<u> </u>	70,000						100		J7, 4 00
	の内容 変	と動 率														
Э			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		0.0	交通・技	妾近 _	2.0	環境	+60.0
	+	-0.39	 画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政	-3.0	その他		0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	0.0	交通・持	妾近 <u>-</u>	9.0	環境	+10.0
	+	-0.75	画地	0.0	├───	0.0	その	 他	0.0	 亍政	0.0	その他		¹		
	正常 9	6/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0			交通・技		8.0	環境	+5.0
	+	-0.39	 画地		 ¦行政		その		0.0		i	その他		0.0		
 d			街路		_ 交通・接		環境		0.0		1	交通・持			環境	0.0
	+	-0.78	 画地		 ¦行政		その		0.0		i	その他		i		
e	正常 9	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0		- 1	交通・持			環境	-5.0
			 画地		 ¦行政		¦ ¦その		0.0 0.0 1		i	その他		0.0 0.0		
_	 				1		1		-			 〔比準個				,300 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	_め								
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
适	造成事例番	号				•		所在及び	が地番								
33	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	補正	時点個	多正		版工事費の補 変正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
作	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要[較	因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>]		
烹	机度修正		[]	/ 100				積算(西格			P	g / m²			
内訓	R																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	坚変動率	付帯	標準化補	E				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較 ——		街路	3		交通	・接近		環境		行	政		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,332,628	478,200	1,854,428	1,527,360	327,068	(0.9780) 319,873	(3.7 0.4)
	収益価格	9,693,121	円 (5	7,400 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						

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	(m²	(円)	/ m²)	(m²)
開発	法による価格				円 (円/㎡)		·		

(3)-2	2 想定建	≧物の状	況												
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(m²)
共同信	主宅					70.00	LS	2 F	:					140.00	
公法	去上の規	制等													
用途均	也域等		基準建蔽率等	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	居		60	%	200 %	200 %		169 m²	10.0	0 m× 1	6.8 m	前面道路: 特定道路ま			6.4 m m
想記	定建物σ)概要	1 D K (約	3 5 m²) 、	計4室を	生想定	o.	 有効率 D理由	100	0.0 %	外階段			.	
(3)-3	8 総収益	 大出登者													
	播	用途		下面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	こり月額	月	額支払賃	[料 ;	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
PE	1/ =			(m²)	(%)	(m²)				(円)	施利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		# 🗐 🖰	+ - -	70.00	100.0	70.00		1,300		01	000	1.0	0	9′	1,000
1	~ 1	共同信		10.00	100.0	70.00		1,300		91,	000	1.0	0	9′	1,000
2	~ 2	共同信	宅	70.00	100.0	70.00		1,350		94	500	1.0			4,500 4,500
	~														
	~														
	~														
<u>.</u>	計			140.00	100.0	140.00				185	500				5,500 5,500
	到 額支払賃	· ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・						185	 500 ⊞	x 12	 ケ日 =	:		2,226,0	
	·····································						円/m				<u>- / -</u> 12ケ月			_,,	0円
		-	の算出根拠												
₹0	の他の収	7人(駐車	車場使用料等)		5	5,000 円/台	×	3	3 台×12	ケ月+		=	180,0	00 円
貸佣	到れ損失	(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
	室等によ			cocket D	(0/))		226,000 円			5.0					
			(%) + (x	全至平 B	(%))	+	180,000 円	×		5.0	% =			120,3	
	上計	+ a+		走 後)		405	,500 円 ×	05	.0 % :		4 (00 % =		2,285,7	
			(空室損失考 : :及び償却額(雷後)		,500 _{□ x} 年数(4 4		× 運用利		1.00 %)		1,7	62 円
							,500 円 ×	95	.0 % :	×		.2563 = ′		45,1	66 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×		% :			% =	— , 2,		0 円
	収益 		+ +	1 ~ M	ьп.	, , , , , , , , ,		,628 円		(13,803	円/mi)		
(3)-4 NO	↓ 1 ㎡当 事例番		月額支払賃料 事例の実際			()内は支 点修 標準化		z +#++	或要	基準階	上木	 定実質賃料	甘淮 +1	b基準階(の佳料
INO	争测留	75	実質賃料 (円/㎡)	正	正	ポップ 標準化 補正	差修正	因のは	比較	格差修』		佐夫貝貝科]/㎡)	基 华月	也举华陌(の貝科
a 糸	·島6(賃) 302	1,468	100	[100 [100	-	100 [100.0]			100 [100.0	_	1,335	対象基準月額実	■階の 質賃料 1,380	円/㎡
b 糸	· · · · ·		1,635	100	[100 0] 100		100 [105.0]			100 [100.0	-]	1,416	月額支	払賃料 1,350	
С			(1,600	100	1] 100	100	100		100	+		基準階	2 F	В

				☆	- /	七地-0
(3)-5 総費用算出内訳						
項 目)	ミ額相当額		算出根拠		
修繕費		103,200	円	25,800,000 x 0.4	%	
維持管理費		120,300	円	2,406,000 x 5.0	%	
公租公課	土地	22,500	円	查定額		
ᄶᄪᅭᆸᇭ	建物	180,600	円	25,800,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		25,800	円	25,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		25,800	円	25,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
		478,200	円	(2,830 円/㎡)	(経費率	20.5 %
(3)-6 基本利率等		I				
r:基本利率		3.7	%	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	.9780
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		25,800,000 F	7	179,000 円 / ㎡x 140.00 m	設計監理 Îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0592		躯体部分 仕上部分	+ 0.0859 ×	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,527,360 F	၂			
×	(9,038 円/	m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益 						
総収益					2,332,628	
総費用 					478,200	
純収益 -					1,854,428	
建物等に帰属する純収益					1,527,360	
土地に帰属する純収益 -					327,068	
未収入期間を考慮した土地に帰 ×	属する純収益			,	319,873	
	還元利回り	(r-g) 3.3	%	(1,893	円 / ㎡
	/	9,693,121		(57 400	円/㎡
		5,005,121	ıJ	(57,400	LJ / IN

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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 ㎡当たりの価格16,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年45	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決	正の埋田	の要旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		島市二	丈福井字?	新田 2 4 6	4番2				地和 (m²)		248	法令上の	D規制等
地	形状	敷地(の利用の)現 周 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施語 近の状況	设との	(都) (60,200)	
	長方形 :1.5	住宅 LS 2			住宅、一般を する住宅地は		南西3.5 m 市道		水道	大入3	80 m		(その他))
(2)	範囲	東 120)m、西	110 m	、南 60	m、北	120 m	標準的使	用一戸建	住宅地	<u> </u>	l		
近隣	標準的画地の形	状等	間口	約 1	4 m、 奥	行 約	20 m、	規模	'	280 m	程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記「料	記すべ	き事項は	ない		3 . 5 m市			80 m			(都) (60,200)	
	 地域要因の将	+	五部のな	羽外に右	し大入駅に	路り	 空地等が多	(介在で		の戸道	全住空地域で	規制であり		か地域要
	来予測						推移するも				= IX 'U - U - W - V	(0)) (1910/(0	·&-E-%&
	有効使用の判定	戸建住:						``	対象基準 の個別的 因		111			
` '	定評価の手法 適用	取引事例				1	6,000 円/							
•	2713	収益還	七 法	収益の			/ 円/							
		開発法			<u> </u>	z	/ 円/							
(6)市	場の特性	を有する良いが、	る個人や 農家住	・農家等で 三宅や一般	あり、不安 住宅が混在	定な経済 し居住環	を中心とする 状況により 境が少し劣る 地価格 4 百万	真重に行 ることか	動してい ら地価に	る。当	á該地域は、	最寄駅	Rに近く交i	通利便性は
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	支配的た住宅は	で賃貸す	場が未成 と準され実	熟であるた	め、収益 信頼し得	居住の快適性 還元法の適所 る。よって ^ス した。	目は断念	した。比	2準価格	は、糸島市	郊外σ)居住環境等	手が類似し
(8) 公規(示準	1	也 標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	/ m 1	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	1
価と 格し	公示価格	_	. 2	[]	-	100	[]			補正			因 行政 その化	
をた		<u> </u>	/ m²	100	[]	[]					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地都	等号	- 10	時点 修正	標準化補正	地域 図の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準訳化	交通	0.0 0.0 0.0	域 交通	1.0
基の 準検 地討	前年指定基準	連地の価格 5,500 円	_	[103.9] 100	100 [103.0]	100	[100.0]		15,900	補正		+3.0 0.0 0.0	因 行政 その他	
(10) 対年		他の検討	16,0	00 円 / ㎡	価 変		ウ 糸島市 財 好な地	」 の人口は 地域を中心	************************************	エート ており、 需要は	特にJR箕増加傾向にあ	筑肥線σ	」 D各駅への打	要近性が良 受近性が良
象標の基準性 基準性 準価語	- 2 基年地が発 大 である場合の検討 オ 代表標準地		表標準地	も等と同一5	形状成況	地域					戸建住宅地 <i>†</i> 至っていない		農家住宅も決	昆在する地
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	. n n	% 半年	- 円/㎡ 王問	要 因 の	個別的要別	I	要因に変	変動はなり	ι I ₀				
יו נים	夂到平 十屆	₁₎ U.U	70 + +	ㅁ미	70 07	1								

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)) (画地 の形状	接面道 状況	1路の	主 設(要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島6C	糸	島市				更地	()	長方形	西5 m市	 道				(都) (60,200)
	- 113	31															
b	糸島6C	糸	島市				建付 地	(ほぼ整 形	西4 m市 北3 m	道				「調区」 (60,200)
	- 40	12						,				二方路					
c	糸島 6 C	_	島市				建付地	()	長方形	東3.5 m	市道				(都) (60,200)
	- 111	17															
d	糸島 6 C		島市				建付			i	台形	南東5 m	市道				「調区」
	- 112	22					地	()		東3 m 準角地					(60,80)
e	糸島 6 C	_	島市				更地				ほぼ長	南東4 m					(都)1低専
								() /	方形	北西5 m 二方路					(50,60)
	- 111	_	₹	n+ ⊢ //⇔	7# /\ \=	+悪・生 /レ	+#-	宁/开+ 2	111	.1-# 77	==		.	/ED EU 6	5.E.O.o.		木宁压地
10	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	因の	3域3		推定標準((円/㎡)		恒列 ¹ 比較	ク要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	() ,113	100 [100.0]	[102.0] 100	<u>100</u>	100 [100.0]		18,475	10	00 06.9	_	17,2		街路	0	0.0	17,300
b	(, 113	100.01	[102.3]	100	100.03		10,475	+	00.9	_	17,2		交通・ 接近	0	0.0	17,300
	14	,586	[100.0]	100	[100.0]			16,415	+-	99.9	9]	16,4	31	環境	0	0.0	16,400
С	14	, 943	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		15,405	<u>10</u>	98.0	_	15,7	19	画地		0.0	15,700
d	()	100	[102.5]	100	100		40.000		00	_	45.5		行政		0.0	45 500
e	(, 928)	100.0]	100	[100.0] 100	100		13,996	10	90.2 00	2]	15,5	17	その他	[100 .0	0.0 0 1	15,500
			1	100		[91.8]		13,160	8]		_		_		100		15,000
10	ア事情 / の内容 3		ウ標準化	補正の内記	R					エュ	地域要因	の比較の	内訳				
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指	6近 0.0	環境		0.0	街	路	+2.0	交通	・接近	-3.0	環境	+8.0
		+0.33	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行	 政	0.0	その化	 也	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指	登近 0.0	環境		0.0	街	路	+1.0	交通	・接近	-3.0	環境	į +2.0
		+0.33	画地	 -9.1	└ ¦行政	0.0	こっての	· 他	0.0	 行I	 政	0.0	その化	 世	0.0	L	
c	正常(% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	 環境		0.0	街	 路			・接近	-2.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	¦行政		 て の		3.0	 行I	 政	0.0	└ ├ そ のſ	 也	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・指		<u> </u>			街路	 路			・接近		環境	·-7.0
		+0.36	画地		¦行政		` そ の		0.0	 行I	 政	-1.0			0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		文通・指		- 環境		0.0	街	 路			・接近		環境	
		+0.11			¦行政		L ¦その		0.0	 行I		-1.0	L		0.0	L	
				0.2	ſ	0.0	1		0.0			1.0	ı		0.0		

(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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
正後の価格 除した価格 較 比較														調達原価			
正後の価格 除した価格 較 比較															(円/㎡)		
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
							%
	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						
	四分海二さが済中						
	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 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸市)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	υど見られない。 した b収益還元法の適用は	がって、収益性より 困難である。	も居住

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
糸島(県) - 9	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額7,710,000 円1 ㎡当たりの価格38,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		,	•		

2	鑑定評価額の決定	ツキ田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			ナ深江7丁 〔7 - 1 1	目1103 - 3」	3番60					地 (㎡		20)3	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交流	通施設と 況		(40,	,	専
1	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅だ 建ち並ぶ閑請		北5 m 市道			水道、 ガス、 下水	筑前	深江250	m		(~	の他)	
(2)	範囲	東 7	0 m、西	50 m、	南 100	m、北	80 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	也		·			
近四	標準的画地の形状	大等	間口	約 13	m、 奥行	亍 約	15 m	、規	模		200 n	f程度、	形	状 長	長方形	<u> </u>	
隣 地 域	地域的特性		寺記すべ	き事項はな	:11.	街 基準	方位北	5 m市		,筑前》 , 筑前》 , m	深江駅	南東方			(40,	S) 1 侃 60)	專
	14 L 1 T T T T 1 A A	事項				路			施設	1				見制			
	地域要因の将 来予測				§然と建ち₫ ことから、 ₋				予測す	る。			すると子	列列	する。	地価水	準は、
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住	宅地						(対象基準 の個別的 因	集地 7	方位					0.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格	3	8,000	円/m²	<u>'</u>	즤							
σ.)適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡	:								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法		1	による価格		/	円/㎡									
(6)市	5場の特性	人エン 部郊外(ドユーザ のやや交	ーが主体 [*] 通利便性I	線沿線で、 である。低 こ劣る立地 程度まで、	金利や住 ³ の住宅地I	宅税制∜ こおい7	等の住宅 ても住宅	取得に	こ有利な が増加傾	に環境に 傾向に	が続いて あり、 ^対	ているこ 也価は上	とを	背景	に、糸島	島市の西
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	かった。	、よって 基準地と	、自己使用	を重視して何 明目的で取る なまえ、更 た。	引される	⋾建住⋾	記地とし	てのす	5場実態	を反	映した信	言頼性が	高い	北準	価格を構	票準とし
(8) 公規 示準		標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準		村 内 第 訳 (4)	≛ 交遍	重		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補		_		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100)			ı	E 行正 そのff				その他	
(9) 指か 定ら	糸島(県)	号	- 10	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基の比準 (円)	単価格	村 内 部 訳 (4	≝ 交迫 比 環境	通 (竟 (0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+1.0 -5.0 -30.0
基の	前生指定具准	地の価格	ĘĄ.	[103.9]	100	100	[100	0.0]			補			3.0	因.	行政	0.0
準検 地討	0.5	500 円	/ m²	100	[103.0]	[67.2]	100		3	8,300	I	E 行I その(f		0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							利な環境 調な状態				を背景
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	え 標準地	等と同一地	形状成況	(地 地 要 因		方域西部 要は堅調			が、駅	に近く、	、住環境	が良	好な	住宅地と	して需
地格 の等	公示価格		T	- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因	b) (□	固別的要	因の変	動はなり	l 1 ₀						
前か	変動率 年間	+8.6	% 半年	F間 ———	% の	- S P	4 '										

糸島(県) - 9 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C		島市				更地	(ほほ) 方邪		東14 m県				1住居 (60,200)
	- 4 ⁻	10														
b	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(ほほ 方形		南東6 mi 南西4.7				(都) (70,200)
	- 4	16										角地				
С	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(,	長方)	5形	南5 m市	道			(都) 1 住居 (60,200)
	- 11 ⁻	15														
d	糸島 6 C		島市				建付 地	(不图	色形	南東6 mi	市道			(都)1住居 (60,200)
e	- 11 ⁻ 糸島 6 C		 島市				建付			長方	=π/	西3 m市	iğ e		_	(都)
C			च्चulh				地	()	טתנ	EZO IIIID				(60,200)
NO	- 11: 取引(事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	+#+	或要	-	全定標準 個	- - /= 5		\rightarrow	
NO		叫作 / m²)	正	正	煙の補正			圧1凹桁 円/㎡)	因のは			(円/㎡)				且足训馆 (円/㎡)
a	()	100	[105.2]	100	100			100				街路		0.0	
b	(,030	[100.0]	100 [105.0]	100	[100.0]		37,904	100			37,7	<u>5</u> 交通 接近		0.0	37,70
D	36	,224	[100.0]	100	[100.0]			35,848	[96			37,34		C	0.0	37,30
С	()	100	[106.5]	100	100		40 470	100			20.4	画地	C	0.0	00.40
d	(,000	[100.0]	100 [105.0]	100.0]	100.0]		40,470	[106			38,14	行政	C	0.0	38,10
u	37	,925	[100.0]	100	[100.0]			41,053	[101			40,28	38 その6	t c	0.0	40,30
e	()	_100	[103.1]	_100	_100			_100					[100.	o] [
			_			[100.0]		35,983				39,45		100		39,50
NO	の内容			補正の内記	π					工化的	以安区	の比較の	八武			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	Í -8.0	環境	j +5.
		+0.74	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	· 6近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	ī -3.0	環境	-2.
		+0.72	画地	+6.1	 行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・排	·····································	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	Í +2.0	環境	+4.0
		+0.72	画地	0.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	·····································	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	ī -2.0	環境	t +3.0
		+0.72	画地	-3.0	└		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・排	8近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	ī 0.0	環境	5 -5.
		+0.28	画地	0.0	L ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
_	」 比準価格別	ከ ተ			1		1					1	〔比準価格			88,000 円 / m

													糸島	(県)	- ()	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	法が	適用でき	ない	場合その理由	適	切な造成	事例を入	.手できな <i>t</i>	いっ	たため						
(2)	-2 造历	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場合	合の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地番	:								
1	素地の取得 (円/		事情補	ÌŒ	時点修正	素地の個	で 地の補修正 5格 (円/㎡		成工事費 (円/n	า๋)	標準	化補正	時点個	多正		正後0	事費の補 ○価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						[)]	L10				
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正	付帯 正後	5費用の補 6の価格 (円/㎡	防	i効宅地化率 にた価格 (円/n		地域 較	要因の比	比 個別的 比較	的要因(の 再	朝達原 (P	原価 3/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	[00]	10				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			I	円 / ㎡				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率3	空動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地地	或要因の比	較		街路	各	交通	・接近		環境	•		行政			その他	ļ	
(3)	収益価格算	定内	訳														
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適月	月又は収益還元	法が適用	できない	場合の理	<u></u> 曲								
										_							

(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					
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	涯		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						()		() %
	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	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域でも	あり、収益性により価	格が形成されるり	也域で	では	な

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

鑑定評価書(令和 6 年地価調査) 令和 6 年 7 月 25 日提出

糸島(県) - 10 宅地-1

						· ,
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 5,490,000 円 1 ㎡当たりの価格 26,500 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
	A10 0 F 0 D 05 D	/ F \ /#-ta @ 15*#	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等		丈武四丁目 - 3 - 1	352番 ⁻ 6」	1 6					地積 (㎡)	(207	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況)現 周道 況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の料	, J	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	(都) 2 低専 (60,100)
-	長方形 1:1.5	住宅 LS 2		美一般住宅だ 画整然とした		南西6 m	l	킨	K道	一貴山7	'00 m		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、西	 ∮ 40 m、	南 70	m、北	70 m	標準	 的使用	戸建位	注宅地			
近隣	標準的画地の形物	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	方 約	16 m、	規札	莫	2	200 ㎡程	度、用		長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:61	街·基準 m市 路·		6	交通 施設	' ' 一貴山 '	南方7	'00 m	法令規制	(都) 2低専 (60,100)
=	地域要因の将 来予測		然と建ち並 建分譲開発	 ぶ地域で- が見られ、	 -貴山駅	への接近 土地需要	 性は良 の増加	と と 好で る	」 ある。‡ まえて扌	寺に地域 生移する	域要因の変 るものと思	動は無	└──── 無いが、周辺地域で
(-,-	最有効使用の判定	戸建住宅地							寸象基準 D個別的		Ω		+3.0
٠, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比較活	_		20	6,500			-1				
U) 週 円	収益還元法	収益価				円/㎡	-					
		原価法 開発法	積算価	<u>恰</u> による価格	<u> </u>		円/㎡ 円/㎡	-					
(6)	市場の特性	福岡都市圏へ追	動するサラ 同市都市圏∕	ラリーマン) への交通利	層であり、 便性及び ^り	不安定 地価の値	な経済 頃感に	状況に より住	より慎	重に行動	力している。	。当該	典型的な需要者は、 対地域は最寄駅へ徒歩 を取引価格帯は中規
` f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	支配的で賃貸す	る場が未成熟 と準され実記	熱であるた。	め、収益i	還元法の	適用は	断念し	た。比	準価格は	は、糸島市落	郊外の	日己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Bを標準として鑑定評
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 为 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	<u>[</u> 100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検		地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华 (A) 地討		円/㎡	100	[]	[]	100					1J以 その他		- その他
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	25,5	500 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因	1 47-					持にJR筑 加傾向にあ)各駅への接近性が良
基準 準価	・ 2 基準地外共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	也等と同一地	形状成況	(地 均要 因	144					区画整然と は上昇傾向		注宅地域で、交通利便 3。
地格 の等 前か	公示価格	+3.9 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 %の	(個別的)要 因	1	別的要因	因に変動	動はない	l _o			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	o	画地 形状	接面道状况	堕路σ.	シ 主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C		島市				建付地	(長)	方形	南東8 m	—— 市道				(都) (60,200)
b	- 1110 糸島 6 C	+	島市				建付地	(ほ ₎ 形	 ぼ整	北東4 m 南4 m 北4 m 三方路	市道				(都)近商 (100,200)
c	- 1133 糸島 6 C	糸	島市				建付地	(台)	形	西7.5 m 南西6 m					(都)1低専 (50,60)
d	- 1109 糸島 6 C	_	島市				建付地	(長)	方形	北東4.5	m市	道			(都)準工 (60,200)
e	- 1113 糸島 6 C	+	島市				更地	(長)	 方形	北3.5 m	市道				(都) 1 住居 (60,160)
NO	- 1116 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	(28,6)	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,942	10	0 8.2]		26,7	40	街路	(0.0	27,60
o	(27,2)	100.0]	[102.3] 100	100.0]	100 [105.0]		26,525	_10			26,0		交通・ 接近		0.0	26,80
=)	100.0]	[100.9] 100	100.0]	100 [105.0]		25,813	_10			25,5		環境 画地		0.0 3.0	26,30
d	(23,2)	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,483	_10			24,7		行政その他		0.0	25,50
e	()	100	[103.8] 100	_100	100 [80.8]		<u> </u>	10	0		25,6			[103 .	-	26,40
10		月率	ウ標準化					· ·				ー lの比較の					· ·
 a			街路	0.0	文通・接	近 0.0	□環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	+1.0	· · 環境 ·	+4.
).11	四地		¦行政 -		その		0.0	行政		+1.0			0.0		
Э		/月).33	街路 画地		 交通・接 一		環境 			街路 行政		-2.0 +1.0		・接近 他	+1.0	□ 環境 	+2.
	正常 %	/月	街路		 交通・接		- - - 環境		0.0	街路				・接近	0.0	環境	0.
	+().11	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	 そ の	· 他	0.0	 行政		0.0	 その	 ·他	0.0	L	
b		/月).11	街路		交通・接		· 環境			街路				・接近 	0.0	- □環境 - -	-5.
			画地 街路		 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		+1.0			0.0	,	
c		/ Д).48			 交通・接 行政		└ 環境 └ └ その			田路 行政		-3.0 0.0		・接近 他	0.0	· 環境 - - 	-6.
	 	-		-19.2	1 1 1 1 1 1 1	0.0	1 00		0.0	1111		0.0		*************************************			6,500 円。

(2)積算	算価格質	定内	訳															
(2)-1	原征	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成市街地のため											
(2)-2	(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	び地種	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/㎡)		า๋)	標準化補正		時点個	時点修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(137	··· <i>)</i>	100 []	[] 100								10 [0]]		
付帯費用			標準化補正		時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		3	有効宅地化率で 除した価格		図で	地域要因の比 較		比 個別的	個別的要因の		事調達原価
(円/㎡)						1	正後の両指 (円/㎡)			(円/㎡)			¥X		LL#X			(円/m²)
			100 [100						(%)	10]	10			
熟成	きゅうしょう きゅうしゅう きゅうしょ はいし きゅうしん はいし きゅうしん はいし はいし はい		[]	/ 100		積算価格 円/m ²								•			
内訳																		
素事地内	情の 容	月率	変動率	成	標準化補正				F.	率変	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費							% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路						3	交通・接近			環境				行政			その他	<u> </u>

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(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	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)							
接法	(13)	()	()	(,	(13)	()	()							
	収益価格		円 (円/㎡)			70							
	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 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸7)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	っど見られない。 した り収益還元法の適用は	がって、収益性より [:] 困難である。	も居住							

(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	の理由						
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先 所属分科会		業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

 鑑定評価額
 8,200,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 25,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 中北河木口	ATI 0 T 0 D 05 D	/ C) /正+2 の 1手*5	工学体4	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	盤化計1川預の沃ル	-V)-EH	142												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			大深江2丁 2-3-	⁻ 目581≹ 36」	§ 8					地利 (m²)		323	法令上の規	見制等
地	形状	敷地 況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接i	要な交通が 近の状況	色設との	(都) 1住 (60,200)	居
-	台形 1:1	住宅 W 2			要している。 関本を表現である。 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本では、 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で 関本で	が多い既	 北4.5 市道	m		 水道	筑前沿	深江500 m		(その他)	
(0)	**							177.14		_	/\ <u>-</u>			(60,180)	
(2) 近	範囲		30 m、西 ̄ 調口			m、北 = 45	30 m		的使用		住宅地		π∨лт =	T → TV	
隣	標準的画地の形物		間口			約	18 m				320 m		形状〕	1	
地 域	地域的特性	行記 7 	持記 9 へ	き事項はな	C6 1 ₀	街 基準 - 5 m 路 -	市道	4.	父週 施設	 	采江駅	北方500	規制	(都) 1년 (60,180)	-店
	地域要因の将 来予測													」 から、当面の と予測される	
(3)晶	長有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 方	立位			0.0
` '	監定評価の手法 ※第四	取引事	例比較法	比準価	格	25,400 円/㎡									
0)適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_						
		開発法			による価格		/	円/㎡							
(6) ਜੋ	万場の特性	とみら	れ、住宅	需要の外数	延的な拡大	こ伴い、	劉安感∅	つある同	圏域の	の住宅需	需要が高	まってお	り、地位	注目的の給与即 面は上昇傾向で 9万円前後と	で推移し
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	較法を 求めて	適用した おり、信	。比準価 頼性の高い	各の試算にる ハ試算価格だ	地域であり、賃貸市場が未成熟でにあたっては、同一需給圏内の類にない。 したがって、本件はおり決定した。					成の取引	事例を採	用して通	園切な補修正る	を行って
(8) 公規 示準		標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規準	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 公示1冊格			[]	100	100	ſ	1			補			因 行政	
格しをた			/ m²	100	[]	[]					正	その他		その他	
(9) 指か 定ら	糸島(県)	号	- 10	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比判	基準地 集価格 / ㎡)	内 準訳 化	環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+3.0 -5.0 +5.0
基の		地の価料	各	[103.9]	100	100	[100	.0]			補		+3.0	因 行政	-2.0
準検 地討	0.5	500 円	∕ m³	100	[103.0]	[100.7]	100		2	5,500	正	行政その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 免煙	ら 総続 新規 前年標準価格	の検討						作の人 くとして	口は増 好調で	加傾向である。	で、利	便性の高し	ハエリアを	を中心に住宅署	悪は依
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討	通地点(f 標準地	弋表標準地	等と同一地	等と同一地点) 形 状 成 況 (地 域) 既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はみられないが 安感のある住宅地に対する需要は高まっている。							が、割			
地格	標準地番号 公示価格		ı	- 円 / ㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要	因に変	動はな	l I。				
前か	変動率年間	+5.8	3 % 半年	F間	% の	0									

NO	取引事例番号		 所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)		——— 画地 肜状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
	糸島6 C		,。 島市			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	更地		()		ンル 5形	北3.5 m		1200-1/170		(都)1住居
и	が聞りて	AN.	בן ונד				文化	()	מונו	765.5 III				(60,160)
	- 11 [']															
b	糸島 6 C	10	島市				更地	() 方形	ぎ長 ド	東14 m県	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			1住居 (60,200)
c	糸島6C	_	 島市				更地			長力	5形	西5 m市				(都)
	444							()						(60,200)
d	- 113		 島市				建付			1=1:	ヹ゙゙ゕ゙	北東4 m	士:岩			(都)近商
u	糸島 6 C - 11:		一				地	() 形	ぎ整	南4 m 北4 m 三方路				(100,200)
e	糸島6C	糸	島市				建付				₹Œ	南東6 m				(都)
	- 4 ⁻	16					地	() 方邪	is S	南西4.7 角地	m			(70,200)
NO	取引	_	事情補	時点修	建付洞	域 標準化	推	 定価格	地士	 域要	:	性定標準備	新 個	 別的要因(ת	
		/ m²)	正	正	価の補工			円/㎡)	因の			(円/㎡)				(円/㎡)
a	()	_100	[103.8]	_100	_100			_100)			街路	(0.0	
_	18	,184	[100.0]	100	_	[80.8]		23,360	[91			25,6	^	- (0.0	25,60
b	36	, ,030	100 [100.0]	[105.2] 100	100	100 [100.0]		37,904	100 [139	9.3]		27,2	接近 10 環境		0.0	27,20
c	()	100	[102.0]	100	_100		<u> </u>	_100)			画地		0.0	
_	18	,113	[100.0]	100		[100.0]		18,475		3.4]		25,17	70 一 行政		0.0	25,20
d	27	, 225,	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]		26,525	100 [105	<u>.</u> 5.8]		25,07	71 その	他 (0.0	25,10
e	()	_100	[105.0]	100	_100		· ·	_100)				[100.	H	
						[106.1]		35,848			1	26,43		100		26,40
VO	ア事情・の内容			(補正の内部	К					工地	或安 达]の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	近 -1.0	環境	₹ -5.
		+0.48	画地	 -19.2	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	 接近 0.0	環境		0.0	街路		+7.0	交通・接続	近 _{+5.0}	環境	÷ +24.
		+0.74	画地	0.0	行政		その		 	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・		環境			 街路				近 _{-10.0}	環境	÷ -20.
		+0.33			 ¦行政		その			 行政		i	その他			-20.1
Ч	正常	% / 日	街路		交通・		環境		0.0	街路		- 1		·····································	一一	
u		+0.33			L							i			. L	₹ +8.(
			四地		 		その		0.0	行政 		1	その他		TET ! -	
e			街路		交通・		環境		0.0	街路 		i		近 -1.0 	□環境 □ □	+33.(
		+0.72	画地	+6.1	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オ		快定の!	 理由										〔比準価桁	 各:		25,400 円 / n

														(県)	- '	11	七地-3
(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	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番									
1111	素地の取得 ^を		事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点例	修正	道館	延後σ.	耳費の補 ○価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>) <u>0</u>		1			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	図で		要因の比		内要因(ひ 再	調達原	植
	(円/	m²)				上俊(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/m	n²)	較		比較			(F.] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡		•		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化	補正				月率级	₹動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地地	域要因の比!	較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政			その他	1	
						·						•		·			
(3))収益価格算	定内	 訳														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	中心の戸建住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため		

(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	支出の現価の総和	和投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	((円)	(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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 2,840,000 円 1 ㎡当たりの価格 7,720 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20	日 (6)	[令和 6年1月]	円/㎡
	A TR - A TR - A TR - A TR	/ = \ /#+5 = <***	T-144 /T-15	I`路´ 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨	•									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸島市二	丈鹿家字带	括1807	7番				地積 (㎡)	(368	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地のテ	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	(都) (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅地	主宅が多い山地域	山ろくの	南東4 m 市道		水道	鹿家350) m		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 200 m、西	50 m、	南 250	m、北	50 m 標	 準的使/	□ 用 農家	 住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 16	m、 奥行	5 約	25 m、 🗦	規模		400 ㎡程	度、	形状長	長方形
地	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:61	街南東	4 . 0 m市道	交通	鹿家	南西方	350 m	法令	(都)
域		事項 -			路 !		施設	 			規制	(60,200)
	 地域要因の将		二左1. 農			おみ農家住宅		·	批ポでは	い新相参		りない。特に地域要
	来予測	因の大きな変動								クラが下たる	·/(I&)	/ ない。 13 IC 16 % 女
(3)聶	長有効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的	集地 ない	. 1		
(5)斜	 監定評価の手法	取引事例比較沒	: 比準価:	 格		7,720 円/1	m²	因	133			
` ')適用	収益還元法	収益価			/ 円/1	_					
		原価法	積算価	··········· 格		/ 円/1	m²					
		開発法	開発法	による価格	<u> </u>	/ 円/1	m²					
(6)市	5場の特性	好性を有する個	人や農家 ことから	等であり、 上地需要は	不安定な終 弱含みでで	経済状況によ あり、特に交	り慎重 通利便	に行動し 性や系統	,ている。 :連続性 <i>f</i>	市の近郊 が劣る地域	『に存す	当該地域に地縁的選 る地域と比較して居 下落が続いている。
`´梢	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	支配的で賃貸市	場が未成熟 と準され実記	熱であるたる	め、収益は	置元法の適用	は断念	した。比	、準価格	は、糸島市	郊外の	日己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Sを標準として鑑定評
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 要因の 比較	の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[]	[]	100				行政 その他		その他
(10) 対年 象標 基準	の		「60 円/㎡ 也等と同一地	価変格動形状		」 好な地	域を中心	いに宅地語	需要は増	加傾向にあ	5る。) 2各駅への接近性が良 遠く、農家住宅が多く
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地	- []] / ²	成 宏	1 1	見られ	る地域で		地需要は			
の等 前か	空動率 年間	-0.5 % 半年	甲/㎡	因 % の	要因		×=11-5	C±/J10^0\	• • •			

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の	画地 形状	接面道状況	5路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の 制等
a	糸島6C		島市				更地	()	袋 [‡]	 也等	南4.5 m	 市道				「調区」 (50,80) 地区計画等
-	- 112 糸島 6 C	_	島市				更地			長刀	5形	南西12 г	m市道				「調区」
	- 112	77						())							(50,80)
<u> </u>	糸島 6 K	-	島市				更地	()	π.	 ぎ 整	南4 m私 北東1.8					「調区」 (50,80) 地区計画等
	- 32	25										二方路					地区計画寺
d	糸島 6 C		島市				建付地	()	ほII 形	ぎ整	南東2 m	 道路				「調区」 (50,80) 地区計画等
<u> </u>	- 110 糸島 6 C	_	島市				更地			[E]	ぎ長 が	北東5.3		†			「調区」
	- 41	4						()	方形	r>	南東5.2 角地	m				(70,200)
10	取引促(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└ 定価格 円 / ㎡)	地地因のは	ュース 或要 比較		生定標準信 (円/㎡)		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/m
3	()	100	[102.2]	100	100		10.511	100			0.5		路	(0.0	0.5
)	(,426)	[100.0] _100	100	_100	[72.0] _100		10,541	[123 _100			8,52		Σ通・ 接近	(0.0	8,5
	7,	,576	[100.0]	100	[/]	-		8,861	[120			7,37	78 J	環境	(0.0	7,3
2	8,	, 289 ,	100 [100.0]	[102.5] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		8,330	100 [110			7,5	73	画地		0.0	7,5
t	()	100	[102.9]	100	100			_100					 一		0.0	
<u> </u>	5,	,771 \	100.0]	100 [103.0]	100	100		7,763	100			7,40	00 3	その他	[100.	0.0 n1	7,4
_	5,	, 191				[72.1]		7,416				7,72	25		100	ري	7,7
0	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
э	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・	接近	-4.0	環境	+30
	-	+0.31	画地	-28.0	└ ├行政	0.0	\ -	他	0.0	 行政		-1.0	その他	3	0.0	L	
)	正常 9	6/月	街路	0.0	- 交通・持	近 0.0	環境		0.0			+3.0	交通・	接近	-5.0	環境	+24
		0.00	画地	 -14.5	 ¦行政		て の		0.0	 行政		-1.0	そ の他	 3	0.0	L	
 :	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・持	近 0.0	¦ ¦環境		0.0			0.0	交通・	接近	-5.0	環境	+17
	+	+0.23	画地	+2.0	 ¦行政	0.0	て の	· 他	0.0	 行政		-1.0	その他	 3	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路	0.0	 交通・接		¦ 環境		0.0			-3.0	交通・	接近	-5.0	環境	+15
		+0.36	画地	 -15.0	L ¦行政		\ 		0.0	 行政		-1.0	その他	3	0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	-4.0	環境	· -1
	-	⊦ 0.33	画地	+3.0	└──── ¦行政	-30.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	3	0.0	L	
	└────┴ 比準価格決	·=~	rm <u>+</u>									'		価格:			7,720 円 /

												×31,1=0 (×1	- /		0.0
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のか	こめ							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	=			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/㎡)					正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LUTX		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	插格		F	円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	咬		街路	Z	交通・接近 環境 行政				行政		₹0	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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								%
	7X1Ш111		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 成熟であるため収益	や農家住宅等が見られ 還元法の適用は困難で	れる住宅地域であり、賃 である。	賃貸用建物はほとんど	見られない。賃	貸市場	は未

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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8,540,000 円1 ㎡当たりの価格39,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 20日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	△和 6年 6日 25日	/ 5 / 価投の番箱	工党価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2) 夫地詗且口	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	Eの埋田	か 安百											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに糸	島市志摩	稲葉73	番1						地積 (㎡)	(219	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の理	況	型の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	2 低専 (50,80)
	正方形	住宅 W 2			i宅が建ち こした住宅 ^は		東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	筑前前	京2.6 km		(その他)
(2)	範囲	東 200	m、西	150 m、	南 170	m、北	160 m	標準	的使用	月戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形	伏等	間口:	約 14.5	m、 奥征	亍 約	15 m、	規	模		210 ㎡程	度、	形状 ፲	E方形
地域	地域的特性	特記 特	記すべき	事項はな	l I	街 · 基準		t 6	交通施設	km	前原 北	西方2.6	法令規制	2 低専 ¦(50,80)
			さが区面	敕伏レ建	ち並ぶ地		国初7	71十由‡			鉾関科	が 壬 登 に 2	.,,,,,,	」 ている。特に地域要
	来予測				、良好な									
	最有効使用の判定	戸建住3		112年/王	- <i>h</i>		0.000	III (²	- `i	対象基準 の個別的 因	集地 方信 内要	Ϋ		+2.0
` ′	監定評価の手法 D適用	収益還元		比準価 収益価	-	3	-,	円/㎡ 円/㎡	-					
	~	原価法	山本	積算価				<u> </u>	-					
		開発法			『 による価格	τ		<u> </u>	-					
(6) ਜ	市場の特性	サラリ- 度は高く	-マン層で 、ないが、	であり、 ^え 閑静な値	下安定な経	済状況に して良好	より慎重 な居住環	に行動 境が好	していまれ、	1る。当 地価は	該地域	は最寄駅へ	、距離カ	副岡都市圏へ通勤する 「遠く交通利便性の程 主な取引価格帯は中
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	支配的でた住宅が	で賃貸市場	易が未成熟	点であるた	め、収益:	還元法の	適用は	断念し	った。比	た 準価格 に	は、糸島市	郊外σ	目己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Bを標準として鑑定評
示準		,標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		りの	の規準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		ı]	100	100	ſ]			補	画地		因 行政
格し をた		円。	/ m² -	100	[]	[100	_			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域弱の比較	更 個別 要 比	団の	の比当		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			/ m² [100	100	100	100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら が が が が が が が が が が が が が) 円 / ㎡ 章と同一地	価 変 格 動		員	な地域を	を中心	に宅地	需要は増	加傾向にあ	5る。	D各駅への接近性が良
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地	標準地	~.IM-T-05	-	形状成況要	要逐	宝」宅	地域で	あり、	良好な	居住環境	なる距離たにより住宅		区画整然とした戸建住 更は高い。
の等前が	公示価格	+6.6	% 半年	円 / ㎡ 間	型 因 % の	要。	句 個	別的要[因に変	動はない	, I _o			

NO	取引 例番		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	i路の │ │ i	主要交通旅 役の状況	<u> </u>	法令上の規 制等
a	糸島60	C 糸	島市				建付 地	(正方	5形	南6 m市				1 住居 60,200)
_		403	白士				7-11-1				-π/	#r+	,*			1 低専
b	糸島 6 ·	C 系 120	島市				建付 地	() 正方	コガシ	西5 m市				I 低导 50,80)
c	糸島6		島市				建付 地	(ほほ) 方形	 ぼ長 彡	西6 m市 東4.5 m				1 住居 70,200)
	- 4	433										二方路				
d	糸島6		島市				建付 地	(ほほ 方形	f長 彡	西6 m市	道			1 住居 60,200)
 e	糸島60	415	 島市				建付			ほほ	ギ東 女	東5 m市			<u> </u>	 1 住居
_		119	בן ו (בב				地	() 形	*Œ	**************************************				60,200)
NO	取引	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地図の	域要比較		 住定標準((円 / ㎡)		削的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[106.7]	100	100		40 440				00.4	街路	0.	0	40.000
 b	(2,347	[100.0]	100 [103.9]	100.0]	100		43,446	100	0.2]		39,4	25 交通· 接近	0.	0	40,200
_	4	0,048	[100.0]	100.0	[100.0]			41,610		3.0]		40,3		0.	0	41,200
С	() 88,477	100 [100.0]	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		41,495	100) 9.9]		37,7	画地	+2.	0	38,500
d	()	100.03	[104.4]	100.03	100		41,433	100			37,7	行政	0.	0	30,300
	3	6,588	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		38,198	[103			37,0	85 その何		\vdash	37,800
e	(3) 4.108	100 [100.0]	[105.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		35.813	100 [98			36,5	44	[102.0 100	ן נ	37,300
NO		イ月率	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□			1						の比較の				
a	正常		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	+7.0
		+0.74	画地	+4.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+1.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	ī 0.0	環境	+4.0
		+0.55	画地	0.0	└	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近	-2.0	環境	+11.0
		+0.83	画地		 ¦行政		そ の		· 	 行政		i	 その他	0.0		
d	正常	% / F	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.74	画地		 ¦行政		その		. – – – þ	 行政		i	 その他	0.0		
e	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.83			 ¦行政		ところ			 行政		i	 その他	0.0		
		決定の		0.0	İ	0.0	i		0.0			71.0	〔比準価格			9,000 円/㎡

(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法か	(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	事情補正	時点修正	素地の価値	・ の補修正後 ^格	造	成工事費		標準化補正	時点個	多正		成工事費の補 正後の価格
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	ı̈́)				ביו	(円/㎡)
	<u>100</u>	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	100		
付帯費用	標準化補	前正 時点修正		費用の補修		効宅地化率	ヹで	地域要因の比		り要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正後の	の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/n	ı)	較	比較			(円/m²)
	<u>100</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u> </u>			
熟成度修正	[] / 100			積算值	西格		Р] / m²			
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	Б	告 標準化補正 成			月率	室 動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事	事				% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	 野路	交通	・接近		環境		行政		₹.	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接		ニュース 最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)) (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸7	Ĵ、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるた。。	っど見られない。 した か収益還元法の適用は	がって、収益性より 困難である。	も居住

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 - 14 宅地-1 糸島(県)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
糸島(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額 6,930,000 円 1 ㎡当たりの価格 30,000 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2) 京地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ 5 / (平+2 の 1手 ** 五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸島市志原	₹井田原字	新開76番	≸18外				地積 (㎡)	(231	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	現別況	ロの土地の利	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1 住居 (60,200)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2		E宅が建ち並 こした住宅地		北東6 m 市道		水道	筑前前原	原3.7 km		(その他)
(2)	———————— 範囲	東 40 m、西	50 m、	南 50 r	m、北	40 m †	票準的使	」 用 戸建	 住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 18	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模	'	230 ㎡程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	き事項はな	l 1 ₀	街上基準路上	方位北6 m	市 交通施設	到 第 第 3.7 ki 3.7 ki	が原駅 は m	比西方	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将 来予測	ー 中規模一般住宅 住宅需要が堅訓							現状を糾	掛すると	- 予測 7	する。地価水準は、
() .	是有効使用の判定 	戸建住宅地	I)対象基準 の個別的 因		<u> प्र</u> े		+1.0
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			30	0,000 円/						
	, Z2/13	収益還元法	収益価値			/ 円/						
				^哈 による価格		/ P/						
. , .	万場の特性	人エンドユーザ 部郊外のやや交 地は総額で10	ーが主体で 通利便性に 00万円和	である。低金 こ劣る立地の 呈度まで、第	金利や住写 D住宅地I 新築戸建っ	記税制等の付においても付で総額30	主宅取得主宅需要00万円	に有利なが増加傾程度まで	に環境が終 傾向にあり が需要中	売いている D、地価は P心である	ことを :上昇傾 。	3心部等へ通勤する個 5背景に、糸島市の北 頃向が続いている。土
竹枝	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由		、自己使用	月目的で取り	引される	■建住宅地。	としての	市場実態	を反映し	た信頼性	が高い	収益価格は試算しな N比準価格を標準とし N決定した。
示準		標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	100	100	100	[] 100			補 正 a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格)() 円/㎡ 第と同一地	価 変格 動	一般的 要 因	」」 に、糸	島市に	ける住宅	主宅取得宅地需要	に有利な環は堅調なが	態が終	し もいていることを背景 もいている。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	形状成況要	要因	□	5り、住9	官需要は	堅調であ	地ではある る。	が、市	5中心部に比べて割安
の等 前か	公示価格	+9.9 % 半年	門/㎡	因 % の	要因		労労の	変動はない	, I _o			

00	取引事例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 の形状	接面证状况	道路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 K	糸	島市				建付 地	(まぼ長 方形	北東6.5 北西4 m		道			1 住居 (60,200)
	- 1	26															
b	糸島 6 C		島市				建付 地	(まぼ長方形	西6 m市	道				1 住居 (60,200)
	- 4 糸島 6 C	15 糸	 島市				建付			1	まぼ長	東11 ㎜	■■■				「調区」
-	Укто с		110112				地	(方形	南6 m	.~~				(70,200)
	_ 4	17										角地					
d	糸島 6 C		島市				建付			ŧ	長方形	北6 m市	道				「調区」
							地	()							(50,80)
	- 11	_										ļ.,					
е	糸島 6 C	. 糸	島市				建付 地	() {	長方形	北東3.5 m未	舗装払	Ē			1 住居 (60,160)
	- 11	25															
10	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 !域要)比較		⊥ 推定標準f (円/㎡		個別的比較	 り要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
э	()	_100	[105.5]	_100	_100			_10		_			街路	(0.0	
_	36	5,000	[100.0]	100	[85.0]	[102.0]		43,806	+ -	9.1]	31,4	92	交通・	(0.0	31,80
כ	36) 3,588	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		38,198	10	9.1	-]	27,4	61	接近 環境	(0.0	27,70
С	()	100	[101.6]	100	100			_10		_			画地		1.0	
d	(5,111	[100.0]	100	100.0]	100		25,756	10	0.8	3]	28,3	66	行政	(0.0	28,60
u	31	,536	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		32,577	_	5.6	5]	30,8	49	その他	(0.0	31,20
е	()	100	[104.4]	100	100		04 000	10		_	00.4	0.5		[101.	0]	00.40
0			[100.0] ウ標準化			[95.0]		31,866	[11		_	28,1 因の比較の			100		28,40
	の内容	変動率	2 136 1 12	, 1101TE 42 1 2 H							U //	4 10 17					
— а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街足	路	0.0	交通	・接近	+3.0	環境	+35.0
		+0.55	画地	+2.0	├	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	行正	· 攺	0.0	└ · ├その	 他	0.0	L	
O	正常	% / 月	街路		├ ┌交通・接		 環境		0.0	街路	路	0.0	· · 交通	・接近	+3.0	環境	+35.0
		+0.74	画地	0.0	¦行政		` て の			 行正	· 跂	0.0	¦ その	 他	0.0	Ĺ	
	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		- 環境 		0.0	街路	 路		-	・接近		環境	-10.0
		+0.31	画地		¦行政		ところ			 行正	 攺	-3.0	L		0.0	L	
t			街路		交通・接		環境		0.0	街路			_	・接近		環境	+10.0
		+0.37					その			行正			L	···· ···· 他		L	+10.0
<u> </u>	正常	% / 日	╽街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路			-	· ・接近		一環境	
_		+0.55			. <u>L</u>				0.0				L			ペマン元 	+25.0
			四地	-5.0	¦行政	0.0	¦その	il.	0.0	行正	LX.	0.0	, - 0)	IL.	0.0		

												不田	(<i>木)</i>	-	14	七地-3
(2)積算価格算	算定内	訳														
(2)-1 原作	価法が	適用でき	ないは	場合その理由	適切]な造成事(例を入	手できなが	かった	たため						
(2)-2 造原	成宅地	内等に存	し原信	画法の適用が可能	能な場合	の価格										
造成事例番	号			-		所在及	び地番									
素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円 / r	ท์)	標準化	化補正	時点値	多正	追修	逐正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		<u>100</u>]	[] 100						<u>100</u>]	<u>L</u>	1			
付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化2 した価格	をで	地域要 較	関の比	個別的 比較	的要因の	D A	調達	原価
(円/	m²)				正1安(の間で (円/㎡)	Por	(円/r	n²)	¥X		LL#X			(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>[</u>]			
熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格			F] / m²				
内訳																
素 事情の 地 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月3	室 変動率	付帯	標準化補	龍正				月率	変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比	較		街路	}	交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		_					%
	以血泄性		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		地域は、居住快適性で ないため、収益還元活	を重視して価格が形成さ 法は非適用とした。	される戸建住宅地域で	あり、収益性によ	:り個	「格が

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

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
糸島(県) - 15	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 川村 勇人

鑑定評価額17,600,000 円1 ㎡当たりの価格24,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 22日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地河本口	ATI 0 F 0 F 00 F	(5)/無物の経費	工学/再校	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日 ————————————————————————————————————	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	いほ田の女	<u> </u>									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸島市板	ί持字西福 1	16番1					地積 (㎡)	(727	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用況	の現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況	足との	「調区」 (60,200)
	正方形	住宅 W 2		主宅と一般信 3住宅地域	注宅が混	北東4.5 m 市道		水道、下水	波多江1	.5 km		(その他)
(2)	範囲	東 120 m、	西 100 m、	南 50	m、北	50 m - 楊	票準的使	用農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	亍 約	30 m、	規模		750 ㎡程	度、	形状	
地域	地域的特性	特記 特記す	べき事項はな	:61.		5 m市道	交通	1	I駅 北7	方1.5 km		「調区」 (60,200)
		事項			路		施設	ŧ			規制	1
	地域要因の将 来予測	農家住宅、- は、周辺地域									「ると -	予測する。地価水準
(3)旨	最有効使用の判定	農家住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	集地 なん			
` '	盤定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	2	4,200 円/	m²					
0	の適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²					
		原価法	積算価			/ 円/	m²					
		開発法	1	による価格		/ 円/						
(6) ī	市場の特性	を有する個人	エンドユー† 地における(<mark>ブーが主体</mark> 主宅需要の ⁵	である。である。である。である。	市街化調整区 を受けて、♯	区域に指定 也価は上	定された	住宅地は	は選好性が	低いも	居住する地縁的選好性 5のの、隣接する市街 6価格帯は規模により
Ť	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	格は試算でき	なかった。。	よって、自i	己使用目的	りで取引さ∤	こる戸建作	住宅地と	:しての計	5場実態を	反映し	こいないため、収益価 いた信頼性が高い比準 頃を上記のとおり決定
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要 個別的 と 要因の 比較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	//\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円 / m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[]	100	100	100			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	23,	200 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		□ や住宅科 :島市にお	 説制等の(らける住 ²	主宅取得	に有利な環	環境が終 状態が終	│ 売いていることを背景 売いている。
基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準標準地)	地等と同一地 -	形状成況						加しており て住宅需要		5化調整区域に指定さ とい。
地格 の等 前か	公示価格	+4.3 % #	円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	的 個別的 国	要因の変	変動はない	, I _o			

(1)	比準価格	育定内	小訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 杉状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
a	糸島 6 C	糸	島市				更地	(ままり 方邪		北西3.5	m市道			「調区」 (60,200)
<u></u>		04	<u> </u>				7-11-1			1-71-	→ =	±0+	,*			「調区」
b	糸島6 C	.07	島市				建付 地	(方別	st t	南6 m市	旦			(60,200)
С	糸島60		島市				建付地	(ほ り 形	ぎ整	西4 m市 北3 m	道			「調区」 (60,200)
	- 4	02										二方路				
d	糸島 6 C	.12	島市				更地	() 方邪	ぎ長 ジ	南西8 m	市道			「調区」 (60,200)
e		12						()						
	-	/#±#s	= :+ + +	n+	777 / 15-	1	10.	- /T-10	111.				- I	7 DJ + 6 - F C		-t
NO	取引(価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		惟定標準((円/㎡)		固別的要因 比較	0)	查定価格 (円/㎡)
a	(18) 3,519	100 [100.0]	[101.9] 100	100	<u>100</u> [95.0]		19,864	<u>10</u>	0 <u> </u>		25,8	街路 98 交道		0.0	25,900
b	() 5,532	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		37,628		0 1.8]		24,7	接边		0.0	24,800
С	() 1,586	100.0]	[102.3] 100	100.0]	_100		16,415	_10			22,6	画址		0.0	22,700
d	()	100.03	[102.9]	100.0	100		10,410	_10			22,0	行正	女	0.0	22,700
e	32	2,405	[100.0]	100	100	100.0]		33,345	[13	9.9]		23,8	35 7 0	D他 [100	0.0	23,800
_	(,		100		[]			[]				100		
NO	ア事情 の内容		ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	或要因	の比較の	内訳			
a	正常		街路	0.0	交通・技	· 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・指	發近 -7.0	環境	₹ -15.0
		+0.17	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	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	6 近 -4.0	環境	+55.0
		+0.33	画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		-1.0	交通・指	· -5.0	環境	÷ -23.0
		+0.33	画地	 -9.1	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・扌		環境		0.0	街路		+3.0	交通・招	· 3.0	環境	÷ +40.0
		+0.36		0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
e		% / 月	街路		 交通・扌		環境			街路			交通・持	接近	環境	ਜ਼ੋ
			画地		└ ¦行政		その	 他		 行政		 	その他		_ L	
	上準価格	決定の			1		I						〔比準価	格:		

													糸島	(県)	-	15	宅地-3
(2))積算価格算	定内	訳														
(2))-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	適切	な造成事例	列を入る	手できなた	ハった	たため						
(2))-2 造质		内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
n) n)	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準·	化補正	時点値	多正	j	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯質	費用の補修	有	効宅地化率	どで	地域較	要因の比	(個別的 比較	内要因(D i	再調達	原価
	(円/	m²)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / n	'n)	製		にし事文			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	10]]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	插格		•	F	円 / ㎡				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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	最元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	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		地域は、市街化調整区 め、収益還元法は非近	区域内の住宅地域であり 箇用とした。)、賃貸目的の住宅建	設はほとんどた	はく、賃	賃貸市

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 16 宅地-1

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2,550,000 円1 ㎡当たりの価格13,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)	[令和 6年1月]	円/m²
	A 47 . A 7 . A 17 . A 1	/ = \/T+5 = /T*T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

				> .)
(1) 基 進	所在及び地番並で 「住居表示」等	分に 糸島	市志摩對	化字过	2 1 6 7 看	昏 2					TE (m	(積)	(192	法令上の規制等
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	!の土地のネ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		交通施設 状況	分との	「調区」 (50,80)
	長方形 :1.5	住宅 W 2			宅、一般信からの住宅		東6.2 市道	m		水道	筑前	前原	8.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 301	n、西	100 m、	南 50 i	m、北	90 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	地			
近四	標準的画地の形料		間口約	12	m、 奥行	 約	17 m	、規	模		200 n	n²程度	₹. :	形状!	長方形
隣 — 地	地域的特性	特記特	こない			街 6.	2 m市	道	交通	-7013313	前原駅	北西	方8.2	法令	「調区」
域		事項				路			施設	¦ km				規制	(50,80)
	地域要因の将 来予測				般住宅が發 宅地需要に										な利用状態が維持さ
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	地						` `	対象基準 の個別的 因	集地 内要	ない			
` , - –	定評価の手法	取引事例	比較法	比準価権	各	1:	3,300	円/m²		Д					
J 0)	適用	収益還元	法	収益価格	各		/	円/㎡							
		原価法		積算価権			/	円/㎡							
		開発法			こよる価格		/	円/㎡							
(6)市	場の特性	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 [‡]	也域での	住宅:	地需:	要が高い	影響を	事者のほか、地縁的選を受けて、当該地域に と受けて、当該地域に となる価格帯は見いだ
\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	、賃貸市に行われ	場が未成れ ており、	熟につき 説得力を	収益価格	を試算する る。よっ	ることが て、前 ^年	ができな F価格に	かった	こ。比準 ての価格	価格 形成	は、	規範性を の変動を	有する	-般的であることから 3事例を採用して適切 D上、戸建住宅地とし
(8)	代表標準地	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比				基準地 隼価格	1		街路		地 街路
公規1 示準	┧ 標準地番号 ×		_		THILL	較		較		1 m2)	内组织		交通 環境		域 交通 要 環境
価と				,	400	400	١,	,					画地		因 行政
格し	公示価格	m /]	100	100	$-\left \frac{l}{400}\right $				Ī		行政		その他
をた		円/		00	L J	[]							の他 		
(9) 指か	指定基準地番	号		時点 修正	標準化 補正	地域要因のと		別的 因の	対象の比例	基準地 隼価格	内準		街路 交通		地 街路 域 交通
短ら			-			較		較	(円	/ m²)	訳		^{文迪} 環境		要環境
基の	前年指定基準	出の価格	Г	1	100	100	-	1					画地		因 行政
準検	刊午日定至午	円/	m^2 $\frac{1}{1}$	00	[]	100	100	7					行政		その他
地討	1 计各甘港地		.	00	. ,	ļ			±=/==				の他	-= //	**************************************
(10) 対年	- 1 対象基準地 継続 新規	いノイ火市リ			価 変	一般的									筑肥線沿いは特に顕著 要も根強い。
象標の		通地占/代書	13,000		占、格 動		•								
基準標	検 である場合の検討	•	∵ıѫ + →७ उ ∓(_143 287	形 状	1 1							るが、当 いている		堅調な住宅地需要の影
┃準価記 ┃ 地格	付表標準地標準地標準地 標準地番号	標準地		_	成 況 要	`女 L	u′ -				11		_,	-	
の等	公示価格			円/m ^²	因	個別的	- 1	國別的要[因に変	化はなり	, I _°				
前か	変動率 年間	+2.3 %	6 半年間		% の	、要 因	<u> </u>								

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	色番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	σ	画地 形状	接面道路 状況 	の 主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C		島市				建付地	() =	計形	南東5 m市東3 m	道			「調区」 (60,80)
<u>. </u>	- 112	_	<u> </u>							<u> </u>	- π/					(±07)
b	糸島 6 C - 113		島市				更地	()	方形	西5 m市道				(都) (60,200)
c		_	島市				建付 地	()	 長方形	東3.5 m市	道			(都) (60,200)
d	- 111 糸島 6 C		島市				建付地	(\ 	 表方形	南東8 m市	道			(都) (60,200)
	- 111	0						(, ,
e	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(Eぼ長 i形	東11 m県i 南6 m				「調区」 (70,200)
	- 41	7										角地				
NO	取引仰(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/㎡)	地に因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[102.5]	_100	_100			_10				街路	(0.0	
b	13	,928	100.0]	100 [102.0]	100.0]	100		13,996	10	1.1 0]	12,598	_ 交通・ 接近	C	0.0	12,600
D	18	,113	[100.0]	100	[/]	[100.0]		18,475	[143		<u>.</u>	12,920	環境	C	0.0	12,900
С	()	100	[100.0] 100	100	100		45 405	10			40.704	画地	C	0.0	40,000
d	(,943)	100.0]	[101.0]	100.0]	[97.0] 100		15,405	10		1	13,791	行政	C	0.0	13,800
	28	,655	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		28,942	+	4.1]	18,781	その他	C	0.0	18,800
e	26) . 111 .	<u>100</u> [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		25.756	10 [186		1	13,818		[100 .	<u>o</u>]	13,800
VO		1月率	ウ標準化	補正の内記								ーー・バック の比較の内				
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路	 }	-1 0 ^交	通・接近	+2 0	環境	+10.0
	-	+0.36	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		 て の		· 	 行政		L _	 の他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	Z I	-1.0 ^交	通・接近	+7.0	環境	+35.0
		+0.33	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	行政	ι	0.0	- の他	0.0		
С	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	ł	-5.0 交	通・接近	+12.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	├	0.0	しての	· 他 _	3.0	行政	 Į	0.0	 ·の他	0.0	L	
d	正常 9	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路			通・接近		環境	+35.0
		+0.11	 画地		 行政		¦ そ の		· 	 行政	 Į	i	 ·の他		<u>.</u>	
e	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	ž	+2.0	通・接近	+5.0	環境	+74.0
		+0.31	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	て の	他	0.0	 行政	 Į	0.0 ¦ ₹	· ·の他	0.0	L	
/	·····································	定の記	— <u>——</u> 理由										比準価格:		1	3,300 円 / r

									×31,1=0 (×1	-/		0.00
(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	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 恪 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100	_]		
付帯費用	標準化補工	E 時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比	個別的 比較	要因の	再調達	原価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	床	(円/n	n²)	較	LUTX		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
熟成度修正	[]] / 100			積算值	西格		P	g / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	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 理的とはいえない。	等が建ち並ぶ住宅地域 従って、賃貸想定に。	域で、市街化調整区域に よる収益還元法の適用に	ニ指定されているため. はできなかった。	、収益用不動産の想	定は合

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 17 宅地-1

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5,290,000 円1 ㎡当たりの価格16,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)	[令和 6年1月]	円/m²
/ 2 \ 安地超太口	A11 0 F 0 D 0 F D	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格 	価	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	少年田	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸	島市志暦	香馬場字 大		4番3					地積 (m²)	I	315	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	直路の4		供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施設 近の状況	設との	「調区」 (50,80)
	台形 1.5:1	住宅 W 1			主宅、一般信	- 13	北東3.1 市道、 西側道	m		-	筑前前	前原3.8 km		(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 8	0 m、西	60 m、	南 30	m、北	50 m	標準的	的使用	戸建	住宅地			
近四	標準的画地の形物	大等	間口	約 22	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模	莫		330 m²	程度、	形状台	台形
隣 地 域	地域的特性	特記	寺記すべき	き事項はな	il 1.	街 3.	1 m市道		交通施設	· 筑前f	前原駅北	比方3.8 km	法令規制	「調区」 (50,80) 地区計画等
-	地域要因の将 来予測				住宅地域 発展傾向						た周辺	で土地区間	画整理	事業が行われる等、
, ,	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住							(対象基準 の個別的 因	集地 角 的要	地		0.0
` ′	監定評価の手法)適用	取引事例	列比較法 元法	比準価		16		9/m² 9/m²	- '					
		原価法		積算価				<u>-</u> g/m²	1					
		開発法			:: による価格			<u>-</u> g / ㎡	1					
(6) ਜੋ	万場の特性	部からの	の流入が	乏しい圏	或であり、	需要者の「	P心は、t	也縁を	有する	地元住	民であ	るが、地区	玄計画や	た集落地域である。外 や区域指定による規制 多様で、市場における る。
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	を適用し	した。比 ・信頼性	準価格の語	试算にあたっ	っては、「	3一需給	圏内の	類似地	地域の取	引事例	を採用して	て適切な	念し、取引事例比較法 は補修正を行って求め 平価額を上記のとおり
(8) 公規 示準		標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	題 個別 要因 比較	の			標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準		₹ / m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	ら が が が が が が が が が が が が が	通地点(代)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動 形 状	一般的 要 医 / 地 域	然と	こしてタ	仔調で	ある。				を中心に住宅需要は依 と中心に住宅需要は依 業等により、発展傾向
準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円/㎡	成 況要	要因	」 で 持	移して	ている			. <u>— U</u>		Z. Zukuki-i
の等 前か		+3.7	% 半年		因 % の	要因					-			
	1100			.~	- -	1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	国地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(ほほ) 形	整	西4 m市: 北3 m	道			「調区」 (60,200)
	- 40)2										二方路				
b	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(長方	那	西2 m市	道			「調区」 (70,200)
	- 112	_														
С	糸島 6 K - 32		島市				更地	(ほほ 方形		南東6.2 北東4.2 南西2.8 三方路	m			「調区」 (60,80) 地区計画等
d	糸島 6 C		島市				建付			台形	<u></u>	南東5 m	市道			「調区」
	- 112	22					地	()		東3 m 準角地				(60,80)
е								()						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付え価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要比較		推定標準((円/㎡)		別的要因 較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	(,586	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0	100		16,415				16,40	街路		0.0	16,500
b	()	100	[102.5]	100	100		10,413	_100	0		10,40	54 交通 接近		0.0	10,300
c	((,680	100.0]	100	100.0	100.0		20,172	100			17,1	53 環境 画地		0.0	17,200
_	23	,842	[100.0]	100		[105.0]		24,251	[141			17,19			0.0	17,20
d	13	,928 ,	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0	100 [102.0]		13,996				15,88			0.0	15,90
e	()	100 []	100	100 [<u>100</u>] []			<u>100</u>)				[100 100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部		<u> </u>				- 1	要因	 の比較の	 内訳			
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 +5.0	環境	-3.0
		+0.33	画地	 -9.1	└	0.0	\ て の	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	_	
b	正常(% / 月	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	+33.0
		+0.36	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	_ L	
С		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接	近 0.0	環境	+33.0
		+0.62	画地	+5.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	近 -5.0	環境	-7.0
		+0.36	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0	_	
e	(%/月	街路		交通・	接近	環境		:	街路		1	交通・接	近	環境	į

										不用(:	<i>⊼</i> /	-	17 七地-3
(2)積算価格算定内	訳												
(2)-1 原価法が	適用できた	よい場	場合その理由	既成	市街地のた	こめ							
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原の	西法の適用が可能	とな場合(の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修	·Œ	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>			
付帯費用 (円/㎡)	標準化	補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	要因の) <u>F</u>	語調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		F] / m²			
内訳													
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	'	交通	・接近		環境		行政		7	その他	j

(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		場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	あるため		

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

鑑定評価額 46,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 148,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	105,000 円/㎡
(2) 京北河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F) / T + 2 O 1 = + 5	工尚/年46	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	この理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		市前原中 原中央 2		·目373 [;] 18〕	番 4					地積 (㎡)	(312	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の記	利用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	Ϊ道路σ)状況	供給 処理施 設状況		 な交通施設 の状況	足との	商業 (80,400) 準防	
	長方形 1:1.5	店舗兼診療	 奈所	小売店前商業	語等が建す 単地域	ち並ぶ駅	南12 n 市道	1		水道、 下水	筑前前	原100 m		(その他)	
														(90,400)	
(2)	範囲	東 40।	m、西	80 m、	南 40	m、北	20 m	標準	準的使 原	11 中低	層店舗	兼共同住宅	地		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口約	15	m、 奥征	亍 約	20 m	、	模		300 ㎡和	建度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 特	こない			街 12	2 m市道		交通	. 筑前i m	前原駅	北東方100	法令	商業 (90,400)	
1-36		事項				路			施設				規制	準防	
	地域要因の将 来予測				・事務等 に推移す				、背後	後は旧前	原市の「	中心市街地	とで、*	今後は新たな	開発等
(3) 揖	浸有効使用の判定	中低層店	舗兼共同	自住宅地	1				` '	対象基準の個別的		l I			
` '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	洛	15	0,000	円/m	า้	因					
0.)適用	収益還元	法	収益価額	各	13	2,000	円/m	า้						
		原価法		積算価	格		/	円/m	า๋						
		開発法			こよる価格	•	/	円/m							
(6) ਜ	万場の特性	ョン等も	見受けら 背後人口	れる。∄ の充実 <i>t</i>	Eたる需要	者は、地質	元事業主	E・法ノ	人等が「	中心とな	る。筑	前前原駅か	ら徒歩	テル、高層分詞 5圏にある戸る 手によって異れ	建住宅地
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	のと考え が生じる	る。収益 可能性を	価格はね 有する。	吉干低位に	試算され 本件評価	たが、ホ において	思定する こは、*	る建物 情度の記	レイアウ 認められ	/トや経 ルた比準	営想定等に	よって	る価格が試算で て、試算値にル 収益価格をし	バラツキ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	要 個北 要比	別的 因の 較	の規		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	/ パボ畑を		1]	100	100	_][]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円/	m ² 1	100	[]	[] 100)				その他			
(9) 指か 定ら	A	号 5		時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較	北 要	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交通 要 環境	+5.0 -6.0 +20.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/	. I—	11.5]	100 [100.0]	100	[100		14	18,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	-15.0 +20.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		127,000		価 変 格 動			・島市の 関向にあ		 t、5年I				して、依然とし	 ノて増加
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地	標準地等	と同一地 -	形 状	地地		需要に	は堅調て	で地価は、	上昇基調	は広の商業地 にある。	地域。青	背後人口の充乳	€により
の等前か	公示価格	+16.5 %	6 半年間	円/㎡	型 因 % の	要。	- 1	別的要	関に変	の動はない	, 1,				

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	道路σ		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 K	糸	島市				建付 地	(ほほ) 形	É 台	北西10	m市道	<u></u>			商業 (80,400)
_	- 12						777./					-11-07 -	- \ - \				* 2114
b	福岡西 6 - 41		岡市西区				建付 地	(長方)	功物	北27 mF	巾				商業 (90,400)
c	福岡西 6 - 80	C 福I	岡市西区				更地	(ほほ) 形		南西36 南東15 北東6 『 三方路	m	<u></u>		Ī	1 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等
d	福岡西 6 - 82	K 福l	岡市西区				底地	(ほほ ₎ 形		南西40 南東27 北東9 m 北西12. 四方路	m 1	<u></u>			近商 (100,300)
е								()		<u> </u>					
NO	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		□ 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		建定標準(「円/㎡		個別的比較	的要因(D	査定価格 (円/㎡)
а	((600	100 [100.0]	[110.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		126 025	100	0 1.1]		150.2	02	街路	(0.0	150,000
b	123,) (190	100.03	[107.4]	100.03	100.03		136,925	100			150,3	02	交通・ 接近	(0.0	150,000
	80,	,668	[60.0]	100	[90.0]	[100.0]		160,440	+	6.4]		150,7	89	環境	(0.0	151,000
C	(149,	999	<u>100</u> [100.0]	[115.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [104.0]		165,864	100	0 <u> </u>		150,2	39	画地	(0.0	150,000
d		,631)	100	[108.3]	100	100		.00,00.	_100			.00,2		行政	(0.0	.00,000
		,052	[100.0]	100	[/]	[103.0]		195,626	+	1.2]		149,1	05	その他		0.0	149,000
e	()	<u>100</u>	100	100 [1	[]			100	0					[100 .	0]	
VO	ア事情の内容	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ウ標準化	補正の内記								の比較の	—— 內訳				
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	· · 交通	・接近	0.0	環境	-8.0
		+0.89	画地	0.0	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	└ · ├その	· 他	0.0	L	
b	売急ぎ 9	6/月	街路	0.0	├ ├交通・接	<u> </u>	- 環境 		0.0	街路				・接近	-6.0	環境	+11.0
		⊦ 1.48	画地		¦行政		 そ の			 行政		0.0	L		0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		¦ ¦交通・接		- 環境 			街路				i・接近		環境	+26.0
	4	⊦ 1.25	 画地		- - - 行政		- そ の		. – – –	 行政		-15.0	L		+10.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路				i・接近		環境	+26.0
	-	+0.75	 画地		 行政		- - その		· 	 行政		-7.0	L		0.0	Ĺ	
e	9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境			街路			1	・接近		環境	
			 画地		¦行政		 ¦その	 他		 行政			 -	 i他		Ĺ	

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	地域要因の比較 街路						・接近		環境		行政	•	その他	<u> </u>

(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 未収入期間修正 後の純収益 (円) 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.9 0.4) (0.9592) 9,152,012 1,405,223 7,746,789 6,249,300 1,497,489 3.5 % 1,436,391 収益価格 132,000 円/㎡) 41,039,743 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

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

	用	途		建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(r	'n)
店舗・事務所					-	161.7		R C	3 F						468.60	
		11注七				101.7	U	R C	3 F						400.00	
公法上の規 用途地域等	見制寺	基準建滿	大家空	指定容和	害家	基準容	痔 変笙	地積		門口]・奥行		前面道路、	柜昌笙		
		基华连 图			貝竿	基华台	惧平守	20代貝		IEJL	」、突1」		前面道路:		12	2.0 m
商業 集防			90 %		400 %		400 %		312 m²	14	.5 mx 2	21.0 m	特定道路ま			n
想定建物の	D概要	1 F : //	占舗事	务所 , 2	~ 3 F ‡	共同住宅	:8戸		有効率 の理由		86.2 %	中廊下	式のため			
3)-3 総収益	5算出内	切訳														
階層	用道	<u>余</u>	床面	i積	有効率	有効	面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 』	F	月額支払貨	手料	a保証金等(月	数) a保証	E金等	(円
阳信				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利	自金等	(円
1 ~ 1	店舗	・事務所		161.70	77.3		124.95		2,700		337	, 365	5.0	0	1,686	,825
' '	<u> </u>			456 :=			400 :-					7.50	1.0	0	214	,753
2 ~ 2	共同位	王モ		153.45	90.9		139.45		1,540		214	, 753	1.0	0	214	,753
	 共同値	主宅		153.45	90.9		139.45		1,540		214	,753	1.0			,753
3 ~ 3													1.0	0	214	,753
~																
~																
				468.60	86.2		403.85				766	.871			2,116	, 331
計	E 1/3			.00.00												,506
年額支払賃 a共益費(管								円/		8/1	円 x 12	ケ月 : 12ケ月		9	,202,45	0円
b共益費(管		の算出根技				小規模	建物の	ため計上			1117	127/3				013
その他のリ								,000 円/1			5 台×12	ケ月+		=	300,00)0 円
貸倒れ損労	ト(算出	根拠、金額	額)			敷金に	より担	保されて	いるため	と計さ	Eしない。					0 円
空室等に。 + a)x 3			., 🕏	完被 D /	(06.)			202,452			5.0					
		. , ,	× ±	至学 D ((90))	+	•	300,000	刊 x		5.0	% =			475,12	
以上計 保証金等の	+ a+ 大田田シ		生老虐给	& \			2 116	331 円 ×	05	.0 %		1	00 % =		20,10	
権利金等の					慮後)		償却给		4 :	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		104,57	
その他の収ん	入に係る)運用益	(空室損失	考慮後)		720,	用 ×			x		% =		104,07	0円
総収益	+	+ +		•	•				2,012 円		(29,333	円/㎡)		
(3)-4 1 m² ≝	当たりの	D月額支払	賃料の	算出根拠	L	()	内は支持	公賃料								
10 事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补正	浦 時,	点修 補	標準化 証	建物 差修正	格 地域	或要 北較	基準的格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階の	り賃料
4 糸島6 (〔賃) 701	1	,483	100 [100.0	[100] 100	- 1	100 100.0]	100 [100.0			100 [100.0	1	1,648	対象基準月額実質		
- D 糸島 6 (1,	,429) ,412 ,381)	100 [100.0	[100	.0] _	100 100.0]	100 [100.0)	100 [100.0	-	1,569	月額支持		
С		, ,	, /	100	_ L		100	100	100)	_100	_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳 項目 実額相当額 算出根拠	
項 目 実額相当額 算 出 根 拠	
修繕費 555,000 円 111,000,000 x 0.5 %	
維持管理費 475,123 円 9,502,452 x 5.0 %	
土地 75,400 円 査定額	
公租公課 建物 77,700 円 111,000,000 × 50.0 % × 1	40 / 1000
損害保険料 111,000 円 111,000,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金 111,000 円 111,000,000 x 0.10 %	
その他費用 0円	
総費用	
~ 1,405,223 円(4,504 円/㎡) (経費率	15.4 %)
(3)-6 基本利率等	
r : 基本利率 3.9 % 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	50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等価格) 40 % n♭:仕上の経済的耐用年数	30 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 1.0 年 :未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(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	監理料率
230,000 円 / mx 468.60 mx (100%	+ 3.00 %)
7.47厘項度率 0.0427 x 40 % + 0.0545 x 40 % + 0.08	
建物等に帰属する純収益 6,249,300 円 × (20,030 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益	
	012 円
	223 円
	789 円
	300 円
	489 円
	391 円
	604 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	
41,039,743 円 (132,	000 円/㎡

令和 6年 7月 25日提出 糸島(県) 5-2 宅地-1

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 - 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8,780,000 円1 ㎡当たりの価格25,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 19日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	△ 和 c 年 c 日 o ∈ □	/ 5 / 無投の揺器	工党体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	が注田	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに糸	島市二丈	吉井字西	古川408	36番14	4 外				地 (m	積 ((351	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の現	況 別	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な近の	交通施設 状況	}との	(都) 近商 (80,200) 準防
	台形 1:1.2	店舗兼信 RC2	註宅		店舗、農協、 が混在する 域		南東13 国道、 南西側		;	 水道	福吉	近接			(その他) (100,200)
(2)		東 6	0 m、西	50 m、	南 201	m、北	30 m	標準	的使用	1 低層	店舗	地			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
近	標準的画地の形物		間口	·····································	m、 奥行	· 約	20 m	、規	模		340 r		₹. }	形状 台	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	ューロック ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ままま ま	事項はな	:61.	街 13	m国道		交通施設	· 福吉馬	駅 北	方40	m	法令規制	(都) 近商 (100,200) 準防
	地域要因の将 来予測				」 「の商業地域 しる等、周辺	····································					域内	に格別	別の変動	要因	」 は認められないが、
(3) 5	最有効使用の判定	低層店	舗地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	角地			+3.0
` ′	監定評価の手法)適用	収益還	列比較法 元法	比準価 収益価	格	2	5,000	円/㎡ 円/㎡		-					
		原価法		積算価			/	円/㎡	_						
		開発法		17.57 5121	による価格		/ u. 48—4	円/㎡		== + a		1-1-1	÷	マカ イニ ゲ	
(6) n	万場の特性	を目的の要は大き	とする各種 きくないと	腫事業者 ⁻ こみられる	である。国i	道2025 の住宅地語	号沿いの 需要の均	D駅前立 曽大に伴	地であ	5るもの)の、	商業	繁華性は	乏しく	師の事業所用地の取得 (、商業地としての需 取引規模等が多様で、
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	念し、E な補修」	双引事例比	c較法をi 求めてa	適用した。 おり、信頼	北準価格(の試算に	こあたっ	ては、	同一需	給圏	内の	類似地域	の取引	双益還元法の適用は断 事例を採用して適切 動格を採用して、鑑定
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円 /	≢価格	内组织	į	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [100	100	100	[100]				E a	画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	き価格	内组织	≢ : と :	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			{ / m²	100	100	100	100]				E a	画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共	通地点(代) 円 / ㎡ まと同一地	価 変 動	一般的 要 因 / 地 填	∃	地とも	に、需	要は依然	然とし	て好	調である	00	E中心に、商業地、住 主宅の分譲がみられる
基準 準価 地格	である場合の検討 代表標準地 標準地番号	標準地		-	成 況 要			型域内に 等、周辺: 国別的要	地域は	充実し	つつあ		、 月 夜 C	. / 注1:	ェセベンカ酸ルのり11の
の等 前か		+4.2	% 半年	四/㎡ ———— 間	因 % の	要因		መን ነ <u>ነ ታ</u> ድ	当に欠	≆川は'み\	v 1 ₀				
.,,,,		2	I FI												

3 試算価格算定内訳 糸島(県) 5 - 2 宅地-2

<u> </u>	13.异洲作	开心	ran/											ボ岛(宗 <i>)</i>	J - 2	七地-2
(1))比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の 形	画地 杉状	接面追 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島 6 C	糸	島市				更地	(,	(ほぼ) 方邪	ぎ長 ド	南西8 m	市道			「調区」 (60,200)
	- 41	2														
b	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(,	方形	ぼ長 ド	東11 m県 南6 m	見道			「調区」 (70,200)
	- 41	7										角地				
С	糸島 6 C	糸	島市				建付地	(長方)	市形	西3 m市	道			(都) (60,200)
	- 113	2														
d	糸島6 C		岡市西区				更地	(,	長方)	市形	南東4.5	m市道		(1 住居 (60,180) 高度地区2種20m
e	- 111	4														
Č	_							()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└───── 定価格 円/㎡)	地域因のは	」 或要 北較		 住定標準 (円/㎡)		固別的要因(比較	ת	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[102.9]	100	100		00.045	100			20.5	街道		0.0	
b	(,405)	100.0]	100	100	100.0]		33,345	100			22,5	00 交i 接i		0.0	23,200
	26,	111	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		25,756	_			23,3	30 環均	竟	0.0	24,000
С	34,	901	<u>100</u> [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		35,983				27,1°	画 ^力 77	也 +:	3.0	28,000
d	()	100	[103.7]	_100	_100		<u> </u>	_100)			一 行道		0.0	· ·
e	212,	982	100.0]	100	100	[110.0]		200,784	100			125,3	33 70	の他 (103 .	0.0	129,000
	\	1		100		[]			[]				100		
NO	ア事情 1の内容 変	(月率 医動率	ウ標準化	補正の内記	7				:	工地均	或要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	·····································	環境	+30.0
	+	-0.36	画地	0.0	└		¦その		0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	╎ ┌交通・接		┆環境		0.0	街路		-4.0	交通・持		環境	0.0
	+	-0.31	画地		 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境			街路					環境	+40.0
		-0.28			_ ¦行政		- ¦その			 行政		i	 その他		. L	
d	正常 9	6/月	街路		文通・接		環境		0.0	街路		ļ		0.0 g近 +10.0	環境	+40.0
		-0.92			 ¦行政		- - その			 行政		i	その他			
e	9/	6/月	街路	110.0	 交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・排		環境	
			画地		 ¦行政		¦その			 行政		ا ا ل ا	その他			
	 	定の『			I		İ					i	〔比準個	i格·	21	5,000 円 / ㎡)
~J		YE OUT	±Щ										、トロギー	n □ •	Z	, ווו / בו טטט,נ

													糸島	(県)	5 - 2	2 7	已地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用できる	ない	場合その理由	既反	大市街地の	ため									
(2)	-2 造成		内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及	が地番									
171	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	の価	・ の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n ^²)	標準化	化補正	時点個	爹正	道修	成工事覧 を正後の値 (円)	豊の補 価格 / ㎡)
			<u>100</u> [100						<u>100</u>]	<u>[</u>				
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	図で		要因の比		勺要因σ) 再	調達原何	西
	(円/	m²)				止伐	の価格 (円/㎡) 	陈	した価格 (円 / n	n²)	較		比較			(円)	/ m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>	<u> </u>	10]			
TEN P	热成度修正		[]	/ 100			積算個	西格			P] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化額	甫正				月率変動	動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						9,	6/月
地均	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近	·	環境			行政		-	その他	!	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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	記元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	が中心で、店舗に対す	する賃貸需要が乏しく、	賃貸市場が未成熟で	あるため	

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

令和 6 年 7 月 25 日提出 糸島(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社わがまち不動産研究所
糸島(県) 5 - 3	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 世明

 鑑定評価額
 161,000,000 円 1 ㎡当たりの価格
 141,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 18日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)安地-	△ 11 0 € 0 € 0 0 €	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)1 恰切種類 	正常価格	価	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	Eの埋田の	2000年														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市浦志 2 ∶2 - 1 ·		0 1番4						1	也積 ㎡)	1,	144	泔	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施設 の状況	足との	(,200)	
	長方形 1:1.5	事務所兼工 S 1	 場		舗、営業所 等が建ち並		南10.5 国道	5 m		水道、下水	糸島	高高村	交前400 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 170 m	、西	150 m、	南 60 i	m、北	50 m	標準	隼的使用	用 低層	店舗	i地					
近隣	標準的画地の形	状等 【	引口 約	25	m、 奥行	亍 約	30 m	1、 規	見模	'	750	m²程	度、	形状長	長方?	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 10	. 5 m	国道		400 n			北西方		(60	C ,200)	
-	地域亜田の増	事項			NIZ Lil Lib —	路	-	<u></u> .	施設				· = + · · · · ·	規制	1		
	地域要因の将 来予測	国道沿いの地価は上昇					ゼ地の	充実に	伴い、	尚棄地	とし	て発	送展的に推	移する	5 も	のと予測	する。
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗均	t t			•				対象基準 の個別 因		ない	1				
()	鑑定評価の手法 NASE	取引事例比		比準価格			3,000		_								
U.)適用	収益還元法	•	収益価格		12	5,000										
		原価法		積算価格			/	円/n	_								
	-18 - 4+14	開発法			よる価格		/	円/n		0 祭田	+ +	7 8	亜老は亡	· ^±^⁄_	. 2П 1±	±+/-±□ +- ≥	**************************************
(6) [5場の特性	同一受給圏 企業のほか 測できる。	全国に	チェーン	展開する	大手企業、	国道	沿いに	あるこ	とから、	全国	に則	売営業所	を有す	るぇ		- 等が予
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	比準価格は のと考える が生じる可 して、指定	。収益(「能性を ⁷	価格はや 有する。	や低位に記	試算され7 本件評価1	たが、? こおい	想定す <i>。</i> ては、*	る建物 情度の	レイアウ 認められ	フトや いた比	経営	想定等に	よって	、訪	は算値に/	バラツキ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г	1			:	補	画地		因	行政	
格し をた	27\min	円/m	1 1 1	— <u> </u>	1	[]	10				-	正 ~	行政 での他			その他	
でん (9) 指か	指定基準地番	号	1	時点 修正	·	地域要因の比	と 要	別的因の	の比	基準地 準価,格		標準	- 60 iii iii ii	0.0	地域	 街路 交通	+1.0
定ら	福岡南(県)	5 -	4			較		較	(円	/ m²)		化	環境	0.0	要	環境	+12.0
基の	前年指定基準	■地の価格	[1	11.5]	100	100	[100	0.0]				補	画地	0.0	因	行政	-3.0
準検 地討	160	,000 円/m	1 1	00	[100.0]	[126.2]	10	0	14	11,000	-	正 そ	行政 fの他	0.0		その他	+15.0
(10) 対年 象標		-	21,000	円/㎡	価 変 格 動	一般的要因		糸島市の 頃向にあ		」 は、5年	以上前		10万人を		て、	依然とし	 ノて増加
基準 準価	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	通地点(代表标 大概型地	票準地等と	上同一地,	形状成況					泉商業地 間である。		背後(の住宅地開	発供 総	引こる	こり、繁華	産性は高
地格 の等 前か	公示価格	+16.5 %		- 円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		固別的要	要因に変	変動はな	l 1。						
			1		1	1											

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	画の形	地接状状状	面道路位況		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島 6 C - 21		島市				建付地	(ほぼ) 形	台 東18 西6 北6 三方	m			(1 住居 70,200) 也区計画等
b	福岡西 6	_	岡市西区				更地	(,	 不整 	形 南15	5 m県道			(丘商 74,160) §度地区2種20m
	- 22	-														
С	福岡西6	C 福	岡市西区				建付 地	(Ž	ほぼ 方形		11.5 m市道				1 中専 60,150)
_	- 30						/ I				4. 11.7	=	<u></u>			
d	福岡早良 K		岡市早良区				建付 地	(,	ほぼ 形	台 化西	i20 m国i			(1 住居 60,200) §度地区2種20m
e	- 71	2						(,)						
	-															
00	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域	或要 北較	推定格		個別的比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
a	(92	,500	100 [100.0]	[103.1]	100 [100.0]	<u>100</u> [95.9]		99,445	100 [70).1]	14	1,862	街路交通・		0.0	142,000
b	(157	, 822,	100 [100.0]	[103.2] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.3]		180,368	100 [125		14	3,263	接近 環境	(0.0	143,000
С	(241	, 870	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		249,126	100 [152		16	3,791	画地	(0.0	164,000
d	()	100.03	[109.5]	100.03	100.03		249,120	100		10	13,791	行政	(0.0	104,000
		,270	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		152,261	[95		16	0,275	その他		0.0	160,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			100					[100 .	<u>0</u>]	
VO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地域	要因の比	較の内部	3			
<u>а</u>			街路		交通・接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 街路			通・接近		一一	
u		+0.39					L								L	-19.0
h	正常 9	6 / FI	街路		!		- その		0.0	行政 街路		.0 7 0		0.0	理培	
D		∞ / 万 ⊦0.63			交通・接		· 環境						通・接近 		· 烬児 └ └	+22.0
			凹地		¦行政		その		0.0	行政		0. ح		+10.0	,	
С		%/月 ⊦0.75	街路 		交通・接		· 環境 			街路 			通・接近 	-8.0 	□	+38.0
			凹地		¦行政 - -		¦その 		0.0	行政		.0 70		+30.0		
d			街路		交通・接		· 環境 		0.0	 5 5 5 5 5 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8			通・接近 	- 12.0	└環境 └	-10.0
		+0.86	画地	-2.0	¦行政 -	0.0	¦その	他	0.0	行政	-3	.0 ¦ 간 0	D他	+20.0		
e	9	6/月	街路		交通・接	近	環境		í	街路		交通	・接近		環境	
			画地		¦行政		こその	· – – – – – 他	1	 行政		\ - -	 D他			

定内訳													
法が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	:め								
宅地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格									
=		-		所在及び	が地番								
面格 事情補	証	時点修正	の価権	各	造		ว้)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
100 []	100						<u>10</u>]		1		
標準化	쏜補正	時点修正	正後の	の価格		した価格		地域較	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
[]	/ 100			積算個	西格				円 / m²			
月率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
Ż	街路	i	交通	・接近		環境			行政			その他	1
	法が適用でき 宅地内等に存 所格 事情補 イ) 100 [標準化 イ)	法が適用できない。 宅地内等に存し原何 所格 事情補正 イ) 100 [] 標準化補正 イ) 200 [] 100 [] 10	法が適用できない場合その理由 宅地内等に存し原価法の適用が可能	Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Ex	Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich () Rich (Rich (法が適用できない場合その理由 既成市街地のため 記述内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及び地番 所在及び地番 造成工事費 の価格 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 (円/㎡) (円/㎡) 100 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 積算価格 日率変動率 造成	法が適用できない場合その理由	Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich	Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Ex	Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Extra Ex	Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich Rich	Rich (

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
接法 12,402,672 2,573,600 9,829,072 4,548,940 5,280,132 (0.9770) (4.0 0. 5,158,689 3.6 収益価格 143,296,917 円 (125,000 円/㎡) 収益価格が試算できなかった場														
接 (円) (円) <td>(r-g)</td>					(r-g)									
法 	12,402,672	2,573,600	9,829,072	4,548,940	5,280,132	,	` <i>'</i>							
	収益価格	143,296,917	5,165,665											
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

(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											
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)						
開発法による価格		円 (円/㎡)									

	用			建築[面積	(m²)		構造	• KF			31E 15	下面積 下面積		(r	n²)
	лэ			(年本)	山 竹貝								<u>X</u> E1/	N Щ ТД			
店舗						211.2	25	S		2 F						400.00	
公法上の規	制等			11			~+- <u>-</u>	1.1						\.\\.\.	1		
用途地域等		基準建商	返率等	指定容和	責率	基準容	積率等	地積			間口	・奥行		前面道路、		10	- F ~
準工			60 %		200 %		200 %		1,144	m²	26.0) mx	43.0 n	前面道路:n			.5 m m
想定建物の)概要	1階、2	2 階:』	店舗					有効 の理由		100	0.0 %	PSI	は外部配管の#	こめ		
(3)-3 総収益]訳											<u> </u>				
階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有效	面積	1㎡ 支払賃	当たり月 料	額	月	額支払賃		a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
ra/e				(m²)	(%)		(m^2)	(円)				((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
	店舗			200.00	100.0		200.00		2,70	00		540	,000	4.	0	2,160	,000
1 ~ 1	心部			200.00	100.0		200.00		2,7	00		340	,000	2.	0	1,080	,000
	店舗			200.00	100.0		200.00		2,0	00		400	,000	3.		1,200	
2 ~ 2													_	2.	0	800	,000
~																	
~																	
~																	
				400.00	100.0		400.00					940	,000			3,360	
計 - ケヤナナ ほ	E-W-1									10.0	NOO IT	1 40				1,880	-
年額支払賃 a共益費(管									94 / m² x	ŧ0,0)UU P	x 12	グ月 12ケ月	=	1	1,280,00	0円
b共益費(管		の質出根類	: ФЛ			小規模	建物の		<u>/!!! *</u> 上しない	1		IIIX	127 /	<u> </u>			0 1 1
その他の収						-3 -796 19		,000 円			21	1 台×12	ケ月+		=	1,260,00	00 円
貸倒れ損失	•					敷金に			ているだ	こめ							0 円
空室等によ	る損失	相当額					11,2	280,000	円×			5.0) %				
+ a)x 空			x 空	室率B((%))	+	1,2	260,000	円×			5.0) % =			627,00	00 円
以上計	+ a+														1	1,913,00	00 円
保証金等の		•						000円			0 %			.00 % =		31,92	20 円
権利金等の)運用益	・及び償却]額(空3	室損失考	慮後)		償却 ³ 1,880,	手数(000 円	×	4年 95.	F) 0 % :	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =		457,75	52 円
その他の収え	∖に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)			円	×		% :	×		% =			0 円
総収益	+	+ +						12,4	102,672	円		(10,841	円/m²)		
(3)-4 1 m²≝	たりσ	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>l</u>	()	内は支持	弘賃料									
10 事例番	号	事例の実質賃料	¥ _	事情社正	浦 時,	点修 補	標準化 証	建物 差修证	勿格 b E 因(地域の比	被 注較	基準『 格差修』		查定実質賃料 円/㎡)	基準地	b基準階 <i>0</i>	D賃米
3 糸島6(賃) 703		,329 ,124)	100 [100.0	[100] 100	- 1	100 100.0]	100 [95.		<u>100</u>		100 [120.0]	2,920	対象基準月額実	階の 質賃料 2,824 F	円/mi
海岡西 6) -	(賃 705	3,	,134 ,929)	100 [100.0	[100]		100 100.0]			100 120.		100 [100.0]	2,749		払賃料 2,700 F	円/m
С		,		100	[100	100	<u></u>	100	_	100 [_		基準階	1 F	В

							` ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	実額相当額			算 出 根 拠					
修繕費	356,500 円		9		71,300	,000 ×	0.5	%	
維持管理費	627,000 円		9		12,540	,000 ×	5.0	%	
公租公課	土地 948,400 円		9	查定額					
	建物 499,100 円		9		71,300	,000 ×	50.0 %	14.00	/ 1000
損害保険料	71,300 円		9	71,300,000 × 0.10 %				%	
建物等の取壊費用の積立金	71,300 円		9		%				
その他費用	0 円								
総費用									
~		2,573,600 P	9	(2,250 円]/m²) (経費率 2	20.8 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率	: 基本利率)	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			0.9770		
(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	71,300,000 円				T. (2		設計監理	
					,000 円 / m 体部分	îx	400.00 m>	: (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0638		0.0476 x		0.0615 ×		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(4,548,940 円 3,976 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	·	-,	<u> </u>						
								12,402,672	円
総費用								2,573,600	円
純収益 -								9,829,072	円
建物等に帰属する純収益								4,548,940	
土地に帰属する純収益 -								5,280,132	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益								5,158,689	
×				(4,509	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)						
		143,296,917 円]	(125,000	円 / m²