

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因) (地 域 要 因) (個 別 的 要 因)	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。 中心部に比較的近い立地の住環境が良好な既存住宅地として、需要が堅調である。 個別的要因の変動はない。
	変動率	年間	+9.1 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 210	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)
b	糸島 6 K - 220	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	東6.3 m市道		1 中専 (60,200)
c	糸島 6 C - 411	糸島市				建付地	()	台形	南西9.5 m市道		1 低専 (50,80)
d	糸島 6 K - 430	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		1 住居 (60,168)
e	糸島 6 C - 702	糸島市				建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 70,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,990	$\frac{100}{[103.0]}$	71,835	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	74,700	
b	() 82,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,209	$\frac{100}{[129.9]}$	67,905		70,600	
c	() 59,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,298	$\frac{100}{[94.7]}$	66,841		69,500	
d	() 58,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	69,965	$\frac{100}{[95.0]}$	73,647		76,600	
e	() 85,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,246	$\frac{100}{[128.8]}$	66,185	$\frac{[104.0]}{100}$	68,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -3.0			
e	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 72,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は1低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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 m ² 当たりの価格	89,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		糸島市南風台 3 丁目 3 5 番 「南風台 3 - 6 - 3」				地積 (㎡)	254 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	筑前前原900 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 20 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位 北 6 . 0 m市道	交通 施設	筑前前原駅 西方900 m		法令 規制 1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅がなだらかな丘陵地に区画整然と建ち並び閑静な戸建住宅団地であり、当面は現状維持にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 89,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね筑肥線沿線の福岡市西区及び糸島市の中心とする戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、福岡市中心部等に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。最寄り駅から「博多」駅、「天神」駅まで4 5 分～3 5 分程度であり十分通勤圏内にある。加えて自然環境が良好で、宅地需要は増大している。需要の中心となる価格帯は、土地で2 千 3 百万円程度の水準にあると捉えられる。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、第 1 種低層住居専用地域に所在するため建蔽率や容積率等からも、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 価示 標準 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 補正 画地 行政 行政 その他 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 0.0 環境 環境 0.0 補正 画地 +1.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	
	糸島(県) - 5									
	前年指定基準地の価格 69,000 円 / ㎡		[109.4] 100	100 [101.0]	100 [84.2]	[100.0] 100	88,800			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 85,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	糸島市の人口は、5 年以上前に 1 0 万人を突破して、依然として増加傾向にある。				
					〔地域 要因〕	当初、定期借地権が多く、品等の良好な建物を中心に構成された、居住環境の良好な住宅地域。近年、底地を取得するケースもみられる。				
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 706	糸島市				建付地	()	長方形	西16 m県道 東6 m 二方路		1 住居 (60,200) 地区計画等
b	糸島 6 C - 702	糸島市				建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)
c	糸島 6 C - 701	糸島市				建付地	()	長方形	北東6.1 m市道		1 住居 (60,200)
d	糸島 6 C - 720	糸島市				建付地	()	袋地等	北6 m市道		1 中専 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	(71,800) 89,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	89,319	$\frac{100}{[104.0]}$	85,884	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		
b	() 85,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,246	$\frac{100}{[98.0]}$	86,986			
c	() 108,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	117,228	$\frac{100}{[132.8]}$	88,274			
d	() 117,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	133,731	$\frac{100}{[142.1]}$	94,110			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +24.0			
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -2.0 その他 +10.0	環境 +28.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	開発造成された閑静な持ち家の戸建住宅が殆どの住宅地域で、転勤等で戸建住宅の一棟貸しの賃貸が稀に見られる程度で賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) - 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 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市神在西 2 丁目 1 0 5 0 番 3 4 「神在西 2 - 9 - 1 3」				地積 (㎡)	263 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	加布里370 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 施設	加布里駅 北西方370 m		法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。相対的な割安感から、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 61,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、糸島市郊外に住宅地域が形成されている圏域で、需要者は、福岡市内に通勤する給与取得者層が中心とみられ、福岡市内の地価上昇の影響が外延的に拡大し、糸島市内においても利便性の高い住宅地の地価上昇が続いていることから、割安感のある郊外の住宅需要が高まっており、同圏域においても地価は上昇傾向で推移している。事例からみた需要の中心となる価格帯は、取引規模等により幅があるが、1 坪あたり 2 0 万円前後とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 +14.0 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 +14.0 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0
	糸島(県) - 5 前年指定基準地の価格 69,000 円 / ㎡		[109.4] 100	100 [101.0]	100 [124.1]	[101.0] 100	60,800			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 56,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	当市の人口は増加傾向で、利便性の高いエリアを中心に住宅需要は依然として好調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	成熟した住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はみられない。住宅需要は依然として高い。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +8.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島 6 C - 411	糸島市		建付地	()	台形	南西9.5 m市道		1 低専 (50,80)	
b	糸島 6 C - 403	糸島市		建付地	()	正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	糸島 6 C - 418	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南5.3 m市道		1 低専 (50,80)	
d	糸島 6 C - 423	糸島市		建付地	()	不整形	西6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	糸島 6 C - 408	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 59,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,298	$\frac{100}{[100.9]}$	62,733	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	63,400
b	() 42,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,446	$\frac{100}{[75.6]}$	57,468		58,000
c	() 39,321	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	50,970	$\frac{100}{[83.6]}$	60,969		61,600
d	() 54,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	58,807	$\frac{100}{[97.0]}$	60,626		61,200
e	() 55,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,834	$\frac{100}{[95.0]}$	59,825	$\frac{[101.0]}{100}$	60,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -22.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.74	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 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 61,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
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 m ² 当たりの価格	82,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市波多江駅北 3 丁目 1 5 0 番 1 8 「波多江駅北 3 - 3 - 3 3」				地積 (㎡)	(239)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形	住宅 W 2	周辺に空地等の残る一般 住宅の多い住宅地域		北西 6.7 m 市道	水道、 下水	波多江 400 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模		240 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 6 . 7 m市道		交通 波多江駅北西方 400 m		法令 1 住居 (60,200)	
	事項				路 施設				規制	
地域要因の将来予測		当該地域は戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 82,500 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 57,600 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺の地域で宅地分譲されていることもあって、土地需要は堅調である。土地は 2 4 0 ㎡程度で 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・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -9.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	糸島(県) - 5									
	前年指定基準地の価格 69,000 円 / ㎡		[109.4] 100	100 [101.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	82,200			
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,700 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)		人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地域要因)		旧来からの住宅地域であるが、近隣地域においても住宅地需要は活発で、周辺の地域においては高値での取引も見られる。			
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		個別的要因に変化はない。			
	変動率	年間 +10.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6 K - 421	糸島市		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	糸島6 C - 332	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
c	糸島6 C - 331	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	糸島6 K - 121	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北西5 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
e	糸島6 C - 702	糸島市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 104,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	114,458	$\frac{100}{[116.4]}$	98,332	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,300
b	() 84,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	86,007	$\frac{100}{[105.9]}$	81,215		81,200
c	() 78,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,871	$\frac{100}{[100.1]}$	83,787		83,800
d	() 73,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,153	$\frac{100}{[96.1]}$	84,446		84,400
e	() 85,163	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	85,246	$\frac{100}{[105.9]}$	80,497	$\frac{[100.0]}{100}$	80,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -3.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +20.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,470,443	715,050	2,755,393	2,291,040	464,353	(0.9780) 454,137	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	13,761,727 円 (57,600 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		105.00		L S 2 F		210.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
1 住居	60 %	200 %	200 %	239 ㎡	15.1 m ×	15.9 m	前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要		1 D K (約 3 5 ㎡)、計 6 室を想定			有効率 100.0 % の理由		外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,300	136,500	1.0	136,500		
							1.0	136,500		
2 ~ 2	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,350	141,750	1.0	141,750		
							1.0	141,750		
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		278,250		278,250		
年額支払賃料				278,250 円 × 12ヶ月 = 3,339,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,339,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 178,950 円						
以上計 + a+ - -				3,400,050 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,643 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 278,250 円 × 95.0 % × 0.2563 = 67,750 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,470,443 円 (14,521 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島 6 (賃) - 302	1,468 (1,437)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,335	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	糸島 6 (賃) - 303	1,635 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,416	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	154,800 円	38,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	178,950 円	3,579,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 33,000 円	査定額	
	建物 270,900 円	38,700,000 ×	50.0 % × 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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	715,050 円 (2,992 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	38,700,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,291,040 円 (9,586 円 / m ²)		
(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る純収益 × α	454,137 円 (1,900 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	13,761,727 円 (	57,600 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	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)路 線 価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」				地積 (㎡)	(234)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	筑前前原1 km		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、			規模		240 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位北 4 m 市道	交通 施設	筑前前原駅北東方1 km		法令 規制	1 住居 (60,160)	
	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ら、当面の間、現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される。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 75,500 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 49,600 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、糸島市内に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域で、需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与取得者層であり、福岡市内の地価上昇の影響で、住宅需要が外延的に拡大しており、同圏域の住宅需要も高く、地価は上昇傾向で推移している。事例からみた需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 , 5 0 0 万円前後とみられる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域であり、賃貸用の共同住宅の建築を想定して収益還元法を適用したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較して低位に求められた。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、規範性は高い。したがって、本件では、収益価格を参考に留め、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,000 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	当市の人口は増加傾向で、利便性の高いエリアを中心に住宅需要は依然として好調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					(地 域 要 因)	既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はみられない。住宅需要は依然として高い。				
	公示価格 円 / ㎡					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+9.4 %	半年間		%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島 6 K - 121	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北西5 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等	
b	糸島 6 C - 421	糸島市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
c	糸島 6 C - 406	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	北5 m市道 南西5 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	糸島 6 K - 430	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.2 m市道		1 住居 (60,168)	
e	糸島 6 C - 210	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 73,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	81,153	$\frac{100}{[110.7]}$	73,309	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	74,000
b	() 108,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,166	$\frac{100}{[144.4]}$	75,600		76,400
c	() 86,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.3]}$	82,276	$\frac{100}{[108.1]}$	76,111		76,900
d	() 58,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	69,965	$\frac{100}{[92.9]}$	75,312		76,100
e	() 70,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,990	$\frac{100}{[100.8]}$	73,403	$\frac{[101.0]}{100}$	74,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.82	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.84	街路 0.0 画地 +13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,478,342	874,920	3,603,422	3,210,100	393,322	(0.9744) 383,253	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	11,613,727 円 (49,600 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		140.00		W 2 F		280.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	234 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要				1 L D K (3 5 ㎡程度) 8 戸を想定。		有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため。		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,350	189,000	2.0	378,000		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,380	193,200	2.0	386,400		
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		382,200		764,400		
年額支払賃料				382,200 円 × 12ヶ月 = 4,586,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,586,400 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 235,320 円						
以上計 + a+ - -				4,471,080 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				764,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,262 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,478,342 円 (19,138 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島 6 (賃) - 401	1,471 (1,471)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,408	対象基準階の 月額実質賃料 1,382 円/㎡
b	糸島 6 (賃) - 404	1,475 (1,444)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,341	月額支払賃料 (1,380 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	188,000 円	47,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	235,320 円	4,706,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 28,600 円	査定額	
	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9744

(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	47,000,000 円	設計監理料率 163,000 円 / ㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0683	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0531 × 40 % + 0.0748 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,210,100 円 (13,718 円 / ㎡)		

(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 × α	383,253 円 (1,638 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.3 %
11,613,727 円 (	49,600 円 / ㎡)

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番					地積 (㎡)	191	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200)				
	長方形 1:2	住宅 W 2	農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域		北東3.8 m 市道	水道	筑前前原7.8 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 . 8 m市道	交通施設	筑前前原駅北西方7.8 km		法令規制	「調区」 (70,200)		
	地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅や漁家住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は上昇傾向が続くと予測する。										
(3)最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,400 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、市域北西端の中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業及び漁業従事者のほか、地縁の選好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引も散見されるようになり、住宅地需要は回復の傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れた農家・漁家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年ら象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,800 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					(地域 要因)	市街化調整区域内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、当該地域においても高値での取引が見られる。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +4.3 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 1122	糸島市				建付地	()	台形	南東5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,80)
b	糸島 6 C - 1131	糸島市				更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (60,200)
c	糸島 6 C - 1117	糸島市				建付地	()	長方形	東3.5 m市道		(都) (60,200)
d	糸島 6 C - 1110	糸島市				建付地	()	長方形	南東8 m市道		(都) (60,200)
e	糸島 6 C - 417	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	東11 m県道 南6 m 角地		「調区」 (70,200)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 13,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,996	$\frac{100}{[104.0]}$	13,458	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		13,500
b	() 18,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,475	$\frac{100}{[131.0]}$	14,103			14,100
c	() 14,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,405	$\frac{100}{[104.4]}$	14,756			14,800
d	() 28,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,942	$\frac{100}{[141.1]}$	20,512			20,500
e	() 26,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,756	$\frac{100}{[169.8]}$	15,168			15,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.33	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			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.31	街路 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			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由						〔 比準価格 : 14,400 円 / ㎡ 〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市浦志 2 丁目 4 0 5 番 1 2 「浦志 2 - 6 - 3 2」				地積 (㎡)	169 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅のほかアパートが見られる地域		東 6.4 m 市道	水道、下水	糸島高校前 300 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 6 . 4 m 市道	交通施設	糸島高校前駅北方 300 m		法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 81,300 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 57,400 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。糸島高校前駅開業後は、鉄道による福岡都心部への利便性が向上し、福岡市のベッドタウンとしての需要が高まっている。土地は 1 7 0 ㎡では 1 3 5 0 万円程度、新築の一般住宅は 4 0 0 0 万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定から基準地検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他
	糸島(県) - 5								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 -11.0 +9.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 69,000 円 / ㎡	[109.4] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	79,400				
(10) 対年々象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,000 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因)	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(地域要因)	糸島高校前駅開業後は、都心への交通利便性が向上し、住宅地需要は堅調である。周辺の地域においても高値での取引が見られる。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島 6 C - 421	糸島市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
b	糸島 6 K - 220	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.3 m市道		1 中専 (60,200)	
c	糸島 6 C - 719	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北東6.2 m市道 南西6 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	糸島 6 C - 713	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		1 住居 (60,200)	
e	糸島 6 C - 210	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 108,521	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	109,166	$\frac{100}{[152.1]}$	71,773	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	71,800
b	() 82,055	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,209	$\frac{100}{[100.1]}$	88,121		88,100
c	() 84,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,865	$\frac{100}{[96.6]}$	87,852		87,900
d	() 61,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,897	$\frac{100}{[85.1]}$	77,435		77,400
e	() 70,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,990	$\frac{100}{[76.0]}$	97,355	$\frac{[100.0]}{100}$	97,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +60.0		
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,332,628	478,200	1,854,428	1,527,360	327,068	(0.9780) 319,873	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	9,693,121 円 (57,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	169 ㎡	10.0 m× 16.8 m	前面道路：市道 6.4 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 D K (約 3 5 ㎡)、計 4 室を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000		
							1.0	91,000		
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,350	94,500	1.0	94,500		
							1.0	94,500		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		185,500		185,500		
年額支払賃料				185,500 円 × 12ヶ月 = 2,226,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 180,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,226,000 円 × 5.0 % + 180,000 円 × 5.0 % = 120,300 円						
以上計 + a+ - -				2,285,700 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				185,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,762 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 185,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 45,166 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,332,628 円 (13,803 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島 6 (賃) - 302	1,468 (1,437)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,335	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡ 月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
b	糸島 6 (賃) - 303	1,635 (1,600)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,416	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	103,200 円	25,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	120,300 円	2,406,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 22,500 円	査定額	
	建物 180,600 円	25,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	25,800 円	25,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,800 円	25,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	478,200 円 (2,830 円 / m ²) (経費率 20.5 %)		
(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	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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	25,800,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0592	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0455 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,527,360 円 (9,038 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,332,628 円		
総費用	478,200 円		
純収益 -	1,854,428 円		
建物等に帰属する純収益	1,527,360 円		
土地に帰属する純収益 -	327,068 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	319,873 円 (1,893 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.3 %	
9,693,121 円 (		57,400 円 / m ²)	

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)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2					地積 (㎡)	248 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		南西3.5 m 市道	水道	大入380 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 60 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	南西 3 . 5 m市道		交通施設	大入380 m		法令規制 (都) (60,200)
	地域要因の将来予測		糸島市西部の郊外に存し大入駅に近いが、空地等が多く介在する既存の戸建住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状のとおり推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地に地縁的選好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は、最寄駅に近く交通利便性は良いが、農家住宅や一般住宅が混在し居住環境が少し劣ることから地価は停滞し足踏み状態が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 4 百万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	糸島(県) - 10										
	前年指定基準地の価格		[103.9]	100	100	[100.0]	15,900				
	25,500 円 / ㎡		100	[103.0]	[162.1]	100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討				価 変 動 形 成 要 因 の	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。					
	■継続 □新規 前年標準価格 16,000 円 / ㎡					(一般的 要 因)					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地 域 要 因)					
	□代表標準地 □標準地 基準地番号					(個別的 要 因)					
	公示価格 円 / ㎡					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 8

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島6C - 1131	糸島市				更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (60,200)
b	糸島6C - 402	糸島市				建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 北3 m 二方路		「調区」 (60,200)
c	糸島6C - 1117	糸島市				建付地	()	長方形	東3.5 m市道		(都) (60,200)
d	糸島6C - 1122	糸島市				建付地	()	台形	南東5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,80)
e	糸島6C - 1111	糸島市				更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西5 m 二方路		(都) 1 低専 (50,60)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 18,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,475	$\frac{100}{[106.9]}$	17,283	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,300	
b	() 14,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	16,415	$\frac{100}{[99.9]}$	16,431		16,400	
c	() 14,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,405	$\frac{100}{[98.0]}$	15,719		15,700	
d	() 13,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,996	$\frac{100}{[90.2]}$	15,517		15,500	
e	() 11,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	13,160	$\frac{100}{[88.0]}$	14,955	$\frac{[100.0]}{100}$	15,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +2.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -3.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -7.0			
e	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -12.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。 市域西部郊外ではあるが、駅に近く、住環境が良好な住宅地として需要は堅調である。 個別的要因の変動はない。
	変動率	年間	+8.6 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6C - 410	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	東14 m県道		1住居 (60,200)	
b	糸島6C - 416	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道 南西4.7 m 角地		(都) (70,200)	
c	糸島6C - 1115	糸島市		建付地	()	長方形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
d	糸島6C - 1118	糸島市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
e	糸島6C - 1132	糸島市		建付地	()	長方形	西3 m市道		(都) (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,904	$\frac{100}{[100.5]}$	37,715	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	37,700
b	() 36,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	35,848	$\frac{100}{[96.0]}$	37,342		37,300
c	() 38,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,470	$\frac{100}{[106.1]}$	38,143		38,100
d	() 37,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	41,053	$\frac{100}{[101.9]}$	40,288		40,300
e	() 34,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,983	$\frac{100}{[91.2]}$	39,455	$\frac{[100.0]}{100}$	39,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は1低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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20日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈武四丁目352番16 「二丈武4-3-16」				地積 (㎡)	207 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)2低専 (60,100)				
	長方形 1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域	南西6m 市道	水道	一貴山700m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東130m、西40m、南70m、北70m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約12.5m、奥行 約16m、規模			200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北6m市道	交通施設	一貴山 南方700m 法令(都)2低専 (60,100)規制				
	地域要因の将来予測		戸建住宅が整然と建ち並び地域で一貴山駅への接近性は良好である。特に地域要因の変動は無いが、周辺地域では中規模の戸建分譲開発が見られ、当面は土地需要の増加を踏まえて推移するものと思料される。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位		+3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 26,500 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は糸島市の郊外に存する戸建住宅地域で、特にJR筑肥線沿線のものとの代替性が高い。典型的な需要者は福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は最寄駅へ徒歩圏内に存し福岡市都市圏への交通利便性及び地価の値頃感により住宅地需要は上昇傾向にある。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格6百万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,500 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	糸島市の人口は増加しており、特にJR筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。						
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					地域要因	JR一貴山駅へ徒歩圏内にある区画整然とした住宅地域で、交通利便性と良好な居住環境により地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円/㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.9%					半年間	%			

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 10

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6C - 1110	糸島市		建付地	()	長方形	南東8m市道		(都) (60,200)	
b	糸島6C - 1133	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東4m市道 南4m 北4m 三方路		(都)近商 (100,200)	
c	糸島6C - 1109	糸島市		建付地	()	台形	西7.5m市道 南西6m 角地		(都)1低専 (50,60)	
d	糸島6C - 1113	糸島市		建付地	()	長方形	北東4.5m市道		(都)準工 (60,200)	
e	糸島6C - 1116	糸島市		更地	()	長方形	北3.5m市道		(都)1住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 28,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,942	$\frac{100}{[108.2]}$	26,749	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	27,600
b	() 27,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	26,525	$\frac{100}{[102.0]}$	26,005		26,800
c	() 26,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	25,813	$\frac{100}{[101.0]}$	25,557		26,300
d	() 23,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,483	$\frac{100}{[95.0]}$	24,719		25,500
e	() 18,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	23,360	$\frac{100}{[91.2]}$	25,614	$\frac{[103.0]}{100}$	26,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.11	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(10) 対年々 象標の 基準地 準価 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	当市の人口は増加傾向で、利便性の高いエリアを中心に住宅需要は依然として好調である。 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、割安感のある住宅地に対する需要は高まっている。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+5.8 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6C - 1116	糸島市		更地	()	長方形	北3.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)	
b	糸島6C - 410	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	東14 m県道		1住居 (60,200)	
c	糸島6C - 1131	糸島市		更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (60,200)	
d	糸島6C - 1133	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道 南4 m 北4 m 三方路		(都) 近商 (100,200)	
e	糸島6C - 416	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道 南西4.7 m 角地		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	23,360	$\frac{100}{[91.2]}$	25,614	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,600
b	() 36,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,904	$\frac{100}{[139.3]}$	27,210		27,200
c	() 18,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,475	$\frac{100}{[73.4]}$	25,170		25,200
d	() 27,225	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	26,525	$\frac{100}{[105.8]}$	25,071		25,100
e	() 36,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	35,848	$\frac{100}{[135.6]}$	26,437	$\frac{[100.0]}{100}$	26,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +24.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +33.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)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)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番					地積 (㎡)	368 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域		南東4 m 市道	水道	鹿家350 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 南東4 . 0 m市道	交通施設	鹿家 南西方350 m		法令規制 (都) (60,200)		
	地域要因の将来予測	糸島市の西端に存し、農地や空地等が介在する農家住宅を中心とした地域であり新規参入は少ない。特に地域要因の大きな変動は無く当面は現状のとおりの推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,720 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、農家住宅も混在する戸建住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。市の近郊に存する地域と比較して居住環境等が劣ることから土地需要は弱含みであり、特に交通利便性や系統連続性が劣る地域は地価下落が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 3 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,760 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。				
	〔地域要因〕				J R 鹿家駅へ徒歩圏内であるが福岡都市圏へは遠く、農家住宅が多く見られる地域であり宅地需要は乏しい。					
	〔個別的要因〕				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.5 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

糸島(県) - 12 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 1128	糸島市				更地	()	袋地等	南4.5 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等
b	糸島 6 C - 1127	糸島市				更地	()	長方形	南西12 m市道		「調区」 (50,80)
c	糸島 6 K - 325	糸島市				更地	()	ほぼ整形	南4 m私道 北東1.8 m 二方路		「調区」 (50,80) 地区計画等
d	糸島 6 C - 1102	糸島市				建付地	()	ほぼ整形	南東2 m道路		「調区」 (50,80) 地区計画等
e	糸島 6 C - 414	糸島市				更地	()	ほぼ長方形	北東5.3 m道路 南東5.2 m 角地		「調区」 (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 7,426	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	10,541	$\frac{100}{[123.6]}$	8,528	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,530	
b	() 7,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,861	$\frac{100}{[120.1]}$	7,378		7,380	
c	() 8,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,330	$\frac{100}{[110.0]}$	7,573		7,570	
d	() 5,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	7,763	$\frac{100}{[104.9]}$	7,400		7,400	
e	() 5,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	7,416	$\frac{100}{[96.0]}$	7,725	[100.0] 100	7,730	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +24.0			
c	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +17.0			
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -1.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0			
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 -30.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -1.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,720 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅や農家住宅等が見られる住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島(県) - 13	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道
鑑定評価額	8,540,000 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	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩稲葉 7 3 番 1				地積 (㎡)	219 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (50, 80)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原2.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 150 m、南 170 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路基準方位 北 6 m市道	交通施設	筑前前原 北西方2.6 km	法令規制	2 低専 (50, 80)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ地域であり、周辺では中規模の戸建分譲開発が活発に行われている。特に地域要因の大きな変動は無いが、良好な居住環境から当面は土地需要は底堅い状況が続くと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 39,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は最寄駅へ距離が遠く交通利便性の程度は高くないが、閑静な住宅団地として良好な居住環境が好まれ、地価は上昇傾向が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格は1千万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	筑前前原駅へはバス利用等になる距離だが、区画整然とした戸建住宅地域であり、良好な居住環境により住宅地需要は高い。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島 6 C - 403	糸島市		建付地	()	正方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
b	糸島 6 C - 1120	糸島市		建付地	()	正方形	西5 m市道		1 低専 (50,80)	
c	糸島 6 K - 433	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 東4.5 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	糸島 6 C - 415	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	糸島 6 C - 1119	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 42,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	43,446	$\frac{100}{[110.2]}$	39,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	40,200
b	() 40,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,610	$\frac{100}{[103.0]}$	40,398		41,200
c	() 38,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,495	$\frac{100}{[109.9]}$	37,757		38,500
d	() 36,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,198	$\frac{100}{[103.0]}$	37,085		37,800
e	() 34,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,813	$\frac{100}{[98.0]}$	36,544	$\frac{[102.0]}{100}$	37,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅が多い住宅地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、収益性よりも居住の快適性が重視される地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8 外					地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道	筑前前原3.7 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	筑前前原駅 北西方 3.7 km	法令規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が堅調であることから、上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市の北部郊外のやや交通利便性に劣る立地の住宅地においても住宅需要が増加傾向にあり、地価は上昇傾向が続いている。土地は総額で 1 0 0 0 万円程度まで、新築戸建で総額 3 0 0 0 万円程度までが需要中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,300 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -					〔地域要因〕	市域北部郊外で、駅から遠い立地ではあるが、市中心部に比べて割安感もあり、住宅需要は堅調である。				
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 +9.9 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

糸島(県) - 14 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6K - 126	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6.5m 県道 北西4m 角地		1 住居 (60,200)	
b	糸島6C - 415	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西6m 市道		1 住居 (60,200)	
c	糸島6C - 417	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東11m 県道 南6m 角地		「調区」 (70,200)	
d	糸島6C - 1106	糸島市		建付地	()	長方形	北6m 市道		「調区」 (50,80)	
e	糸島6C - 1125	糸島市		建付地	()	長方形	北東3.5m 未舗装私道		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 36,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,806	$\frac{100}{[139.1]}$	31,492	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	31,800
b	() 36,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,198	$\frac{100}{[139.1]}$	27,461		27,700
c	() 26,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,756	$\frac{100}{[90.8]}$	28,366		28,600
d	() 31,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,577	$\frac{100}{[105.6]}$	30,849		31,200
e	() 28,997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,866	$\frac{100}{[113.3]}$	28,125	[101.0] 100	28,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.74	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		基準地が存する近隣地域は、居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
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)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市板持字西福 1 1 6 番 1				地積 (㎡)	727 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)		
	正方形	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		北東4.5 m 市道	水道、下水	波多江1.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4 . 5 m市道	交通施設	波多江駅 北方1.5 km	法令規制	「調区」(60,200)	
	地域要因の将来予測		農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、周辺地域における住宅需要増加の影響を受けて、上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 24,200 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都市圏西部郊外等に居住する地縁的選好性を有する個人エンドユーザーが主体である。市街化調整区域に指定された住宅地は選好性が低いものの、隣接する市街化区域の住宅地における住宅需要の増加傾向を受けて、地価は上昇傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,200 円 / ㎡				価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	低金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					(地域要因)	周辺地域において住宅需要が増加しており、市街化調整区域に指定されているものの、割安感もあって住宅需要は底堅い。				
	公示価格 円 / ㎡					(個別的要因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島 6 C - 204	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北西3.5 m市道		「調区」 (60,200)	
b	糸島 6 C - 207	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島 6 C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 北3 m 二方路		「調区」 (60,200)	
d	糸島 6 C - 412	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南西8 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,864	$\frac{100}{[76.7]}$	25,898	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,900
b	() 36,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,628	$\frac{100}{[151.8]}$	24,788		24,800
c	() 14,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	16,415	$\frac{100}{[72.4]}$	22,673		22,700
d	() 32,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,345	$\frac{100}{[139.9]}$	23,835		23,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +55.0		
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -23.0		
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +40.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	基準地が存する近隣地域は、市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸目的の住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島（県） - 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 m ² 当たりの価格	13,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (50,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が多い 古くからの住宅地域		東6.2 m 市道	水道	筑前前原8.2 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 6 . 2 m市道		交通 築前前原駅北西方8.2 km	法令 「調区」 (50,80)			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は微増傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 13,300 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業従事者のほか、地縁の嗜好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。当市の他の地域での住宅地需要が高い影響を受けて、当該地域においても、需要は回復傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	市域中心部から離れた農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。				
					〔 地 域 〕	市街化調整区域内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、地価は上昇傾向が続いている。				
					〔 個別的 〕	個別的要因に変化はない。				
	変動率	年間	+2.3 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

糸島(県)

- 16

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 1122	糸島市				建付地	()	台形	南東5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,80)
b	糸島 6 C - 1131	糸島市				更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (60,200)
c	糸島 6 C - 1117	糸島市				建付地	()	長方形	東3.5 m市道		(都) (60,200)
d	糸島 6 C - 1110	糸島市				建付地	()	長方形	南東8 m市道		(都) (60,200)
e	糸島 6 C - 417	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	東11 m県道 南6 m 角地		「調区」 (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 13,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,996	$\frac{100}{[111.1]}$	12,598	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,600	
b	() 18,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,475	$\frac{100}{[143.0]}$	12,920		12,900	
c	() 14,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	15,405	$\frac{100}{[111.7]}$	13,791		13,800	
d	() 28,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,942	$\frac{100}{[154.1]}$	18,781		18,800	
e	() 26,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,756	$\frac{100}{[186.4]}$	13,818	[100.0] 100	13,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +35.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -3.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +35.0			
e	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +74.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩馬場字大久保 1 8 4 番 3					地積 (㎡)	315 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(50,80)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域		北東3.1 m 市道、西側道	-	筑前前原3.8 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 15 m、			規模 330 ㎡程度、		形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 3 . 1 m市道	交通施設	筑前前原駅北方3.8 km		法令規制	「調区」(50,80) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、地区計画が定められ、また周辺で土地区画整理事業が行われる等、宅地利用の増加に伴い、発展傾向で推移していくものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 16,800 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、旧志摩町域の市街化調整区域を中心に、糸島市内及びその周辺に形成された集落地域である。外部からの流入が乏しい圏域であり、需要者の中心は、地縁を有する地元住民であるが、地区計画や区域指定による規制緩和が見られる地域では宅地分譲等も認められ、一次取得者層の流入もみられる。取引規模等が多様で、市場における中心価格帯を把握することは困難であるが、1 坪あたり概ね 5 ～ 7 万円前後の価格水準とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価額と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地の価格	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当市の人口は増加傾向で、利便性の高いエリアを中心に住宅需要は依然として好調である。					
					(地域要因)	地区計画の指定、周辺地域での土地区画整理事業等により、発展傾向で推移している。					
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 北3 m 二方路		「調区」 (60,200)	
b	糸島6C - 1129	糸島市		建付地	()	長方形	西2 m市道		「調区」 (70,200)	
c	糸島6K - 324	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道 北東4.2 m 南西2.8 m 三方路		「調区」 (60,80) 地区計画等	
d	糸島6C - 1122	糸島市		建付地	()	台形	南東5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	16,415	$\frac{100}{[99.7]}$	16,464	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,500
b	() 19,680	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,172	$\frac{100}{[117.6]}$	17,153		17,200
c	() 23,842	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	24,251	$\frac{100}{[141.0]}$	17,199		17,200
d	() 13,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,996	$\frac{100}{[88.1]}$	15,886		15,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +33.0		
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +33.0		
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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) 路線価	[令和 6 年1月]	105,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市前原中央 2 丁目 3 7 3 番 4 「前原中央 2 - 5 - 1 8」				地積 (㎡)	312 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	長方形 1 : 1.5	店舗兼診療所 R C 2	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域		南12 m 市道	水道、 下水	筑前前原100 m		(その他) (90,400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 2 m市道		交通 施設	筑前前原駅 北東方100 m		法令 規制	商業 (90,400) 準防		
	地域要因の将来予測	駅広の一画を占め、店舗・事務等が建ち並ぶ商業地域で、背後は旧前原市の中心市街地で、今後は新たな開発等が波及していけば発展的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 150,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 132,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		筑前前原駅の北口駅広場の一画を占め、小規模店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域で、背後にはホテル、高層分譲マンション等も見受けられる。主たる需要者は、地元事業主・法人等が中心となる。筑前前原駅から徒歩圏にある戸建住宅地は堅調で背後人口の充実から地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は地積、街路条件等によって異なり見出すことが困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-										
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	福岡西 (県)	5 - 4							0.0	0.0	0.0	+5.0
	前年指定基準地の価格	[111.5] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	148,000		0.0	0.0	0.0	-6.0	+20.0
	160,000 円 / ㎡							0.0	0.0	0.0	-15.0	+20.0
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 127,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	糸島市の人口は、5 年以上前に 1 0 万人を突破して、依然として増加傾向にある。						
					〈 地 域 要 因 〉	複線最後の筑前前原駅の北口駅広の商業地域。背後人口の充実により、需要は堅調で地価は上昇基調にある。						
					〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +16.5 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

糸島(県) 5 - 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	糸島 6 K - 124	糸島市				建付地	()	ほぼ台形	北西10 m市道		商業 (80,400)			
b	福岡西 6 C - 417	福岡市西区				建付地	()	長方形	北27 m市道		商業 (90,400)			
c	福岡西 6 C - 807	福岡市西区				更地	()	ほぼ整形	南西36 m市道 南東15 m 北東6 m 三方路		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m 地区計画等			
d	福岡西 6 K - 826	福岡市西区				底地	()	ほぼ整形	南西40 m国道 南東27 m 北東9 m 北西12.5 m 四方路		近商 (100,300)			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 123,690	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	136,925	$\frac{100}{[91.1]}$	150,302	街路	0.0	150,000			
b	() 80,668	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[107.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	160,440	$\frac{100}{[106.4]}$	150,789	交通・接近	0.0				
c	() 149,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	165,864	$\frac{100}{[110.4]}$	150,239	環境	0.0				
d	() 111,631 186,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	195,626	$\frac{100}{[131.2]}$	149,105	画地	0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0				
									その他	0.0	149,000			
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.89	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
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	売急ぎ	% / 月 +1.48	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-6.0	環境	+11.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +1.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+9.0	交通・接近	-14.0	環境	+26.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-15.0	その他	+10.0		
d	正常	% / 月 +0.75	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+12.0	交通・接近	0.0	環境	+26.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-7.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 150,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,152,012	1,405,223	7,746,789	6,249,300	1,497,489	(0.9592) 1,436,391	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	41,039,743 円 (132,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		161.70		R C 3 F		468.60				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	90 %	400 %	400 %	312 ㎡	14.5 m× 21.0 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要 1 F：店舗事務所，2～3 F 共同住宅：8 戸				有効率 86.2 % の理由		中廊下式のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	161.70	77.3	124.95	2,700	337,365	5.0	1,686,825		
2 ~ 2	共同住宅	153.45	90.9	139.45	1,540	214,753	1.0	214,753		
							1.0	214,753		
3 ~ 3	共同住宅	153.45	90.9	139.45	1,540	214,753	1.0	214,753		
							1.0	214,753		
~										
~										
計		468.60	86.2	403.85		766,871		2,116,331		
								429,506		
年額支払賃料				766,871 円 × 12ヶ月 = 9,202,452 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				小規模建物のため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 300,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,202,452 円 × 5.0 % + 300,000 円 × 5.0 % = 475,123 円						
以上計 + a+ - -				9,027,329 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,116,331 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,105 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 429,506 円 × 95.0 % × 0.2563 = 104,578 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,152,012 円 (29,333 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島 6 (賃) - 701	1,483 (1,429)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,648	対象基準階の 月額実質賃料 1,574 円/㎡
b	糸島 6 (賃) - 702	1,412 (1,381)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,569	月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	555,000 円	111,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	475,123 円	9,502,452 ×	5.0 %
公租公課	土地 75,400 円	査定額	
	建物 77,700 円	111,000,000 ×	50.0 % × 1.40 / 1000
損害保険料	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,405,223 円 (4,504 円 / m ²) (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 b : 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	α : 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	111,000,000 円	設計監理料率 230,000 円 / m ² × 468.60 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,249,300 円 (20,030 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,152,012 円		
総費用	1,405,223 円		
純収益 -	7,746,789 円		
建物等に帰属する純収益	6,249,300 円		
土地に帰属する純収益 -	1,497,489 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,436,391 円 (4,604 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
41,039,743 円 (		132,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島（県） 5 - 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)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈吉井字西古川 4 0 8 6 番 1 4 外					地積 (㎡)	351 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80,200) 準防			
	台形 1 : 1.2	店舗兼住宅 R C 2	小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前の商業地域		南東13 m 国道、南西側道	水道	福吉近接		(その他) (100,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 m、			規模 340 ㎡程度、		形状 台形				
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 1 3 m国道		交通	福吉駅 北方40 m		法令	(都) 近商 (100,200) 準防	
			事項		路		施設			規制		
地域要因の将来予測		幹線沿いに位置する駅前の商業地域であり、商業繁華性は乏しく、地域内に格別の変動要因は認められないが、背後で戸建分譲がみられる等、周辺地域に発展の兆しがみられる。										
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 25,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏内の範囲は、糸島市郊外の店舗立地が可能な圏域で、需要者の中心は、店舗や事務所等の事業用地の取得を目的とする各種事業者である。国道 2 0 2 号沿いの駅前立地であるものの、商業繁華性は乏しく、商業地としての需要は大きくないとみられるが、背後の住宅地需要の増大に伴い、地価は上昇傾向と認められる。取引規模等が多様で、市場における中心価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の店舗が中心で、店舗に対する賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって、本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公開価額と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定から基準地検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,000 円 / ㎡			価格変動要因の	(一般的 要因)	当市の人口は増加傾向で、利便性の高いエリアを中心に、商業地、住宅地ともに、需要は依然として好調である。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要因)	地域内に格別の変動要因はないが、背後で戸建住宅の分譲がみられる等、周辺地域は充実しつつある。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島6C - 412	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南西8m市道		「調区」 (60,200)	
b	糸島6C - 417	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東11m県道 南6m 角地		「調区」 (70,200)	
c	糸島6C - 1132	糸島市		建付地	()	長方形	西3m市道		(都) (60,200)	
d	糸島6C - 1114	福岡市西区		更地	()	長方形	南東4.5m市道		1住居 (60,180) 高度地区2種20m	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 32,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,345	$\frac{100}{[148.2]}$	22,500	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	23,200
b	() 26,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,756	$\frac{100}{[110.4]}$	23,330		24,000
c	() 34,901	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,983	$\frac{100}{[132.4]}$	27,177		28,000
d	() 212,982	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	200,784	$\frac{100}{[160.2]}$	125,333		129,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[103.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -14.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	% / 月 +0.92	街路 0.0 画地 +10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +40.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的の店舗が中心で、店舗に対する賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	糸島市の人口は、5 年以上前に 10 万人を突破して、依然として増加傾向にある。 国道沿いの路線商業地域。背後の住宅地開発供給により、繁華性は高く、需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+16.5 %	半年間			

3 試算価格算定内訳

糸島(県) 5 - 3

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島 6 C - 213	糸島市				建付地	()	ほぼ台形	東18 m県道 西6 m 北6 m 三方路		1 住居 (70,200) 地区計画等
b	福岡西 6 C - 220	福岡市西区				更地	()	不整形	南15 m県道		近商 (74,160) 高度地区2種20m
c	福岡西 6 C - 307	福岡市西区				建付地	()	ほぼ長方形	北西11.5 m市道		1 中専 (60,150)
d	福岡早良 6 K - 712	福岡市早良区				建付地	()	ほぼ台形	北西20 m国道		1 住居 (60,200) 高度地区2種20m
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 92,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	99,445	$\frac{100}{[70.1]}$	141,862	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		
b	() 157,822	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	180,368	$\frac{100}{[125.9]}$	143,263			
c	() 241,870	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	249,126	$\frac{100}{[152.1]}$	163,791			
d	() 136,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	152,261	$\frac{100}{[95.0]}$	160,275			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0 画地 -4.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -3.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -19.0			
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 -9.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 +10.0	環境 +22.0			
c	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -3.0	交通・接近 -8.0 その他 +30.0	環境 +38.0			
d	正常	% / 月 +0.86	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -3.0	交通・接近 -12.0 その他 +20.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 143,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,402,672	2,573,600	9,829,072	4,548,940	5,280,132	(0.9770) 5,158,689	(4.0 - 0.4) 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合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		211.25		S 2 F		400.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	1,144 ㎡	26.0 m× 43.0 m	前面道路：国道 10.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階、2 階：店舗			有効率 の理由	100.0 %	P S は外部配管のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,700	540,000	4.0	2,160,000		
							2.0	1,080,000		
2 ~ 2	店舗	200.00	100.0	200.00	2,000	400,000	3.0	1,200,000		
							2.0	800,000		
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		940,000		3,360,000		
								1,880,000		
年額支払賃料				940,000 円 × 12ヶ月 = 11,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				小規模建物のため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 21 台×12ヶ月+ = 1,260,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,280,000 円 × 5.0 % + 1,260,000 円 × 5.0 % = 627,000 円						
以上計 + a+ - -				11,913,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,360,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,920 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,880,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 457,752 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,402,672 円 (10,841 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島 6 (賃) - 703	3,329 (3,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	2,920	対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	福岡西 6 (賃) - 705	3,134 (2,929)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,749	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	356,500 円	71,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	627,000 円	12,540,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 948,400 円	査定額	
	建物 499,100 円	71,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	71,300 円	71,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,300 円	71,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,573,600 円 (2,250 円 / m ²) (経費率 20.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	α : 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	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,548,940 円 (3,976 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	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 円		
土地に帰属する純収益 -	5,280,132 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	5,158,689 円 (4,509 円 / m ²)		
(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 / m ²)	