

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 竹山不動産鑑定士事務所. Row 1: 糸島(県) - 1, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,800,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 60,500 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円 / m<sup>2</sup>, 1.3 倍, 倍率種別. Row 1: 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 26 日, [令和 4年1月], 円 / m<sup>2</sup>. Row 2: 令和 4 年 6 月 22 日, 正常価格, 路線価又は倍率, 1.3 倍. Row 3: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the subject standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for determination), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and leveling), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing and ground investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard prices and ground investigation status).

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島4C - 405	糸島市		更地	( )	不整形	南6 m市道 東9.2 m 二方路		1 中専 (70,200)	
b	糸島4K - 931	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,180)	
c	糸島4C - 1105	糸島市		建付地	( )	正方形	北東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	糸島4C - 450	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	糸島4C - 407	糸島市		建付地	( )	長方形	北4 m市道		1 住居 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 61,301	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [ / ]	100 [ 89.3 ]	72,765	100 [124.0]	58,681	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	61,000
b	( ) 56,682	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	59,103	100 [103.9]	56,885	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,200
c	( ) 64,089	100 [100.0]	[105.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	67,550	100 [115.3]	58,586	街路 +4.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,900
d	( ) 66,705	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	66,057	100 [110.0]	60,052	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	62,500
e	( ) 59,538	100 [100.0]	[106.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,527	100 [109.3]	58,122	街路 [104.0] 交通・ 接近 100 環境 0.0	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 +0.67	街路 0.0 画地 -10.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島（県） - 2	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	19,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	78,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 26 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市南風台 3 丁目 3 番 5 号 「南風台 3 - 6 - 3」			地積 ( m <sup>2</sup> )	254	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	(その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	筑前前原駅南西方 900 m	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、大規模住宅団地として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市内に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成された圏域で、良好な住環境を有する閑静な住宅地域との間に高い代替性が認められる。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、住宅需要は依然として好調で、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで 2, 0 0 0 万円前後となっており、中古住宅に対する需要も高い模様である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	糸島（県） - 5							
	前年指定基準地の価格	[107.7]	100	100	[100.0]	78,500	+1.0	+2.0
	58,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[ 79.5 ]	100		0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 72,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +8.3 % 半年間 %			価格形成要因	( 一般的 ) 糸島市の人口、世帯数は増加傾向、一般的に宅地需要は好調で、地価は強含みで推移している。 ( 地域 ) 区画整然とした住宅団地であり、地域内に格別の変動要因は認められない。住宅地需要は高く、地価は上昇傾向で推移している。 ( 個別的 ) 個別的な要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島4C - 449	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西10 m市道		1低専(50,80)地区計画等					
b	糸島4C - 709	糸島市		建付地	( )	正方形	東6 m市道 西6 m 二方路		準工(70,200)					
c	糸島4C - 721	糸島市		建付地	( )	長方形	南東7.5 m市道		1住居(60,200)					
d	糸島4C - 426	糸島市		更地	( )	長方形	南東6 m市道		1低専(50,80)					
e	糸島4C - 427	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	西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	( ) 86,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	88,885	$\frac{100}{[113.6]}$	78,244	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 74,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	75,517	$\frac{100}{[95.8]}$	78,828		78,200				
c	( ) 82,175	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,695	$\frac{100}{[107.0]}$	81,023		78,800				
d	( ) 75,618	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,481	$\frac{100}{[103.0]}$	76,195		81,000				
e	( ) 67,015	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	78,811	$\frac{100}{[105.0]}$	75,058	<b>[100.0]</b> 100	76,200				
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 +0.69	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +2.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.69	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	13,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	53,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市神在西 2 丁目 1 0 5 0 番 3 4 「神在西 2 - 9 - 1 3」				地積 ( m <sup>2</sup> )	263	法令上の規制等	1 低専 ( 50,80 )  ( その他 )
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が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			
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位 北 6.0 m 市道	交通施設	加布里駅北西方 370 m	法令 1 低専 ( 50,80 ) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。旧前原市西端のやや利便性が劣る住環境が良好な戸建住宅団地であり、需要は回復傾向にあり、地価は強含みで推移していくものと見られる。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 2 5 0 m <sup>2</sup> 程度で 1 3 0 0 万円程度、新築住宅で 3 3 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と同じ神在西地区の事例ではないものの、周辺類似地域に存する規範性の高い取引事例を採用して求めた実証的の高い試算価格であり、補修正も適切で地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を参照し、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	糸島(県) - 5								
	前年指定基準地の価格	[107.7]	100	100	[101.0]	53,500			
	58,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[117.7]	100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	{ 一 般 的 要 因 }	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であり、コロナ禍の影響も限定的となった。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			{ 地 域 要 因 }	地域要因に特段の変動は見られない。				
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %	{ 個 別 的 要 因 }	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島4C - 741	糸島市		更地	( )	長方形	東6.9 m市道 南4 m 準角地		1住居 (70,200)	
b	糸島4C - 710	糸島市		建付地	( )	正方形	北6 m市道		1住居 (60,200)	
c	糸島4C - 742	糸島市		更地	( )	長方形	北4 m市道		1住居 (60,160)	
d	糸島4C - 730	糸島市		更地	( )	台形	北西5.5 m市道 北東3.5 m 角地		1住居 (70,200)	
e	糸島4C - 712	糸島市		更地	( )	正方形	西10.5 m市道		準工 (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	( ) 43,042	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	43,596	100 [ 93.0]	46,877	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,300
b	( ) 40,947	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,298	100 [ 93.0]	45,482	画地 0.0 行政 +1.0	45,900
c	( ) 48,321	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	49,432	100 [ 91.1]	54,261	その他 0.0	54,800
d	( ) 57,475	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [ / ]	100 [ 99.8]	60,758	100 [101.0]	60,156	その他 0.0	60,800
e	( ) 50,816	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	53,001	100 [ 92.7]	57,175	[101.0] 100	57,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.69	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 53,000 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市波多江駅北3丁目150番18 「波多江駅北3-3-33」			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)  (その他)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	周辺に空地等の残る一般住宅の多い住宅地域	北西6.7 m 市道	水道、下水	波多江400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6.7 m 市道	交通施設	波多江駅北西方400 m 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	52,200 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 1600 ~ 1700 万円程度、新築の一般住宅は 3500 ~ 4000 万円程度が必要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	糸島(県) - 5						0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 58,500 円 / ㎡	[107.7] 100	100 [101.0]	100 [ 90.9 ]	[100.0] 100	68,600	0.0 -3.0 -9.0 +3.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 63,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因	(一般的要因)	人口は増加傾向である。住宅地需要は依然として高い。筑肥線沿いは特に顕著。商業地需要も根強い。		
	変動率 年間 +7.9 % 半年間 %				(地域要因)	旧来からの住宅地域であるが、近隣地域においても住宅地需要は活発で、周辺の地域においては高値での取引も見られる。		
					(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島4C - 909	糸島市		建付地	( )	長方形	北西10.4 m市道		1住居 (60,200)					
b	糸島4C - 915	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道 北7.5 m 二方路		1低専 (60,80)					
c	糸島4C - 1109	糸島市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		1住居 (60,188)					
d	糸島4C - 1108	糸島市		更地	( )	台形	北4 m市道		準工 (60,200)					
e	糸島4C - 907	糸島市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 74,046	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,970	$\frac{100}{[116.7]}$	66,812	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 72,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	72,901	$\frac{100}{[103.7]}$	70,300		66,800 70,300				
c	( ) 51,546	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,304	$\frac{100}{[78.6]}$	74,178		74,200				
d	( ) 45,383	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	51,313	$\frac{100}{[84.8]}$	60,511		60,500				
e	( ) 76,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,777	$\frac{100}{[101.5]}$	75,642	[100.0] 100	75,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.66	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	0.0 -9.7	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,201,259	620,290	2,580,969	2,082,570	498,399	( 0.9760 ) 486,437	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	12,472,744 円 ( 52,200 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,180	123,900	1.0	123,900
2 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,250	131,250	1.0	131,250
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		255,150		255,150
年額支払賃料				255,150 円 x 12ヶ月 = 3,061,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + = 240,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,061,800 円 x 5.0 % + 240,000 円 x 5.0 % = 165,090 円				
以上計 + a+ - -				3,136,710 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				255,150 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,424 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 %) 255,150 円 x 95.0 % x 0.2563 = 62,125 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,201,259 円 ( 13,394 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 4 (賃) - 301	1,316 ( 1,288 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,194	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	糸島 4 (賃) - 302	1,585 ( 1,536 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,438	月額支払賃料 ( 1,250 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	131,600 円	32,900,000 x	0.4 %
維持管理費	165,090 円	3,301,800 x	5.0 %
公租公課	土地 27,500 円	査定額	
	建物 230,300 円	32,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	620,290 円 (	2,595 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,900,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 210.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,082,570 円 ( 8,714 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,201,259 円	
総費用		620,290 円	
純収益 -		2,580,969 円	
建物等に帰属する純収益		2,082,570 円	
土地に帰属する純収益 -		498,399 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		486,437 円 ( 2,035 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	12,472,744 円 (	52,200 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) - 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	14,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	63,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 26 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」				地積 ( m <sup>2</sup> )	234	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	筑前前原 1 km	( その他 ) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、			規模	240 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	筑前前原駅北東方 1 km	法令 1 住居 (60,160) 規制
	地域要因の将来予測	近年、近隣地域内においてミニ開発がみられたが、中規模一般住宅が多い住宅地域であり、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	46,500 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市内に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域で、特に糸島市東部の JR 各駅の利用が可能な住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は、福岡市内に通勤する給与所得者層であり、住宅需要は依然として好調で、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地のみで 1,500 万円前後で、中古住宅に対する需要も高い模様である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅もみられる住宅地域であり、賃貸用の共同住宅の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に試算された。一方、比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、規範性は高い。したがって本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地
	標準地番号	-						準 化 交通 域
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 行政 環境 行政 其他	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地
	-							準 化 交通 域
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 行政 環境 行政 其他	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 58,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口、世帯数は増加傾向、全般的に宅地需要は好調で、地価は強含みで推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	既成の住宅地域であり、住宅地需要は好調で、地価は上昇傾向で推移している。	
	変動率	年間 +7.7 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島4K - 423	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	南東5.4 m市道		1 低専 (50,80)	
b	糸島4C - 1109	糸島市		建付地	( )	長方形	北4.7 m市道		1 住居 (60,188)	
c	糸島4C - 423	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	糸島4C - 424	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4.4 m市道		1 住居 (60,176)	
e	糸島4C - 438	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.1 m市道		1 住居 (60,164)	
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	( ) 61,175	100 [100.0]	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	65,702	100 [102.0]	64,414	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	65,100
b	( ) 51,546	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ 90.0]	100 [100.0]	58,304	100 [ 92.2]	63,236	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	63,900
c	( ) 59,862	100 [100.0]	[106.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	62,444	100 [102.0]	61,220	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	61,800
d	( ) 59,997	100 [100.0]	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,477	100 [100.0]	63,477	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	64,100
e	( ) 60,159	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,445	100 [100.0]	62,445	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 [101.0] 100	63,100
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 +0.67	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 0.0		
b	正常	% / 月 +0.26	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.64	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.64	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.64	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 63,000 円/㎡〕			



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,172,503	776,340	3,396,163	2,960,200	435,963	( 0.9725 ) 423,974	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	10,871,128 円 ( 46,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	W 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	234㎡	14.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK(35㎡程度)8戸を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,290	180,600	2.0	361,200		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,320	184,800	2.0	369,600		
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		365,400		730,800		
年額支払賃料						365,400円 x 12ヶ月 = 4,384,800円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されており、計上しない。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						4,384,800円 x 5.0% + 円 x % = 219,240円				
以上計 + a+ - -						4,165,560円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						730,800円 x 95.0% x 1.00% = 6,943円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						4,172,503円 ( 17,831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4(賃) - 401	1,220 ( 1,220 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	1,324	対象基準階の 月額実質賃料 1,322円/㎡
b	糸島4(賃) - 402	1,469 ( 1,438 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [120.0]	100 [97.0]	1,301	月額支払賃料 ( 1,320円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	164,000 円	41,000,000 x	0.4 %
維持管理費	219,240 円	4,384,800 x	5.0 %
公租公課	土地 24,100 円	査定額	
	建物 287,000 円	41,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	776,340 円 (	3,318 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 18.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9725
(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	41,000,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0722	躯体部分 0.0572 x 40 % +	仕上部分 0.0786 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,960,200 円 ( 12,650 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,172,503 円	
総費用		776,340 円	
純収益 -		3,396,163 円	
建物等に帰属する純収益		2,960,200 円	
土地に帰属する純収益 -		435,963 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		423,974 円 ( 1,812 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	10,871,128 円 (	46,500 円 / m <sup>2</sup> )	

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

鑑定評価額	2,540,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域	北東 3.8 m 市道	水道	筑前前原 7.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 7.8 km 法令「調区」(70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域北西端の中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業及び漁業従事者のほか、地縁の選好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引も散見されるようになり、住宅地需要は回復の兆しが見られる。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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は増加傾向である。住宅地需要は依然として高い。筑肥線沿いは特に顕著。商業地需要も根強い。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔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、下げ止まりから上昇傾向に転じている。	
変動率		年間 +1.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島4C - 413	糸島市		更地	( )	長方形	南西4.7 m私道		「調区」 (50,80)		
b	糸島4C - 708	糸島市		更地	( )	不整形	西3.8 m市道 南4.5 m 準角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
c	糸島4C - 441	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.8 m市道 北3.6 m 角地		「調区」 (20,60) 地区計画等 自然公園法		
d	糸島4C - 728	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南西5.5 m市道		(都)1住居 (60,200)		
e	糸島4K - 419	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南4.4 m市道 東6.8 m 二方路		(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	( ) 11,381	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,518	100 [ 85.9 ]	13,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,400	
b	( ) 15,124	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	16,625	100 [124.3]	13,375	環境 0.0	13,400	
c	( ) 11,335	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	11,346	100 [ 88.5 ]	12,820	画地 0.0	12,800	
d	( ) 22,473	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	24,294	100 [178.2]	13,633	行政 0.0	13,600	
e	( ) 14,314	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	15,593	100 [118.2]	13,192	その他 0.0 [100.0] 100	13,200	
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 +12.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -4.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +21.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 +10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +12.0	環境 -5.0	画地 -8.2	行政 +10.0	その他 0.0
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		基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	87,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	61,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 2 8 6 番 1 「浦志 2 - 4 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,433	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	共同住宅 RC 3	中規模一般住宅、マンション等の混在する住宅地域	東 8 m 市道、北側道	水道、下水	糸島高校前 550 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 10 m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 50 m、規模 1,400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m 市道	交通施設	糸島高校前駅北西方 550 m	法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並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	中低層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	40,800 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は、収益物件の取得を目的とした不動産投資家や不動産業者、転売を目的とした不動産業者等が見られる。特に筑肥線の駅に近い住宅地需要は活発である。取引される規模によって価格はばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートや一般住宅が見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。一方比準価格は、快適性や利便性を反映した共同住宅用地としての人気の程度等の現実の市場を反映している。よって比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	糸島(県) - 5							
	前年指定基準地の価格	[107.7]	100	100	[103.0]	60,800	標 街路 0.0	地 街路 -4.0
	58,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[105.6]	100		準 交通 0.0	域 交通 -6.0
							化 環境 0.0	要 環境 +17.0
							補 画地 +1.0	因 行政 0.0
							正 行政 0.0	其 他 0.0
							其 他 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口は増加傾向である。住宅地需要は依然として高い。筑肥線沿いは特に顕著。商業地需要も根強い。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域要因)	旧来からの住宅地域で、住宅地需要は堅調である。周辺の地域においても高値での取引が見られる。		
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島4C - 914	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南7.5m市道 東5.4m 角地		1住居 (70,200)	
b	糸島4C - 1106	糸島市		更地	( )	不整形	南10m国道 北4m 二方路		1住居 (70,200)	
c	糸島4C - 406	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	西6m市道 北6m 東9.2m 三方路		1中専 (70,200)	
d	糸島4C - 1118	糸島市		建付地	( )	不整形	北10m国道 南東5m 二方路		1住居 (70,200)	
e	福岡西4C - 410	福岡市西区		建付地	( )	ほぼ正方形	西9.7m市道		1中専 (50,100) 高度地区1種15m 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 73,581	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	75,653	100 [117.6]	64,331	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	66,300
b	( ) 119,838	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [ / ]	100 [ 97.9 ]	127,672	100 [167.8]	76,086	環境 0.0	78,400
c	( ) 75,371	100 [100.0]	[106.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	80,572	100 [ 85.6 ]	94,126	画地 +3.0	96,900
d	( ) 66,784	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ 92.7 ]	73,268	100 [124.0]	59,087	行政 0.0 その他 0.0	60,900
e	( ) 85,772	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,174	100 [156.7]	56,269	[103.0] 100	58,000
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 +0.66	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 -5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +70.0		
c	正常	% / 月 +0.69	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 -9.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +23.0		
e	正常	% / 月 +0.56	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 -5.0 その他 0.0	環境 +65.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,000 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)	
	20,721,278	4,140,280	16,580,998	14,242,500	2,338,498	( 0.9760 ) 2,282,374	( 4.3 0.4 ) 3.9 %	
	収益価格	58,522,410 円 ( 40,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,100	528,000	1.0	528,000	1.0	528,000
2 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,180	566,400	1.0	566,400	1.0	566,400
3 ~	共同住宅	480.00	100.0	480.00	1,180	566,400	1.0	566,400	1.0	566,400
~										
~										
計		1,440.00	100.0	1,440.00		1,660,800		1,660,800		1,660,800
年額支払賃料						1,660,800円 x 12ヶ月 = 19,929,600円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 x 30台 x 12ヶ月 + = 1,440,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない 0円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						19,929,600円 x 5.0% + 1,440,000円 x 5.0% = 1,068,480円				
以上計 + a+ - -						20,301,120円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,660,800円 x 95.0% x 1.00% = 15,778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%) 1,660,800円 x 95.0% x 0.2563 = 404,380円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						20,721,278円 ( 14,460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4(賃) - 304	1,160 ( 1,124 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [96.0]	1,186	対象基準階の 月額実質賃料 1,206円/㎡
b	糸島4(賃) - 401	1,220 ( 1,220 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,221	月額支払賃料 ( 1,180円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	900,000 円	225,000,000 x	0.4 %
維持管理費	1,068,480 円	21,369,600 x	5.0 %
公租公課	土地 146,800 円	査定額	
	建物 1,575,000 円	225,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	225,000 円	225,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	225,000 円	225,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,140,280 円 (	2,889 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9760
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	225,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,440.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0633	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 40 % +
			設備部分 0.0896 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	14,242,500 円 ( 9,939 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			20,721,278 円
総費用			4,140,280 円
純収益 -			16,580,998 円
建物等に帰属する純収益			14,242,500 円
土地に帰属する純収益 -			2,338,498 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,282,374 円 ( 1,593 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	58,522,410 円 (		40,800 円 / m <sup>2</sup> )

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2			地積 ( m <sup>2</sup> )	248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 60,200 )  ( その他 )
	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	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 60 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模		280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南西 3.5 m 市道	交通施設	大入 380 m 法令 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	糸島市西部の郊外に存し大入駅に近いが空地等が多く介在する戸建住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状のとおり推移するものと思料される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	16,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、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であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は、最寄駅には近く交通利便性は良いが、福岡市都市圏へは遠く通勤等の利便性が劣るため、地価は停滞し足踏み状態が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 4 百万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。標準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から標準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した標準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	糸島市 ( 県 ) - 10						0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 23,900 円 / m <sup>2</sup>	[102.5] 100	100 [103.0]	100 [149.9]	[100.0] 100	15,900	0.0 -1.0 +47.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。 ( 地域 ) J R 大入駅へ徒歩圏内にある戸建住宅地だが、福岡都市部へは少し距離があるため、地価上昇には至っていない。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島4K - 425	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道		「調区」 (60,200)					
b	糸島4C - 707	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南2.4 m市道		「調区」 (50,80)					
c	糸島4C - 446	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北東10.6 m県道		「調区」 (60,200)					
d	糸島4K - 419	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南4.4 m市道 東6.8 m 二方路		(都) (70,200)					
e	糸島4K - 1119	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	西1.5 m市道		「調区」 (50,80)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 17,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,102	$\frac{100}{[108.8]}$	16,638	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 15,988	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	17,048	$\frac{100}{[102.6]}$	16,616		16,600				
c	( ) 16,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,077	$\frac{100}{[102.8]}$	15,639		15,600				
d	( ) 14,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	15,593	$\frac{100}{[101.0]}$	15,439		15,400				
e	( ) 15,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,549	$\frac{100}{[ 97.8]}$	15,899	<b>[100.0]</b> 100	15,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	-5.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	+4.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 20日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字井牟田1103番60				地積(㎡)	203	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専(40,60)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	筑前深江250m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 90m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	最寄りの筑前深江駅に東口が新設され、距離が170m近くなった。	街路	基準方位 北 5.0m市道	交通施設	筑前深江駅南東方250m 法令 (都) 1低専(40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い戸建住宅団地であり、需要は回復傾向にあり、地価はやや強含みで推移していくものと思料される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内JR筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地200㎡程度で700万円前後、新築住宅で2700万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と同じ二丈深江地区の2事例含む計5事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修正も適切で地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正行政その他		
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	23,900 円/㎡	[102.5]	100	100	[100.0]	32,100	標準化補正行政その他	0.0	+1.0
	円/㎡		100	[100.0]	[76.2]	100			0.0	-4.0
									0.0	-23.0
									0.0	+2.0
									0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡		価格変動形状要因の		(一般的要因)	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であり、コロナ禍の影響も限定的となった。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動形状要因の		(地域要因)	地域要因に特段の変動は認められない				
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因の		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円/㎡		価格変動形状要因の							
	変動率	年間 +3.1 %	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4C - 728	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南西5.5 m市道		(都)1住居(60,200)	
b	糸島4K - 418	糸島市		更地	( )	不整形	南3.5 m市道		(都)準住居(60,160)	
c	糸島4C - 919	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西6 m 角地		「調区」(70,200)	
d	糸島4C - 1113	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m県道 北5 m 二方路		(都)2低専(70,100)	
e	糸島4C - 1103	糸島市		更地	( )	長方形	北6 m市道 西6 m 角地		(都)1住居(70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 22,473	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	24,294	100 [79.2]	30,674	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,700
b	( ) 34,826	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [106.7]	33,586	100 [97.0]	34,625	環境 0.0	34,600
c	( ) 30,549	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	29,659	100 [90.1]	32,918	画地 0.0	32,900
d	( ) 36,994	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	36,813	100 [104.0]	35,397	行政 0.0	35,400
e	( ) 34,931	100 [100.0]	[106.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	36,152	100 [106.1]	34,074	その他 0.0 [100.0] 100	34,100
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 +0.27	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 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +6.7	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 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -9.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.21	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 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.66	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 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,000 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	5,070,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈武字北武 3 5 2 番 1 6			地積 ( m <sup>2</sup> )	207	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 2 低専 ( 60, 100 )  ( その他 )							
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西 6 m 市道	水道	一貴山 700 m								
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	一貴山 南方 700 m 法令 ( 都 ) 2 低専 ( 60, 100 ) 規制							
	地域要因の将来予測	戸建住宅が整然と建ち並び地域で一貴山駅への接近性は良好である。特に地域要因の変動は無いが、周辺地域では新規分譲開発が散見され、当面は土地需要の増加を踏まえて推移するものと料される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 円 / m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、最寄駅へ徒歩圏内に存し福岡市都市圏への交通利便性があり、地価に値頃感があるため住宅地需要が高まってきている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 5 ~ 6 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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他					
	前年標準価格	23,900 円 / m <sup>2</sup>	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 23,900 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討		価格形成要因の	変動状況	要因	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正						地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100						100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100								
	変動率	年間 +2.5 %	半年間	%	( 一般的 ) 糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。 ( 地域 ) J R 一貴山駅へ徒歩圏内にある区画整然とした住宅地域で、交通利便性と良好な居住環境により地価は上昇傾向にある。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。									

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島4C - 919	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	北4 m市道 西6 m 角地		「調区」 (70,200)					
b	糸島4C - 728	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南西5.5 m市道		(都)1住居 (60,200)					
c	糸島4C - 902	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南12.5 m市道		1低専 (50,80)					
d	糸島4C - 325	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2 m未舗装道路		「調区」 (60,200)					
e	糸島4C - 434	糸島市		更地	( )	長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 30,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,659	$\frac{100}{[113.9]}$	26,040	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	26,800			
b	( ) 22,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	24,294	$\frac{100}{[101.0]}$	24,053			24,800			
c	( ) 22,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,794	$\frac{100}{[ 96.0]}$	23,744			24,500			
d	( ) 21,604	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,950	$\frac{100}{[ 94.1]}$	23,326			24,000			
e	( ) 19,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	22,798	$\frac{100}{[ 96.0]}$	23,748		<b>[103.0]</b> 100	24,500			
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 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0
b	正常	% / 月 +0.27	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-3.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-2.0
e	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-1.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

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

鑑定評価額	7,330,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	22,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字東町 5 8 1 番 8				地積 ( m <sup>2</sup> )	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 4.5 m 市道	水道	筑前深江 500 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	筑前深江駅北方 500 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,180 ) 規制	
地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状を維持するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、需要は回復傾向にあり、地価はやや強含みで推移していくものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果により、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 3 2 0 m <sup>2</sup> 程度で 7 0 0 万円前後、新築住宅で 2 7 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ二丈深江地区等の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	100	
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	糸島(県) - 10	[ ]	100	100	[ ]	23,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 102.5 ]	100	100	[ 100.0 ]		0.0 0.0 0.0 0.0	
公示価格	23,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 106.4 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であり、コロナ禍の影響も限定的となった。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				( 地域 )	地域要因に特段の変動は見られない。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+3.2 %	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4C - 728	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南西5.5 m市道		(都) 1住居 (60,200)	
b	糸島4C - 705	糸島市		更地	( )	不整形	南東13 m国道 西4 m 準角地		(都) 準工 (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	糸島4C - 311	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.5 m市道 南東8 m 角地		(都) (60,200)	
d	糸島4C - 434	糸島市		更地	( )	長方形	北6 m市道		「調区」 (60,200)	
e	糸島4C - 902	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南12.5 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	( ) 22,473	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	24,294	100 [122.4]	19,848	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	19,800
b	( ) 21,184	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9]	21,778	100 [ 98.6]	22,087	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	22,100
c	( ) 23,895	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	23,801	100 [ 90.9]	26,184	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	26,200
d	( ) 19,863	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	22,798	100 [100.0]	22,798	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	22,800
e	( ) 22,238	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	22,794	100 [ 97.5]	23,378	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	23,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.27	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 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0 画地 -0.1	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 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -10.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.41	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 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 +7.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,700 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島（県） - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	2,870,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番			地積 ( m <sup>2</sup> )	368	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 60,200 )	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	南東 4 m 市道	水道	鹿家 350 m	( その他 ) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	南東 4 . 0 m 市道	交通施設	鹿家 南西方 350 m	
	地域要因の将来予測	糸島市の西端に存し、農地等の中に農家住宅や一般住宅が散見される地域であり新規参入は少ない。特に地域要因の大きな変動は無く当面は現状のとおり推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、農家住宅を含む戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁の嗜好性を有する個人や農家であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。中心市街地と比較して居住環境等が劣ることから土地需要は弱みであり、特に交通利便性や系統連続性が劣る地域は地価下落が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 2 ~ 3 百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,830 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		( 一般的 )	糸島市の人口は増加傾向にあり、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地開発が散見される。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		要因		( 地域 )	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。		
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %		要因		( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。		



(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島4C - 1102	糸島市		建付地	( )	不整形	南3 m市道		(都) (60,200)	
b	糸島4K - 925	糸島市		建付地	( )	不整形	南11 m県道 東4 m 北4 m 三方路		「調区」 (60,80)	
c	糸島4C - 1119	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		「調区」 (60,200)	
d	糸島4K - 926	糸島市		更地	( )	不整形	北西3.1 m市道		「調区」 (50,80)	
e	糸島4C - 916	糸島市		更地	( )	不整形	南西11 m県道		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 9,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	10,182	$\frac{100}{[117.6]}$	8,658	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
b	( ) 8,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	8,741	$\frac{100}{[105.8]}$	8,262		8,660
c	( ) 8,078	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,078	$\frac{100}{[102.8]}$	7,858		8,260
d	( ) 4,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[67.3]}$	7,478	$\frac{100}{[98.9]}$	7,561		7,860
e	( ) 7,129	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	7,504	$\frac{100}{[99.9]}$	7,512		7,560
									[100.0] 100	7,510
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0		
			画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +6.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0		
			画地 -32.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	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			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,800 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		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	7,710,000 円	1㎡当たりの価格	35,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 25 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	糸島市志摩稲葉73番1				地積(㎡)	219	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(50,80)				
	正方形1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	筑前前原2.6km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 170 m、北 160 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	筑前前原 北西方2.6 km	法令 2低専(50,80) 規制			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,200 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の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は、最寄駅への距離があって交通利便性の程度は高くないが、閑静な住宅団地内であり良好な居住環境によって需要があり、地価は堅調に推移している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格は8百万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		行政その他			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化環境補正	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		行政その他			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,400 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	糸島市の人口は増加傾向にあり、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開発が散見される。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					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。					
変動率		年間	+2.3 %	半年間	%	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4C - 447	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		2 低専 (50,80) 地区計画等	
b	糸島4C - 901	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		2 低専 (50,80)	
c	糸島4C - 1113	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m県道 北5 m 二方路		(都) 2 低専 (70,100)	
d	糸島4K - 418	糸島市		更地	( )	不整形	南3.5 m市道		(都) 準住居 (60,160)	
e	糸島4C - 435	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	西11 m道路		準工 (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	( ) 38,929	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,738	100 [107.0]	36,204	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	36,900
b	( ) 36,326	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	37,161	100 [104.0]	35,732	環境 0.0 画地 +2.0	36,400
c	( ) 36,994	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	36,813	100 [105.0]	35,060	行政 0.0 その他 0.0	35,800
d	( ) 34,826	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [106.7]	33,586	100 [ 99.0]	33,925	その他 0.0	34,600
e	( ) 30,051	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	30,832	100 [ 96.8]	31,851	[102.0] 100	32,500
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 +0.19	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 0.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.19	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 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.21	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 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +6.7	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 +1.0 その他 0.0	環境 -6.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	6,010,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	26,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )  ( その他 )				
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 12.5 m、規模			230 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.0 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 3.7 km 法令 1 住居 ( 60,200 ) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で現状のまま推移するものと思われる。福岡都心部とは離れており住宅需要が弱い、コロナ収束後の景気回復の期待を受け、地価は上昇しつつある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線を最寄駅とする既成住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一斉取得者と考えられる。コロナ収束後の景気回復期待、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果により、住宅地の地価はやや強含みで推移している。需要の中心的価格帯は、土地 2 3 0 m <sup>2</sup> 程度で 6 0 0 万円程度、新築住宅で 2 6 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と同じ志摩地区の事例を採用して求めたもので実証的であり、補修正も適切で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	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 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +2.8 % 半年間 %		価格形成要因		一般的要因	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であり、コロナ禍の影響も限定的となった。					
					地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。					
					個別的要因	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島4C - 902	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南12.5 m市道		1低専 (50,80)					
b	糸島4C - 410	糸島市		建付地	( )	不整形	北西5.8 m市道		1住居 (60,200)					
c	糸島4C - 415	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南東4.2 m市道 北東4.2 m 準角地		「調区」 (60,80) 地区計画等					
d	糸島4C - 725	糸島市		更地	( )	不整形	南東8 m市道 南東6 m 準角地		1住居 (70,200)					
e	糸島4C - 414	糸島市		更地	( )	不整形	北西3.2 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 22,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,794	$\frac{100}{[106.1]}$	21,484	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 26,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.0]}$	31,190	$\frac{100}{[106.0]}$	29,425		21,700 29,700				
c	( ) 26,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	26,640	$\frac{100}{[ 98.0]}$	27,184		27,500				
d	( ) 18,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 85.1]}$	22,565	$\frac{100}{[102.0]}$	22,123		22,300				
e	( ) 15,138	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	15,745	$\frac{100}{[ 97.0]}$	16,232		16,400				
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 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 画地	0.0 -14.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	限定価格	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,000 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	16,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	22,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市板持字西福 1 1 6 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	727	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、下水	波多江 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 25 m、			規模	625 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		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)	
(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	22,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の市街化調整区域で、地域性が類似した農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主な需要者は地元で地縁的嗜好性を有する個人である。当地域は旧来から形成された農家住宅地域であるため、外部からの購入者は少なく、住宅需要は限定的であると思料される。市街化調整区域は取引件数が相対的に少なく、規模にもバラツキがあるため、中心となる価格帯を、一概に把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が中心である。賃貸市場は成熟しているとは言えず、収益還元法の適用は見送った。比準価格は、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場における価格形成の実態を反映し、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した比重価格を標準とし、同一需給圏内の需給動向等も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,200 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は増加傾向で推移しており、J R 筑肥線沿線の開発等に伴い、同市の住宅需要は底堅く推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	当地域は地域要因に変動は見られない。市街化調整区域であるが、周辺の開発による波及的効果により、地価は微増傾向で推移している。		
変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島4C - 1104	糸島市		更地	( )	長方形	北東4 m市道		「調区」 (60,200)		
b	糸島4C - 445	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5.3 m市道 北6 m 角地		「調区」 (70,200)		
c	糸島4C - 707	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南2.4 m市道		「調区」 (50,80)		
d	糸島4C - 446	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北東10.6 m県道		「調区」 (60,200)		
e	糸島4C - 325	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東2 m未舗装道路		「調区」 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 17,527	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,527	100 [ 77.6 ]	22,586	街路 交通・ 0.0	22,600	
b	( ) 19,197	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	19,104	100 [ 85.0 ]	22,475	接近 環境 0.0	22,500	
c	( ) 15,988	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	17,048	100 [ 79.6 ]	21,417	画地 行政 0.0	21,400	
d	( ) 16,013	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,077	100 [ 72.6 ]	22,145	その他 0.0	22,100	
e	( ) 21,604	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,950	100 [ 97.7 ]	22,467	[100.0] 100	22,500	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -3.0	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 -4.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,400 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			既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域に指定され、自用の農家住宅、一般住宅が混在する地域で、賃貸市場が成熟しているとはいえないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	2,440,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2			地積 ( m <sup>2</sup> )	192	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80)  (その他)
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域	東 6.2 m 市道	水道	筑前前原 8.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 6.2 m 市道	交通 筑前前原駅北西方 8.2 km	法令 規制	「調区」(50,80)
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅や一般住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は横ばいもしくは微増傾向となると予測する。					
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,700 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市域中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業従事者のほか、地縁的嗜好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引も散見されるようになり、住宅地需要は回復の兆しが見られる。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れた農家住宅や一般住宅が建ち並び住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。標準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した標準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,500 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	( 一般的 ) 要因 人口は増加傾向である。住宅地需要は依然として高い。筑肥線沿いは特に顕著。商業地需要も根強い。	( 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、下げ止まりから上昇傾向に転じている。	( 個別的 ) 要因 個別的要因に変化はない。	
	変動率 年間 +1.6 % 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4C - 413	糸島市		更地	( )	長方形	南西4.7 m私道		「調区」 (50,80)				
b	糸島4C - 708	糸島市		更地	( )	不整形	西3.8 m市道 南4.5 m 準角地		「調区」 (60,80) 地区計画等				
c	糸島4C - 441	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.8 m市道 北3.6 m 角地		「調区」 (20,60) 地区計画等 自然公園法				
d	糸島4K - 416	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.7 m市道 北4 m 二方路		「調区」 (70,200)				
e	糸島4C - 734	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		「調区」 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 11,381	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,518	$\frac{100}{[ 88.1]}$	13,074	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,100			
b	( ) 15,124	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.7]}$	16,625	$\frac{100}{[127.9]}$	12,998	画地 0.0 行政 0.0	13,000			
c	( ) 11,335	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	11,346	$\frac{100}{[ 90.1]}$	12,593	その他 0.0	12,600			
d	( ) 11,060	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	11,049	$\frac{100}{[ 90.8]}$	12,169	その他 0.0	12,200			
e	( ) 15,564	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,564	$\frac{100}{[ 93.6]}$	16,628	[100.0] 100	16,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +12.0	環境 +19.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 +1.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -9.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

鑑定評価額	4,950,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 26日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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184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 W1	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3.1m 市道、西側道	-	筑前前原3.8km	(その他) 地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 60m、南 30m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 15m、			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	3.1m市道	交通施設	筑前前原駅北方3.8km 法令「調区」(50,80) 地区計画等	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 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、旧志摩町域を中心に、糸島市内に形成された集落地域である。基本的に外部からの流入が多くみられる圏域ではなく、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みられる地域では、一次取得者層の流入も認められる。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が、土地のみで500万円前後の取引がみられ、1坪あたり5万円前後の価格水準が形成されている模様である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の集落地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正 行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	糸島市の人口、世帯数は増加傾向、全般的に宅地需要は好調で、地価は強含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	地区計画が定められ、周辺地域では宅地利用が増加しつつあるが、近隣地域内に格別の変動は認められない。			
	代表標準地 標準地 標準地番号	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 +1.3 %	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4K - 425	糸島市		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道		「調区」 (60,200)	
b	糸島4C - 734	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島4C - 707	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南2.4 m市道		「調区」 (50,80)	
d	糸島4C - 441	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東2.8 m市道 北3.6 m 角地		「調区」 (20,60) 地区計画等 自然公園法	
e	糸島4C - 708	糸島市		更地	( )	不整形	西3.8 m市道 南4.5 m 準角地		「調区」 (60,80) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 17,941	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,102	100 [116.8]	15,498	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,500
b	( ) 15,564	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,564	100 [111.3]	13,984	環境 0.0 画地 0.0	14,000
c	( ) 15,988	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	17,048	100 [ 98.9]	17,238	行政 0.0	17,200
d	( ) 11,335	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	11,346	100 [ 76.0]	14,929	その他 0.0	14,900
e	( ) 15,124	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7]	16,625	100 [102.0]	16,299	[100.0] 100	16,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	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 +8.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
b	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 0.0	街路 +7.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.11	街路 -5.0 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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +0.9	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		
e	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,700 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パートナーワン
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 長崎 隆良

鑑定評価額	38,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	122,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	98,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 ( m <sup>2</sup> )	312	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 ( 80,400 ) 準防  ( その他 )  ( 90,400 )	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼診療所 R C 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	南 12 m 市道	水道、下水	筑前前原 100 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 2 m 市道	交通 筑前前原駅 北東方 100 m	法令 商業 ( 80,400 ) 準防		
	地域要因の将来予測	駅前の中低層の店舗、事務所ビルが建ち並び商業地域で、地域要因の変動は見受けられず、現状のまま推移していくものと思料される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	124,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	94,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市及び福岡市西区西部の幹線道路沿いに形成された商業地域である。主な需要者は、自社ビル利用・賃貸業目的の法人、小売業を営む自営業者及びチェーン展開する法人等であると思料される。当地域は駅前に形成された店舗兼事務所等が集積する商業地域で、新規出店等も散見されるため、需要は底堅く推移しているものと思料される。中心となる価格帯は、規模等によりバラツキがあり、一概に把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性の観点から、代替・競争関係にある現実の取引事例から求めた価格で実証的であり、市場性を反映し規範性は高い。収益価格は店舗兼事務所の建築・賃貸を想定し、土地価格を求めた理論的な価格であるが、土地価格水準に見合った賃料を収受し得ないこと等の理由により、比準価格に比し低位に求められた。従って、規範性がより高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	137,000 円 / m <sup>2</sup>	[108.0]	100	100	[100.0]	121,000	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	137,000 円 / m <sup>2</sup>		100	[100.0]	[122.5]	100	121,000	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 117,000 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動状況要因の
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %	( 一般的 ) 糸島市の人口は増加傾向で推移しており、JR 筑肥線沿線の開発等に伴い、繁華性のある商業地の需要は底堅く推移している。 ( 地域 ) 当地域は地域要因に変動は見られない。駅前の商業地であるため、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島4C - 433	糸島市		建付地	( )	長方形	北西11.5 m国道 南東4.8 m 二方路		準工 (70,200)		
b	糸島4C - 1106	糸島市		更地	( )	不整形	南10 m国道 北4 m 二方路		1住居 (70,200)		
c	糸島4C - 1118	糸島市		建付地	( )	不整形	北10 m国道 南東5 m 二方路		1住居 (70,200)		
d	福岡西4C - 424	福岡市西区		更地	( )	ほぼ台形	南東9.5 m国道		準工 (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	( ) 120,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	123,072	$\frac{100}{[101.0]}$	121,853	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	122,000	
b	( ) 119,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.9 ]}$	127,672	$\frac{100}{[101.3]}$	126,034	画地 0.0 行政 0.0	126,000	
c	( ) 66,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.7 ]}$	73,268	$\frac{100}{[ 59.1 ]}$	123,973	その他 0.0	124,000	
d	( ) 196,278	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	154,003	$\frac{100}{[116.7]}$	131,965	その他 0.0	132,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.71	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	街路 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +17.0
b	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -30.0
d	買込み	% / 月 +0.65	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	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +38.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 124,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,304,074	1,605,039	6,699,035	5,432,000	1,267,035	( 0.9750 ) 1,235,359	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	29,413,310 円 ( 94,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	185.00	75.0	138.75	2,990	414,863	5.0	2,074,315
~ 2	事務所	185.00	80.0	148.00	2,100	310,800	4.0	1,243,200
~								
~								
~								
計		370.00	77.5	286.75		725,663		3,317,515
年額支払賃料					725,663 円 x 12ヶ月 = 8,707,956 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					8,707,956 円 x 5.0 % + 円 x % = 435,398 円			
以上計 + a+ - -					8,272,558 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,317,515 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,516 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					8,304,074 円 ( 26,616 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4(賃) - 901	2,506 ( 2,400 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,212	対象基準階の 月額実質賃料 3,002 円/㎡
b	糸島4(賃) - 902	2,134 ( 2,083 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,846	月額支払賃料 ( 2,990 円/㎡)
c	糸島4(賃) - 903	2,731 ( 2,725 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,034	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	400,000 円	80,000,000 x	0.5 %
維持管理費	261,239 円	8,707,956 x	3.0 %
公租公課	土地 223,800 円	査定額	
	建物 560,000 円	80,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	80,000 円	80,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	80,000 円	80,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,605,039 円 (	5,144 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(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	80,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m <sup>2</sup> x 370.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,432,000 円 ( 17,410 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,304,074 円	
総費用		1,605,039 円	
純収益 -		6,699,035 円	
建物等に帰属する純収益		5,432,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,267,035 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,235,359 円 ( 3,959 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	29,413,310 円 (	94,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島（県） 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 20 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈吉井字西古川4086番14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 RC 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 30 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗の敷地		
	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	特記事項	小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前の商業地域で、地域要因に変動はない。	街路	1 3 m 国道	交通施設	福吉駅北方近接 法令 (都) 近商 (100,200) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内西部の国道202号「唐津街道」、国道202号「今宿バイパス」若しくは筑肥線各駅前の商業地。需要者は口・ドサイド型の店舗展開を行う企業、個人事業者等である。背後地の人口密度が低く、商圏人口が少ないため、店舗の集積度が低く繁華性はない。また郊外型の店舗出店形態が事業用定期借地が主流になったこともあり取引は低調ではあるが、地価はやや上昇しつつある。需要の中心的価格帯は、340㎡で800万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	糸島市に規範性の高い商業地の事例が得られず、基準地近隣は周辺住宅地との価格差が小さいため、同じ国道202号線沿いの住宅地の事例を採用して比準したところ実証的で規範性の高い比準価格が得られた。当該地域は繁華性の低い商業地域で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。よって一般的要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を踏まえ、規範性が高いと判断される比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡			価格変動形成要因の	変動状況	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +2.1 %	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4C - 705	糸島市		更地	( )	不整形	南東13 m国道 西4 m 準角地		(都)準工 (70,200) 土砂災害警戒区域				
b	糸島4C - 704	糸島市		更地	( )	不整形	南東9 m国道		(都) (60,200)				
c	糸島4C - 744	糸島市		建付地	( )	不整形	南東9 m国道		(都) (60,200)				
d	糸島4C - 446	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北東10.6 m県道		「調区」 (60,200)				
e	糸島4C - 416	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南西9.5 m県道		「調区」 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 21,184	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9]	21,778	100 [ 88.0]	24,748	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	25,500		
b	( ) 11,223	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5]	13,087	100 [ 97.0]	13,492			13,900		
c	( ) 29,482	100 [100.0]	[ 99.7] 100	100 [100.0]	100 [104.5]	28,128	100 [ 79.4]	35,426			36,500		
d	( ) 16,013	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,077	100 [ 87.1]	18,458			19,000		
e	( ) 20,191	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	22,614	100 [ 86.2]	26,234		[103.0] 100	27,000		
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 +0.27	街路 画地	0.0 -0.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -14.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.11	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,000 円/㎡〕					



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹山不動産鑑定士事務所
糸島(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 竹山 泰史

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 26 日	(6) [ 令和 4年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 3 0 1 番 4 「浦志 2 - 1 4 - 1 2」			地積 (㎡)	1,144	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	事務所兼工場 S 1	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域	南 10.5 m 国道	水道、下水	糸島高校前 400 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	10 . 5 m 国道	交通施設	糸島高校前駅北西方 400 m			
	地域要因の将来予測	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域であり、新駅の開業後、背後地の充実が著しく、当該地域においても発展傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	75,900 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市及び周辺の幹線沿い等に商業地域が形成されている圏域であり、需要者の中心は事業用不動産や投資用不動産の建築を目的とする各種事業者、不動産業者等である。鉄道新駅にも近く、背後の住宅地域も発展傾向にあることから、商業地に対する需要も高まっており、地価は上昇傾向で推移している。取引規模等により取引価格に幅があるが、土地のみで 1 億円前後の取引が認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの商業地域であり、低層店舗の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、比準価格と比較してやや低位に求められた。一方、比準価格については、市場における現実の取引事例を採用して求めており、相対的に高い規範性が認められる。したがって本件では、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格を重視し、収益価格と比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	福岡西(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	137,000 円 / ㎡	[108.0]	100	100	[100.0]	108,000			0.0
			100	[100.0]	[137.5]	100				0.0
										0.0
										0.0
										0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 98,500 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動状況要因		
	変動率	年間 +8.6 %	半年間	%	(一般的要因)	糸島市の人口、世帯数は増加傾向、一般的に宅地需要は好調で、地価は強含みで推移している。				
					(地域要因)	地域内に格別の変動要因は認められないが、背後住宅地の充実に伴い商業地需要は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。				
					(個別的要因)	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4C - 1106	糸島市		更地	( )	不整形	南10 m国道 北4 m 二方路		1住居 (70,200)	
b	糸島4C - 323	糸島市		建付地	( )	不整形	南東11 m国道 北5.8 m 角地		準工 (70,200)	
c	糸島4C - 717	糸島市		建付地	( )	台形	南西12 m県道 北西5 m 準角地		1住居 (70,200)	
d	糸島4C - 1118	糸島市		建付地	( )	不整形	北10 m国道 南東5 m 二方路		1住居 (70,200)	
e	糸島4C - 433	糸島市		建付地	( )	長方形	北西11.5 m国道 南東4.8 m 二方路		準工 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 119,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	127,672	$\frac{100}{[121.0]}$	105,514	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	106,000
b	( ) 55,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	61,152	$\frac{100}{[63.8]}$	95,850	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	95,900
c	( ) 83,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	82,267	$\frac{100}{[64.6]}$	127,348	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	127,000
d	( ) 66,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	73,268	$\frac{100}{[68.0]}$	107,747	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	108,000
e	( ) 120,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	123,072	$\frac{100}{[121.0]}$	101,712	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	102,000
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 +0.72	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.71	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 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 110,000 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,689,894	2,040,240	8,649,654	4,814,110	3,835,544	( 0.9507 ) 3,646,452	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	86,820,286 円 ( 75,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	450.00	100.0	450.00	2,070	931,500	8.0	7,452,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		931,500		7,452,000
年額支払賃料					931,500 円 x 12ヶ月 = 11,178,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されており、計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					11,178,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 558,900 円			
以上計 + a+ - -					10,619,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,452,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 70,794 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,689,894 円 ( 9,344 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4(賃) - 403	1,980 ( 1,974 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,200	対象基準階の 月額実質賃料 2,084 円/㎡
b	糸島4(賃) - 404	1,823 ( 1,819 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,929	月額支払賃料 ( 2,070 円/㎡ )
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	354,500 円	70,900,000 x	0.5 %
維持管理費	335,340 円	11,178,000 x	3.0 %
公租公課	土地 712,300 円	査定額	
	建物 496,300 円	70,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	70,900 円	70,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,040,240 円 (	1,783 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9507
(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	70,900,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,814,110 円 ( 4,208 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,689,894 円	
総費用		2,040,240 円	
純収益 -		8,649,654 円	
建物等に帰属する純収益		4,814,110 円	
土地に帰属する純収益 -		3,835,544 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,646,452 円 ( 3,187 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	86,820,286 円 (	75,900 円 / m <sup>2</sup> )	