

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

鑑定評価額	8,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市篠原東 1 丁目 6 5 1 番 7 「篠原東 1 - 4 - 1 1」			地積 (m ²)	162	法令上の規制等	1 低専 (50, 80) (その他)	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、下水	筑前前原 1.2 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模			170 m ² 程度、形状			正方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通	筑前前原駅 南東方 1.2 km	法令	1 低専 (50, 80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市内の JR 沿線に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域である。福岡都市圏のベッドタウンとしての性格が強く、需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い住宅地需要が外延的に拡大し、同圏域の需要も高まっている。取引の中心となる価格帯は土地のみで総額 800 万円前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			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	糸島 (県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m ²	[104.1]	100	100	[104.0]	53,100	標準化補正	0.0 街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[103.0]	[102.0]	100		行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +2.0
(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 51,100 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	福岡都市圏の住宅地需要は外延的に拡大しており、同市内における需要は高まっている。			
	- 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		要因		(地域要因)	福岡都市圏の通勤圏内の住宅地として需要は高く、周辺ではミニ開発等も認められ、地価は上昇傾向で推移している。			
	公示価格 円 / m ²		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +4.1 %	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2C - 912	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m未舗装私道		1低専 (50,80)					
b	糸島2C - 438	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東5 m市道 北6 m 角地		1低専 (60,80)					
c	糸島2C - 445	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m私道		1住居 (60,160)					
d	糸島2C - 708	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南西4 m市道		1住居 (60,160)					
e	糸島2C - 313	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 34,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	42,006	$\frac{100}{[80.8]}$	51,988	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0				
b	() 40,825	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,844	$\frac{100}{[79.2]}$	49,045		54,100				
c	() 44,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,254	$\frac{100}{[90.0]}$	49,171		51,000				
d	() 54,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,636	$\frac{100}{[107.1]}$	51,014		51,100				
e	() 56,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,015	$\frac{100}{[110.0]}$	52,741		53,100				
									[104.0] 100	54,900				
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 +0.39	街路	-7.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-3.0	環境	-15.0
			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 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-3.0	環境	-20.0
			画地	+5.1	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	-2.0	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		
d	正常	% / 月 +0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	+5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	+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： 53,200 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	17,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市南風台 3 丁目 3 5 番 「南風台 3 - 6 - 3」				地積 (m ²)	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)	
	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 ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位 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	67,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市内に戸建住宅地域が形成された圏域で、特に区画整然とした住宅団地を形成する南風台や美咲が丘との間に高い代替性が認められる。住環境の良好な住宅地域が形成されており、需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層となっている。取引の中心となる価格帯は土地のみで総額 1,600 ~ 1,800 万円程度となっており、福岡都市圏の住宅地需要が外延的に拡大していることから、同圏域における需要は高まっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	糸島(県) - 6	[104.1]	100	100	[100.0]	66,700	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-6.0 0.0 -17.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[100.0]	66,700		
	51,500 円 / m ²	100	[103.0]	[78.0]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,200 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	福岡都市圏の住宅地需要は外延的に拡大しており、同市内における需要は高まっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	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、地価は上昇傾向を示している。		
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %		(個別的)	個別的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2C - 312	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南西14 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
b	糸島2C - 432	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等	
c	糸島2C - 705	糸島市		更地	()	ほぼ台形	東18 m市道		1 住居 (60,200) 地区計画等	
d	糸島2C - 446	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南9 m市道 西9 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	糸島2C - 317	糸島市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1 住居 (60,200) 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	() 80,170	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	81,270	100 [116.8]	69,580	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	69,600
b	() 73,114	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	73,404	100 [109.0]	67,343	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	67,300
c	() 60,417	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [105.0]	58,346	100 [86.4]	67,530	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	67,500
d	() 69,579	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [107.1]	65,421	100 [97.3]	67,236	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	67,200
e	() 44,740	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [60.3]	76,644	100 [110.0]	69,676	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	69,700
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 +0.34	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.17	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 +9.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.17	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -17.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 -39.7	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,800 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	近隣地域は自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市神在字浜ノ園 1 0 5 0 番 3 4			地積 (m ²)	263	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)					
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	加布里 370 m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位 北 6.0 m 市道	交通施設	加布里駅北西方 370 m 法令 1 低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状推移するものと予測される。旧前原市西端のやや利便性が劣る住環境が良好な戸建住宅団地であり、需要は回復傾向であり、地価は強含みで推移していくものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。景気の回復傾向、消費税の引き上げ見込み、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 2 5 0 m ² 程度で 1 2 0 0 万円程度、新築住宅で 3 2 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、基準地と同じ神在地区の事例を採用して求めたもので実証的で、補修性も適切で、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、規範性の高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路	地 街路		
	標準地番号	-						標準 交通	域 交通			
	公示価格	[]	100	100	[]			補 環境	要 環境			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			正 画地	因 行政			
								他 行政	その他			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路	地 街路		
	前年指定基準地の価格	[104.1]	100	100	[101.0]			標準 交通	域 交通			
	51,500 円 / m ²	100	[103.0]	[104.0]	100	50,500		補 環境	要 環境			
								正 画地	因 行政			
								他 行政	その他			
								他 行政	その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m ²	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %
	価格形成要因		状況		(一般的要因)	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。						
	価格形成要因		状況		(地域要因)	地域要因に特段の変動は見られない。						
	価格形成要因		状況		(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2C - 713	糸島市		更地	()	袋地等	北6 m市道		1中専 (60,200)		
b	糸島2C - 905	糸島市		建付地	()	長方形	南6 m区画街路		1住居 (60,200)		
c	糸島2C - 408	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	糸島2C - 712	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		1住居 (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	() 54,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[]}$ [/]	$\frac{100}{[95.0]}$	58,313	$\frac{100}{[105.6]}$	55,221	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	55,800	
b	() 85,674 49,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.3]}$	44,992	$\frac{100}{[97.9]}$	45,957	画地 +1.0 行政 0.0	46,400	
c	() 46,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	45,024	$\frac{100}{[96.9]}$	46,464	その他 0.0	46,900	
d	() 59,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,380	$\frac{100}{[116.2]}$	51,962	その他 0.0	52,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
糸島（県） - 4	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 21 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 1 5 0 番 1 8 「波多江駅北 3 - 3 - 3 3」				地積 (m ²)	239	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	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			
	範囲	東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、			規模	240 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 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	戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域である。土地需要は比較的良好であるものの、今後については、経済動向等に特に留意する必要がある。								
(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	60,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	42,200 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の中心部の環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、福岡市へ通勤する中堅サラリーマンや地元で地縁を有する個人が中心となる。周辺の土地取引は、新駅の開業等の影響が続き、比較的活性化が続いているが、その上昇幅は縮小傾向にある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 千万円前後、新築戸建てで 3 千万円前後が中心となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引を中心に投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とのバランスも得ている。								
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m ²	[104.1] 100	100 [103.0]	100 [86.4]	[100.0] 100	60,200	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-1.0 -1.0 -10.0 -2.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 58,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	去年の新駅の開設により、その周辺での土地需要は比較的良好となっているが、そのほかの地域は落ち着いた様子を見せている。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	新駅開業の効果が続き、土地需要は安定的に推移している。したがって、地価上昇傾向にある。		
変動率 年間 +4.3 % 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2C - 320	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		準工 (60,200)		
b	糸島2C - 901	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南4.5 m 角地		1住居 (70,200)		
c	糸島2K - 929	糸島市		建付地	()	長方形	南4.8 m市道		1住居 (60,192)		
d	糸島2K - 417	糸島市		建付地	()	不整形	北4.5 m市道		1住居 (60,180)		
e	糸島2C - 322	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北西4.5 m私道 南西4 m 北東2.2 m 三方路		1住居 (60,180)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 62,735	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,864	100 [104.8]	60,939	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	60,900	
b	() 156,995 59,628	100 [100.0]	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [103.7]	60,951	100 [103.0]	59,176	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,200	
c	() 82,375 65,000	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	60,893	100 [100.0]	60,893	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	60,900	
d	() 55,756	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	60,745	100 [101.9]	59,612	その他 0.0	59,600	
e	() 59,392	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	59,862	100 [98.9]	60,528	[100.0] 100	60,500	
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 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.00	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 +3.0	画地 +3.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.36	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 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	2,991,893	578,540	2,413,353	1,989,680	423,673	(0.9753) 413,208	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	10,078,244 円 (42,200 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	110.00	L S 2 F		220.00		
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	1～2階とも平均専有面積約55㎡の2LDKタイプ計4戸			有効率の理由	100.0%	外階段仕様のため

(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～	住宅	110.00	100.0	110.00	1,090	119,900	2.0	239,800	1.0	119,900
2～	住宅	110.00	100.0	110.00	1,100	121,000	2.0	242,000	1.0	121,000
～										
～										
～										
計		220.00	100.0	220.00		240,900		481,800		240,900
年額支払賃料						240,900円 x 12ヶ月 = 2,890,800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)						4,000円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 192,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,890,800円 x 5.0% + 192,000円 x 5.0% = 154,140円				
以上計 + a+ - -						2,928,660円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						481,800円 x 95.0% x 1.00% = 4,577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%) 240,900円 x 95.0% x 0.2563 = 58,656円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,991,893円 (12,518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2C(賃) 904	1,298 (1,271)	100 [120.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,030	対象基準階の月額実質賃料 1,125円/㎡
b	糸島2(賃) 351	1,044 (1,001)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,135	月額支払賃料 (1,100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	123,200 円	30,800,000 x	0.4 %
維持管理費	154,140 円	3,082,800 x	5.0 %
公租公課	土地 24,000 円	査定額	
	建物 215,600 円	30,800,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	578,540 円 (	2,421 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,800,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,989,680 円 (8,325 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,991,893 円
総費用			578,540 円
純収益 -			2,413,353 円
建物等に帰属する純収益			1,989,680 円
土地に帰属する純収益 -			423,673 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			413,208 円 (1,729 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,078,244 円 (		42,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」			地積 (m ²)	234	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主とし低層の共同住宅が認められる住宅地域	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 100 m、南 50 m、北 140 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 ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1 住居 (60,160)				
	地域要因の将来予測	駅徒歩圏外縁部の戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測される。今後の経済状況を考慮すると、地価は横這い及び若干の強含みで推移すると思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	56,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	46,300 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。景気の回復傾向、福岡市内の地価状況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きたが、新型コロナウイルスの影響により横這い及び若干の強含みで推移していくものと思われる。需要の中心的価格帯は、土地 2 5 0 m ² 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	取引事例は、J R 筑肥線「筑前前原」駅周辺の類似地域内の事例を採用して求めたもので実証的で、地価水準を適正に反映している。収益還元法は 2 階建共同住宅を想定して査定したが、収益性より快適性が重視される住宅地であり、規範性は低いと判断した。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、さらには指定基準地との検討を踏まえ、規範性の高いと判断される標準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m ²	[104.1]	100	100	[101.0]	54,800			
			100	[103.0]	[96.0]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	一般的要因	景気の回復基調、福岡市の地価高騰により、糸島市の住宅需要は回復基調にある。				
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²										
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %		地域要因	地域要因に特段の変動は見られない。				
					個別的要因	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島2C - 954	糸島市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)				
b	糸島2K - 416	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
c	糸島2C - 424	糸島市		建付地	()	長方形	南6 m市道		1住居 (60,200)				
d	糸島2C - 313	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1住居 (60,160)				
e	糸島2C - 708	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南西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	(56,629) 29,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[52.7]}$	55,723	$\frac{100}{[98.9]}$	56,343	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	56,900			
b	() 48,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.8]}$	48,439	$\frac{100}{[86.6]}$	55,934	画地 +1.0 行政 0.0	56,500			
c	() 47,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.7]}$	48,306	$\frac{100}{[86.6]}$	55,781	その他 0.0	56,300			
d	() 56,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	61,509	$\frac{100}{[110.3]}$	55,765	その他 0.0	56,300			
e	() 54,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	53,777	$\frac{100}{[96.0]}$	56,018	[101.0] 100	56,600			
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 0.00	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -34.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +2.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 +0.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,549,025	581,388	2,967,637	2,522,340	445,297	(0.9722) 432,918	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	10,822,950 円 (46,300 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 (㎡)		
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	標準的使用及び対象基準地の個別的要因から、上記のとおり判定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段の為

(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 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,100	154,000	2.0	308,000
2 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,120	156,800	2.0	313,600
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		310,800		621,600
年額支払賃料				310,800 円 x 12ヶ月 = 3,729,600 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)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				3,729,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 186,480 円				
以上計 + a+ - -				3,543,120 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				621,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,905 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 + + +				3,549,025 円 (15,167 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2C(賃) - 904	1,298 (1,271)	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,189	対象基準階の 月額実質賃料 1,130 円/㎡
b	糸島2C(賃) - 905	935 (933)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,100	月額支払賃料 (1,120 円/㎡)
c	糸島2C(賃) - 906	1,004 (1,001)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,105	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	138,400 円	34,600,000 x	0.4 %
維持管理費	111,888 円	3,729,600 x	3.0 %
公租公課	土地 19,700 円	査定額	
	建物 242,200 円	34,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	581,388 円 (	2,485 円 / m ²)	(経費率 16.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9722
(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	34,600,000 円	設計監理料率 120,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0729	躯体部分 0.0579 x 40 % +	仕上部分 0.0792 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,522,340 円 (10,779 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,549,025 円	
総費用		581,388 円	
純収益 -		2,967,637 円	
建物等に帰属する純収益		2,522,340 円	
土地に帰属する純収益 -		445,297 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		432,918 円 (1,850 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	10,822,950 円 (	46,300 円 / m ²)	

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	8,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	53,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.4 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	糸島市潤 4 丁目 5 3 1 番 1 「潤 4 - 1 - 2 5」				地積 (m ²)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	小規模の一般住宅が多い住宅地域	南東 5.3 m 市道	水道、下水	糸島高校前 670 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 120 m、南 10 m、北 230 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	2019年3月に糸島高校前駅が開業した。	街路	基準方位 北 5.3 m 市道	交通施設	糸島高校前駅 北方 670 m	法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市及び福岡市西区西部の J R 沿線に戸建住宅を中心とする住宅地域が形成されている圏域である。福岡都市圏のベッドタウンとしての性格が強く、需要者の中心は福岡市中心部に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い住宅地需要が外延的に拡大し、同圏域の需要も高まっている。取引の中心となる価格帯は土地のみで総額 800 ~ 1,000 万円前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 51,500 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	福岡都市圏の住宅地需要は外延的に拡大しており、同市内における需要は高まっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	既成の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められない。新駅開業の影響もあり、地価は上昇傾向で推移している。		
	変動率	年間 +4.1 %	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2K - 417	糸島市		建付地	()	不整形	北4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
b	糸島2C - 433	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m私道		1 住居 (60,160)	
c	糸島2K - 923	糸島市		建付地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,80)	
d	糸島2C - 954	糸島市		建付地	()	長方形	南4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	糸島2C - 444	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 南4.5 m 角地		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	() 55,756	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	60,745	100 [112.7]	53,900	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	55,500
b	() 54,969	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	56,148	100 [107.7]	52,134	環境 0.0	53,700
c	() 40,500	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	51,627	100 [101.7]	50,764	画地 +3.0	52,300
d	() 56,629 29,366	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [52.7]	55,723	100 [103.2]	53,995	行政 0.0 その他 0.0	55,600
e	() 52,757	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	50,728	100 [96.0]	52,842	[103.0] 100	54,400
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 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0		
			画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0		
			画地 -34.7	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0		
			画地 +4.0	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： 53,600 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
糸島（県） - 7	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	77,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 2 8 6 番 1 「浦志 2 - 4 - 3 0」			地積 (m ²)	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)				
	1 : 2	共同住宅 R C 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)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 70 m、南 150 m、北 10 m		標準的使用	戸建住宅地又は共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 50 m、		規模	1,400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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、最寄駅より徒歩圏内のマンション等が見られる住宅地域である。当該地域は、交通利便性等が優れることから需要は比較的良好状態が続いてい、今後は、経済動向等に留意する必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の共同住宅の敷地				(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	54,000 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	38,000 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の中心部の環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元不動産業者のほか、地元で地縁を有する個人が中心となる。周辺の土地取引は、新駅の開業等の影響が続き、比較的活性化が続いているが、その上昇幅は縮小傾向にある。今後は、経済動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるが、土地のみで 1 億以下が中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的の取引のほか投資目的の取引も見られる。まず、比準価格は、市場の取引を反映した価格であり、その規範性は高い。一方、収益価格は、算定の際、想定要素が含まれるため、流動的である。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに、周辺不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とのバランスも得ている。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	51,500 円 / m ²	[104.1]	100	100	[103.0]	54,200				
			100	[103.0]	[98.9]	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 51,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	去年の新駅の開設により、その周辺での土地需要は比較的良好となっているが、そのほかの地域は落ち着きを見せている。				
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %		(地域要因)	土地需要は、比較的良好であるものの、今後については、経済動向等に左右されるものと思料する。					
					(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2C - 705	糸島市		更地	()	ほぼ台形	東18 m市道		1住居 (60,200) 地区計画等					
b	糸島2C - 313	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1住居 (60,160)					
c	糸島2C - 433	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南東4 m私道		1住居 (60,160)					
d	糸島2K - 923	糸島市		建付地	()	不整形	東6 m市道		1低専 (50,80)					
e	糸島2C - 444	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 南4.5 m 角地		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	() 60,417	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	58,346	$\frac{100}{[115.4]}$	50,560	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 56,711	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,015	$\frac{100}{[108.2]}$	53,618		52,100				
c	() 54,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	56,148	$\frac{100}{[105.6]}$	53,170		55,200				
d	() 40,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	51,627	$\frac{100}{[95.8]}$	53,890		54,800				
e	() 52,757	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,728	$\frac{100}{[99.8]}$	50,830		55,500				
									[103.0] 100	52,400				
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 +0.17	街路	+5.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	+12.0
			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 +0.25	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	+15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	0.0	環境	+10.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-5.0	環境	+5.0
			画地	-19.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-3.0	環境	+5.0
			画地	+4.0	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： 54,000 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)
	17,930,598	3,497,556	14,433,042	12,144,800	2,288,242	(0.9753) 2,231,722	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	54,432,244 円 (38,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	450.00	L S 2 F		1,350.00		
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%	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	1～3階とも平均専有面積約60㎡の2LDKタイプ			有効率の理由	91.3%	地域として標準的

(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～	住宅	450.00	90.0	405.00	1,160	469,800	2.0	939,600
2～	住宅	450.00	92.0	414.00	1,170	484,380	1.0	469,800
3～	住宅	450.00	92.0	414.00	1,220	505,080	2.0	968,760
～							1.0	484,380
～								1,010,160
計		1,350.00	91.3	1,233.00		1,459,260		505,080
年額支払賃料					1,459,260円 x 12ヶ月 = 17,511,120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 20台 x 12ヶ月 + = 960,000円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					17,511,120円 x 5.0% + 960,000円 x 5.0% = 923,556円			
以上計 + a+ - -					17,547,564円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,918,520円 x 95.0% x 1.00% = 27,726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%) 1,459,260円 x 95.0% x 0.2563 = 355,308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 + + +					17,930,598円 (12,513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2C(賃) - 904	1,298 (1,271)	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,104	対象基準階の 月額実質賃料 1,197円/㎡
b	糸島2(賃) - 351	1,044 (1,001)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,228	月額支払賃料 (1,170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	752,000 円	188,000,000 x	0.4 %
維持管理費	923,556 円	18,471,120 x	5.0 %
公租公課	土地 130,000 円	査定額	
	建物 1,316,000 円	188,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	188,000 円	188,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	188,000 円	188,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,497,556 円 (	2,441 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	188,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 1,350.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	12,144,800 円 (8,475 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,930,598 円
総費用			3,497,556 円
純収益 -			14,433,042 円
建物等に帰属する純収益			12,144,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,288,242 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,231,722 円 (1,557 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	54,432,244 円 (		38,000 円 / m ²)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2				地積 (m ²)	248	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)							
	1 : 1.5	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南西 3.5 m 市道	水道	大入 380 m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 m ² 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 . 5 m 市道	交通施設	大入駅北西方 380 m	法令 (都) (60,200) 規制						
地域要因の将来予測	当該地域はやや集落性を帯びており新規参入は少ないが景気回復の影響を受け地価は回復傾向にあったが今後は横這い傾向で推移するものと思料される。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市一体の住宅地域である。需要者は旧二丈町の居住者又は福岡市方面への通勤者等である。福岡市のベッドタウン化の影響を受け、旧前原市では宅地開発が多く見受けられる。旧二丈町では最近宅地開発は少ない。又当該地域は旧二丈町中心より離れた既成住宅地域で需要は徐々に回復しつつある。土地価格は 4 0 0 万円前後、新築住宅は 2 , 1 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	福岡都市圏への通勤者による自用目的での取引が支配的であり、アパート等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって指定基準地との検討をも踏まえ、市場の実態をより反映した比準価格を採用することとし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	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	[]	[]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	15,900	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	0.0 地 街路 +5.0 0.0 域 交通 +6.0 0.0 要 環境 +30.0 +3.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	23,400 円 / m ²	[101.3]	100	[103.0]	[144.7]	100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	16,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	(一般的)	景気回復により需要が持ち直し地価も横這いへと推移していたが新型コロナウイルスにより先行き不透明な状況である。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格		円 / m ²	(地域)	旧二丈町の住宅需要は回復してきている。農家及び一般住宅の混在地域の需要も回復傾向にある。				
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(個別的)	特になし						

(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2K - 920	糸島市		建付地	()	長方形	北5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	糸島2K - 927	糸島市		建付地	()	不整形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
c	糸島2C - 710	糸島市		建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都) (60,200)		
d	糸島2C - 719	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
e	糸島2C - 950	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,500	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,803	100 [173.4]	16,034	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,000	
b	() 46,788 19,031	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	24,027	100 [149.1]	16,115	環境 0.0 画地 0.0	16,100	
c	() 20,217	100 [90.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	22,241	100 [138.9]	16,012	行政 0.0	16,000	
d	() 23,281	100 [109.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.5]	21,749	100 [134.3]	16,194	その他 0.0	16,200	
e	() 21,147	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,316	100 [134.3]	15,872	[100.0] 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 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +25.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +21.0	環境 +14.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 +0.08	街路 -2.0	交通・接近 +0.5	環境 -1.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	6,390,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字井牟田 1 1 0 3 番 6 0				地積 (㎡)	203	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (40,60)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並び閑静な住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	筑前深江250 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	最寄りの筑前深江駅に東口が新設され、距離が 170 m 近くなった。	街路	基準方位 北 5.0 m 市道	交通施設	筑前深江駅南東方250 m 法令 (都) 1 低専 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状推移するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い戸建住宅団地であり、需要は回復傾向であり、地価はやや強含みで推移していくものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 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。史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及効果もあって、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 200 ㎡程度で 600 万円程度、新築住宅で 2600 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ二丈深江地区等の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修性も適切で、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、規範性の高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準格	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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	23,400 円 / ㎡	[101.3]	100	100	[100.0]	30,600	0.0 地 街路 +2.0 0.0 交通 -4.0 0.0 環境 -21.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
			100	[100.0]	[77.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / ㎡	変動率 年間 +1.6 % 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ったが、コロナウイルス以降不透明感がある。 (地域要因) 地域要因に特段の変動は認められない (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島2C - 701	糸島市		更地	()	長方形	北16 m県道		(都) (60,200)				
b	糸島2C - 714	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北東10.8 m 二方路		(都) (70,200)				
c	糸島2C - 422	糸島市		建付地	()	長方形	北6 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	糸島2C - 706	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	北西2.2 m市道 北東2.8 m 準角地		(都) 1住居 (70,160)				
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	() 33,633	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,037	$\frac{100}{[110.2]}$	30,887	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	30,900			
b	() 24,277	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,896	$\frac{100}{[77.3]}$	30,913	画地 0.0 行政 0.0	30,900			
c	() 24,670	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	27,630	$\frac{100}{[87.8]}$	31,469	その他 0.0	31,500			
d	() 45,248	$\frac{100}{[130.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,198	$\frac{100}{[91.7]}$	37,293	その他 0.0	37,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +15.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,500 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		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

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 10	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	4,910,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈武字北武352番16				地積(㎡)	207	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(60,100)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道	一貴山700m	(その他) 高度地区最高12m	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 70m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	一貴山駅南方700m	法令(都) 2低専(60,100) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、福岡都心部に遠いが需要は持ち直してきており、地価は横這い傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 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糸島市郊外の戸建住宅を中心とする糸島市の住宅地域である。福岡市のベッドタウンとしての性格が比較的強い為、需要者は旧二丈町を中心とする糸島市及び福岡市西区の居住者で福岡市へ通勤する中堅所得層の第1次取得者が多い。景気は回復してきており需給動向は強含みへと推移しており土地は450万円~700万円、新築の戸建物件は2,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が比較的区画整然とした新興の住宅団地で自用目的の取引が支配的である。アパート等の収益物件はほとんど認められず賃貸市場は未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。よって市場の実態をより反映した比準価格を採用することとし、周辺の基準地価格等との均衡を留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年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 23,400 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	最近の景気回復の影響を受け需要が持ち直してきていたが新型コロナウイルスにより先行きが不透明な状況である。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧二丈町の住宅の需要は弱い回復傾向にある。分譲地等の販売状況は持ち直してきており地価は下げ止まり横這い傾向である。			
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	(個別的要因)	特にない。			

(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2K - 932	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北東16m市道		(都) (60,200)				
b	糸島2C - 714	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5m市道 北東10.8m 二方路		(都) (70,200)				
c	糸島2K - 920	糸島市		建付地	()	長方形	北5m市道		(都) 1住居 (60,200)				
d	糸島2K - 927	糸島市		建付地	()	不整形	南4m市道		1住居 (60,160)				
e	糸島2C - 710	糸島市		建付地	()	長方形	北西4m市道		(都) (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 18,800	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	19,780	100 [86.0]	23,000	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	23,700			
b	() 24,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	23,099	100 [102.5]	22,536	環境 0.0 画地 +3.0	23,200			
c	() 27,500	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,803	100 [120.3]	23,111	行政 0.0 その他 0.0	23,800			
d	() 46,788 19,031	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	24,027	100 [103.5]	23,214	その他 0.0	23,900			
e	() 20,217	100 [90.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	22,241	100 [96.5]	23,048	[103.0] 100	23,700			
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 +0.08	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.5	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +0.5	環境 -1.5	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.5	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +8.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.5	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 -2.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.5	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -1.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.5	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,700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	対象基準地を含む近隣地域は、公法上の規制が2低専に属しており、戸建住宅を中心とした住宅地域で自己所有の建物が多く賃貸市場が未発達であるため適用できなかった。							

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 都市リサーチ
糸島(県) - 11	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字東町 5 8 1 番 8				地積 (㎡)	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道	水道	筑前深江500 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、		規模	320 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	筑前深江駅北方500 m 法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状推移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、地価は微増傾向で推移していくものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。景気の回復傾向、消費税の引き上げ見込み、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傾向により、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 3 2 0 ㎡程度で 7 0 0 万円程度、新築住宅で 2 7 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、基準地と同じ二丈深江地区等の事例を採用して求めたもので、実証的であり、補修性も適切で、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、規範性の高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	23,400 円 / ㎡	[101.3]	100	100	[100.0]	22,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[105.3]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。	
	地域要因		地域要因に特段の変動は見られない。		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2C - 719	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)				
b	糸島2C - 714	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道 北東10.8 m 二方路		(都) (70,200)				
c	糸島2C - 710	糸島市		建付地	()	長方形	北西4 m市道		(都) (60,200)				
d	糸島2C - 709	糸島市		建付地	()	長方形	南5 m市道		(都) 1住居 (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	() 23,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,351	$\frac{100}{[100.0]}$	23,351	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	23,400			
b	() 24,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,896	$\frac{100}{[104.0]}$	22,977	0.0 0.0 0.0	23,000			
c	() 20,217	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,338	$\frac{100}{[98.0]}$	20,753	0.0	20,800			
d	() 21,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,828	$\frac{100}{[100.0]}$	21,828	0.0	21,800			
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 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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	+2.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
d	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	-2.0 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,000 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島 (県) - 12	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	2,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,850 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番				地積 (m ²)	368	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	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)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 50 m、南 400 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 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	鹿家駅南西方 350 m	法令 (都) (60,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅が多い山麓の住宅地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、福岡都心部に遠く、景気は回復しているが地価は下落傾向から横這いへと推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,850 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市の農家住宅地域の圏域である。需要者は旧二丈町に地縁的選好性を有する農家住宅地域の第 1 次取得者が多く同一需給圏外からの転入者は少ない。糸島市は福岡市のベッドタウンとして形成されてきているが、旧二丈町は距離的に離れており農家住宅の地域の需給動向は弱い。需要の中心は土地は 2 0 0 万円 ~ 5 0 0 万円程度が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域に所在することから、アパート等の収益物件は殆んどなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場は未発達で形成されていない為、収益価格は試算せず、地域経済の低迷、農家住宅地域で需要が弱いことを考慮し、実勢価格を反映している比準価格をもって鑑定評価額と決定した。								
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 7,880 円 / m ²			価格変動形成要因の	(一般) 要因	景気は回復しており需要が持ち直し地価も下落傾向から脱しつつあったが新型コロナウイルスにより先行き不透明な状況である。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域) 要因	前年とほぼ同じ状況であるが、農家住宅地域で、農家住宅地需要は弱く地価は下落傾向が続いている。			
変動率		年間	-0.4 %	半年間	%	(個別) 要因	特になし。		

(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2C - 423	糸島市		建付地	()	ほぼ正方形	南2.8 m市道		「調区」 (60,200)		
b	糸島2K - 421	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南2.4 m私道		「調区」 (60,200)		
c	糸島2C - 956	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南3 m 準角地		「調区」 (60,200)		
d	糸島2C - 959	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道 東3 m 準角地		「調区」 (60,200)		
e	糸島2C - 967	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東3.4 m市道 南3.7 m 角地		「調区」 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,230	100 [91.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,945	100 [100.6]	7,898	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,900	
b	() 12,920	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	14,013	100 [180.0]	7,785	環境 0.0	7,790	
c	() 9,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	11,343	100 [144.0]	7,877	画地 0.0	7,880	
d	() 11,024	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	12,499	100 [158.3]	7,896	行政 0.0	7,900	
e	() 11,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	13,470	100 [172.9]	7,791	その他 0.0 [100.0] 100	7,790	
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	売急ぎ	% / 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 +17.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +20.0	交通・接近 +20.0	環境 +25.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +6.0	交通・接近 +27.0	環境 +7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +45.0	環境 +5.0	画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +9.0	交通・接近 +22.0	環境 +30.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,850 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			既成農家集落地内の宅地であるため。							
(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	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い山麓の自己所有の建物が多い農家住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため適用できなかった。							

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	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 13	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	34,100 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩稲葉 7 3 番 1			地積 (㎡)	219	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (50,80) (その他) 高度地区最高10m	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原 2.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 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 14.5 m、奥行 約 15 m、規模			210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位：北、6 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 2.6 km 法令 2 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で現状のままを維持するものと思われる。旧志摩町では人気があり高級住宅地である為、住宅需要が回復してきている。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,100 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市の戸建住宅地域であるが主として代替性が高いのは旧志摩町で個人専用住宅が所在する地域である。福岡市のベッドタウンとしての性格を有する地域で典型的な需要者は糸島市在住の住民で中堅所得者層の第 1 次取得者が多い。景気回復の影響を受け志摩地区の需給関係は強含みで推移しつつある。土地は 5 0 0 万円 ~ 8 0 0 万円程度、戸建物件は 1, 5 0 0 万円 ~ 2, 0 0 0 万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い区画整然とした糸島市郊外の大規模開発により出来た戸建住宅地域で、アパート等の収益物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域の周辺地域で住宅団地として形成されている取引事例を採用して求めた比準価格は市場性を反映し実証的であり又規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用することとし鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	円 / ㎡		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 33,600 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	旧志摩町は人口は減少傾向にある。小規模の開発が認められる程度であるが不動産需要は強含み傾向であったが今後は不透明な状況である		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		変動状況		(地域要因)	交通利便性はやや劣るが区画整然とした住環境に優る住宅地域の為、需要は回復しており地価は上昇へと転じている。		
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %		要因		(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2C - 937	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	西9 m市道 東6 m 二方路		2低専 (50,80)			
b	糸島2C - 940	糸島市		更地	()	長方形	南6 m道路		2低専 (50,80) 地区計画等			
c	糸島2C - 966	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道		1低専 (50,80)			
d	糸島2C - 430	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 西9.5 m 三方路		2低専 (60,80)			
e	糸島2C - 428	糸島市		更地	()	長方形	北9 m市道		2低専 (50,80)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 33,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.8]}$	32,720	$\frac{100}{[100.0]}$	32,720	街路 交通・ 0.0	34,400		
b	() 39,654	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[109.2]}$	33,012	$\frac{100}{[98.0]}$	33,686	接近 環境 0.0			
c	() 56,379 26,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,110	$\frac{100}{[77.8]}$	33,560	画地 +2.0			
d	() 31,644	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.3]}$	33,663	$\frac{100}{[100.0]}$	33,663	行政 0.0			
e	() 34,312	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,313	$\frac{100}{[100.0]}$	33,313	その他 0.0 [102.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.5	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 +1.5	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 34,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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 自己使用が中心の戸建住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	5,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8 外				地積 (m ²)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) (その他)	
	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 ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.0 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 3.7 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で現状のままを維持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、景気の回復の影響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	25,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線を最寄駅とする既存住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。景気の回復傾向、消費税の引き上げ、史上最低水準の住宅口 - ン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及傾向により、住宅地の地価は微増傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 2 3 0 m ² 程度で 6 0 0 万円程度、新築住宅で 2 6 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地と同じ、志摩井田原地区等の事例を採用して求めたもので実証的であり、補修性も適切で、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、規範性の高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕	福岡市の地価上昇の波及的影響等により、糸島市の住宅需要は堅調であったが、コロナウイルス以降不透明感がある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地域 要因 〕	地域要因に特段の変動は見られない。	
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島2C - 916	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東10 m県道		「調区」(50,80)地区計画等		
b	糸島2C - 919	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南5 m市道 東4 m 角地		1住居(70,200)		
c	糸島2C - 434	糸島市		更地	()	長方形	南西4 m私道		1住居(60,160)		
d	糸島2C - 966	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東4.8 m市道		1低専(50,80)		
e	糸島2C - 964	糸島市		建付地	()	長方形	西5.2 m市道		1住居(60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,174	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [97.0]	25,681	100 [102.0]	25,177	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,400	
b	() 22,453	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,453	100 [99.0]	22,680	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	22,900	
c	() 24,345	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	23,868	100 [96.0]	24,863		25,100	
d	() 56,379 26,893	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,110	100 [99.0]	26,374		26,600	
e	() 25,650	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	26,200	100 [108.0]	24,259	[101.0] 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24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	糸島市板持字西福116番1			地積 (㎡)	727	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)					
	1:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	北東4.5m 市道	水道、下水	波多江1.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 70m、北 50m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模			500㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	4.5m市道	交通施設	波多江駅 北方1.5km 法令「調区」(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域で当分の間現状を維持するものと思われるが、市街化調整区域の需要は弱い回復傾向が認められ、地価は横這い傾向である。										
(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	22,200 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	同一需給圏の範囲は糸島市及び隣接する西区の市街化調整区域の農家住宅地域の圏域である。需要者は当該地域等に地縁の選好性を有する第1次取得者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。交通便利性には比較的恵まれた市街化調整区域である。また周辺部には九州大学の進出等により地域の発展等が見込まれる。景気は回復しているが需給は弱含みである。需要の中心価格は規模等の要因が異なるため、一概に求められない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅が混在する戸建住宅地域に所在することから、アパート等の収益物件は近隣地域内にはほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未発達である。よって収益価格は試算せず、比準価格を採用することとし、さらに不動産の需要動向等を考慮し鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
			[]	100	100	[]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 0.0% 半年間 %			
									価格形成要因の			
									(一般的要因) 旧前原市は人口・世帯数は増加傾向にあり又、景気の回復により不動産需要は徐々に持ち直しつつある。 (地域要因) 今後九州大学の進出等から地域の発展が期待されるが市街化調整区域内であり地価は横這い傾向の状況である。 (個別的要因) 対象地の個別的要因は特に変化はなく、地域要因と同一の傾向にある。			

(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2C - 401	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		「調区」(60,200)					
b	糸島2K - 422	糸島市		更地	()	不整形	北東11 m県道		「調区」(60,200) 地区計画等					
c	糸島2C - 418	糸島市		更地	()	ほぼ正方形	南4.5 m市道		「調区」(60,200)					
d	糸島2C - 419	糸島市		建付地	()	長方形	南東6.1 m市道		「調区」(60,200)					
e	糸島2C - 961	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東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	() 18,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	20,553	$\frac{100}{[91.3]}$	22,512	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	22,500			
b	() 18,266	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	19,227	$\frac{100}{[85.1]}$	22,593			22,600			
c	() 15,190	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	16,050	$\frac{100}{[72.6]}$	22,107			22,100			
d	() 21,674	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	21,717	$\frac{100}{[97.0]}$	22,389			22,400			
e	() 19,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.9]}$	18,287	$\frac{100}{[84.7]}$	21,590		[100.0] 100	21,600			
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 0.00	街路 画地	0.0 -7.8	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	-4.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+10.0 +5.0	交通・接近 その他	-33.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -0.2	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	-18.0 0.0	環境 その他	+16.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	+3.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-23.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成農家集落地内の宅地であるため。				
(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		対象基準地を含む近隣地域は、市街化調整区域内の農家住宅と一般住宅が混在する自己所有の建物が多い戸建住宅地域であり、賃貸市場が未発達であるため適用できなかった。					

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	つくしのくに鑑定株式会社
糸島(県) - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2				地積 (m ²)	192	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域	東 6.2 m 市道	水道	筑前前原 8.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6.2 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 8.2 km 法令「調区」(50,80) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市郊外(旧志摩町を中心とする地域)で環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元に地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺では、一定の需要が見られるものの、取引水準に変化はなく、したがって、地価上昇は依然見られない。今後は、地域経済や消費税動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 百万円未満で、新築戸建て 2 千万円以下が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、農家住宅等を中心とする地域であり、投資目的はほとんどなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、経済動向や不動産市場の動向にも特に留意して、本件鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 12,500 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的要因	去年の新駅の開設により、その周辺での土地需要は比較的良好となっているが、そのほかの地域は落ち着きを見せている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				地域要因	当該地域及び周辺においては、地域要因に大きな変動はなく、現状維持で推移していくものと思料する。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島2C - 931	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	東9 m市道 北4 m 角地		「調区」 (60,80)		
b	糸島2C - 967	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東3.4 m市道 南3.7 m 角地		「調区」 (60,80)		
c	糸島2C - 952	糸島市		更地	()	長方形	東7 m県道 北西3.5 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
d	糸島2C - 956	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南3 m 準角地		「調区」 (60,200)		
e	糸島2C - 923	糸島市		更地	()	不整形	北4 m市道		「調区」 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,187	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,187	100 [122.4]	13,225	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,200	
b	() 11,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	13,470	100 [108.8]	12,381	環境 0.0	12,400	
c	() 12,452	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	11,859	100 [95.0]	12,483	画地 0.0	12,500	
d	() 9,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	11,343	100 [91.8]	12,356	行政 0.0	12,400	
e	() 11,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,211	100 [94.0]	11,927	その他 0.0 [100.0] 100	11,900	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(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	当該地域は、市街化調整区域内の農家住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため、適用せず。						

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	総和不動産鑑定株式会社
糸島（県） - 17	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 5 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 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	糸島市志摩馬場字大久保 1 8 4 番 3			地積 (m ²)	315	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(50,80) (その他)
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	北東 3.1 m 市道、西側道	-	筑前前原 3.8 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 15 m、規模			330 m ² 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.1 m 市道	交通施設	筑前前原駅北方 3.8 km 法令「調区」(50,80) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域であるが、地域内及びその周辺における不動産需要は希薄であり、地価は横這い傾向にて推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市郊外の農家集落等の圏域である。需要者の中心は、分家・Uターン等にて当該地域と地縁的關係を有する世帯層並びに郊外志向が強く糸島市内外に通勤する第一次取得者層となっている。地区計画指定区域以外での宅地開発・戸建分譲等は認められず中古物件の動きも少なく、需給動向はやや弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、土地は総額 5 0 0 万円前後、新築戸建では 2 , 0 0 0 万円程度（土地・建物）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	居住用の住宅を目的とした取引が中心で、同一需給圏内にて志摩馬場地区と価格牽連性の高い類似地域から信頼性ある取引事例を収集しえた。一方、基準地は農家住宅、一般住宅を主とする住宅地域に存することから、アパート等の収益物件及び賃貸事例は認められず、賃貸市場が未成熟な為、収益価格は試算しえなかった。従って、本件では比準価格を標準とし、公的価格との均衡性に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,500 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	{ 一般的 要因 }	人口世帯数は現状維持で景気動向の影響は小さく、現在の状況で推移するものと思料される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			{ 地域 要因 }	糸島市郊外の農家住宅、一般住宅地域で新規の宅地開発、中古物件の流通等は極めて少なく、地価は横這い傾向で推移している。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			{ 個別的 要因 }	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島2C - 968	糸島市		建付地	()	不整形	北西6 m市道		「調区」 (50,80)		
b	糸島2C - 967	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東3.4 m市道 南3.7 m 角地		「調区」 (60,80)		
c	糸島2C - 928	糸島市		建付地	()	長方形	北6 m市道		「調区」 (50,80)		
d	糸島2C - 969	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南西5 m市道		「調区」 (50,80)		
e	糸島2C - 943	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	北6 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	() 11,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.5]}$	11,005	$\frac{100}{[72.0]}$	15,285	街路 交通・ 0.0	15,300	
b	() 11,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	13,470	$\frac{100}{[87.4]}$	15,412	接近 環境 0.0	15,400	
c	() 19,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,778	$\frac{100}{[126.9]}$	15,586	画地 行政 0.0	15,600	
d	() 13,825	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.6]}$	15,853	$\frac{100}{[100.5]}$	15,774	その他 0.0	15,800	
e	() 14,768	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[119.0]}$	11,383	$\frac{100}{[72.9]}$	15,615	[100.0] 100	15,600	
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 0.00	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -20.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 -24.0	環境 +15.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -6.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 +7.0	交通・接近 -23.0	環境 +22.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	買進み	% / 月 +0.10	街路 +10.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	街路 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500 円/㎡〕			

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

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

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	つくしのくに鑑定株式会社
糸島(県) - 18	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番				地積 (m ²)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他)	
	1 : 2	農家住宅 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 8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 90 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.8 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 8 km	法令「調区」(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする郊外の住宅地域である。当該地域及びその周辺の地域要因等に大きな変化は見られず、したがって、当分の間、現状維持で推移するものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市郊外（旧志摩町を中心とする地域）で環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元に地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺では、一定の需要が見られるものの、取引水準に変化はなく、したがって、地価上昇は依然見られない。今後は、地域経済や消費税動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 百万円未満で、新築戸建て 2 千万円以下が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、農家住宅、漁家住宅が中心であるため、投資目的はほとんどなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、経済動向や不動産市場の動向にも特に留意して、本件鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 ²			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	去年の新駅の開設により、その周辺での土地需要は比較的良好となっているが、そのほかの地域は落ち着きを見せている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	当該地域及び周辺においては、地域要因に大きな変動はなく、現状維持で推移していくものと思料する。	
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島2C - 931	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	東9 m市道 北4 m 角地		「調区」 (60,80)		
b	糸島2C - 967	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東3.4 m市道 南3.7 m 角地		「調区」 (60,80)		
c	糸島2C - 952	糸島市		更地	()	長方形	東7 m県道 北西3.5 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
d	糸島2C - 956	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南3 m 準角地		「調区」 (60,200)		
e	糸島2C - 923	糸島市		更地	()	不整形	北4 m市道		「調区」 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,187	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,187	100 [116.5]	13,894	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,900	
b	() 11,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	13,470	100 [105.1]	12,816	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,800	
c	() 12,452	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	11,859	100 [89.8]	13,206	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,200	
d	() 9,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	11,343	100 [87.4]	12,978	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,000	
e	() 11,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,211	100 [88.9]	12,611	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	12,600	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 +8.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 +10.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0	画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(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	当該地域は、市街化調整区域内の農家住宅、漁家住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため、適用せず。							

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	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6) [令和 2年1月]	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原中央2丁目373番4 「前原中央2-5-18」			地積 (㎡)	312	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
	1:1.5	店舗兼診療所 RC 2	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	南12 m 市道	水道、 下水	筑前前原100 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 路	12 m市道	交通 施設	筑前前原駅北東方100 m 法令 商業 (90,400) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、空店舗が認められ、繁華性が弱体化してきたが景気状況により地価は横這い傾向で推移するものと予測する。									
(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	比準価格	115,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	91,500 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福岡市及び糸島市の幹線道路沿いに形成された地域及びその周辺の商業地域の圏域である。需要者としては、地縁的選好性をもつ小売業を営む自営業者、貸しビルのオーナー、事務所を開設する企業等が中心である。需要の動向は、大型郊外型ショッピングセンターの進出等により需要は弱含みであったが、最近の景気状況を反映し地価は横這い傾向である。取引される面積が様々である為、価格の中心帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、糸島市では駅前の繁華性が高い地域として形成されてきたが、近年空き店舗等も目立ち、賃貸市場が衰退している関係で収益価格は低めに求められた。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量しさらに糸島市の商業地が周辺部に移動していること等を留意し、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 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		
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	前年指定基準地の価格	129,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [115.9]	[100.0] 100	113,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+9.0 +2.0 +11.5 -6.5 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 110,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %	変 動 形 成 要 因 の	
	一般的 要因		旧前原市は人口・世帯数は増加傾向で又、景気は回復にあり住宅地の不動産需要は増加傾向にあるが商業地も同様の状況となっている。		地域 要因		筑前前原駅の駅前商店街であるが、郊外型商業施設等の進出により地域の衰退、繁華性は弱体化してきたが地価は強含み傾向である。		個別 的要因		
	対象地の個別的要因に特に変化はなく、地域要因と同一傾向にある。										

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福岡西2C - 1220	福岡市西区		建付地	()	ほぼ整形	北西10 m国道 南西2.5 m 角地		1住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	糸島2C - 705	糸島市		更地	()	ほぼ台形	東18 m市道		1住居 (60,200) 地区計画等		
c	糸島2C - 717	糸島市		更地	()	不整形	南14 m市道 北西10 m 準角地		1住居 (70,200)		
d	糸島2C - 301	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南東12 m国道		準工 (60,200)		
e	福岡西2C - 1009	福岡市西区		更地	()	ほぼ整形	南10 m市道		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 138,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	144,445	$\frac{100}{[127.0]}$	113,736	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	114,000	
b	() 60,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	61,616	$\frac{100}{[52.9]}$	116,476	画地 0.0 行政 0.0	116,000	
c	() 59,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	65,231	$\frac{100}{[58.2]}$	112,081	その他 0.0	112,000	
d	() 102,612	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	99,027	$\frac{100}{[85.7]}$	115,551	その他 0.0	116,000	
e	() 112,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	124,988	$\frac{100}{[108.7]}$	114,984	[100.0] 100	115,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -1.0	環境 +27.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.35	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -12.0	環境 -27.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -10.0	環境 -24.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +14.0	環境 -1.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 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			既成市街地内の宅地であるため。				
(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)
	8,332,830	1,563,127	6,769,703	5,446,980	1,322,723	(0.9493) 1,255,661	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	28,537,750 円 (91,500 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 (㎡)		
店舗兼事務所	180.00	S 2 F		360.00		
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 ㎡	14.2 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 階店舗約 160 ㎡ 2 階事務所、1 室当たり約 70 ㎡程度を想定			有効率の理由	85.0 %	低層店舗事務所等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		180.00	90.0	162.00	2,790	451,980	8.0	3,615,840
~ 2		180.00	80.0	144.00	1,910	275,040	4.0	1,100,160
~								
~								
計		360.00	85.0	306.00		727,020		4,716,000
年額支払賃料				727,020 円 x 12ヶ月 =				8,724,240 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)				敷金等により十分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 (%))				8,724,240 円 x 5.0 % + 円 x % =				436,212 円
以上計 + a+ - -								8,288,028 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,716,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				44,802 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 + + +				8,332,830 円 (26,708 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2C(賃) - 901	1,964 (1,955)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,888	対象基準階の月額実質賃料 2,800 円/㎡
b	糸島2(賃) - 404	2,265 (2,250)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,790	月額支払賃料 (2,790 円/㎡)
c	糸島2C(賃) - 903	1,944 (1,941)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,728	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	393,000 円	78,600,000 x	0.5 %
維持管理費	261,727 円	8,724,240 x	3.0 %
公租公課	土地 201,000 円	査定額	
	建物 550,200 円	78,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	78,600 円	78,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,600 円	78,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,563,127 円 (	5,010 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,600,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m ² x 360.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
		設備部分 0.0927 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,446,980 円 (17,458 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,332,830 円	
総費用		1,563,127 円	
純収益 -		6,769,703 円	
建物等に帰属する純収益		5,446,980 円	
土地に帰属する純収益 -		1,322,723 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,255,661 円 (4,025 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	28,537,750 円 (	91,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

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

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:1.2, 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, 地積 (㎡), 351, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗の敷地, (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 23,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、糸島市内西部の国道202号「唐津街道」、国道202号「今宿バイパス」若しくは筑肥線各駅前の商業地。需要者は口・ドサイド型の店舗展開を行う企業、個人事業者等である。背後地の人口密度が低く、商圏人口が少ないため、店舗の集積度が低く繁華性はない。また郊外型の店舗出店形態が事業用定期借地が主流になったこともあり、取引は低調で、地価は横ばい傾向である。需要の中心的価格帯は、340㎡で800万円程度。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例は福吉駅周辺の事例及び広域的に近隣型商業地内の事例から求めたもので、実証的で規範性が高い。当該地域は旧来からの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。よって一般の要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を踏まえ、規範性の高いと判断される比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準価格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %

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2C - 950	糸島市		更地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
b	糸島2C - 441	糸島市		建付地	()	長方形	南東5.5 m道路		(都) 1住居 (60,200)		
c	糸島2C - 916	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東10 m県道		「調区」 (50,80) 地区計画等		
d	糸島2C - 917	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東10 m県道 北5 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
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	() 21,147	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,316	100 [87.5]	24,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,100	
b	() 20,843	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	20,236	100 [94.1]	21,505	画地 +3.0 行政 0.0	22,200	
c	() 21,174	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [97.0]	25,681	100 [107.9]	23,801	その他 0.0	24,500	
d	() 12,500	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [71.5]	24,975	100 [106.9]	23,363	その他 0.0	24,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 -20.0	環境 -15.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

鑑定評価額	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,300 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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 3 0 1 番 4 「浦志 2 - 1 4 - 1 2」				地積 (m ²)	1,144	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)	
	1 : 1.5	事務所兼工場 S 1	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域	南 10.5 m 国道	水道、下水	糸島高校前 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	2 0 1 9 年 3 月に糸島高校前駅が開業した。	街路	1 0 . 5 m 国道	交通施設	糸島高校前駅 北西方 400 m 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域であり、路線商業地域としての熟成度を高めており、背後の土地区画整理事業の影響もあって、今後も発展的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	76,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市及び周辺の幹線沿い等に店舗等が立地する圏域である。需要者の中心は店舗用地の取得を目的とする事業者であるが、沿道型店舗の出店形態は事業用定期借地権の設定によることも多く、土地取引自体は多くない。新型コロナウイルスの影響による一時的な需要の停滞が認められたが総体的には背後に形成された住宅地域や新駅周辺とともに発展傾向にある。取引規模により総額帯には幅があるが、中心となる価格帯は坪 3 0 万円強とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道沿いの商業地域であり、低層店舗の建築を想定して収益価格を試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、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、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、比準価格を重視し、収益価格を比較検討して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	福岡西(県) 5 - 4	[101.6]	100	100	[100.0]	93,400	地 街路 +2.0 域 交通 +10.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	93,400	補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	129,000 円 / m ²	100	[100.0]	[140.3]	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 92,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	新型コロナウイルスの影響を受けて、商業地は一時的に動きを弱めたが、需要は依然として高い水準を維持しているとみられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	地域内に格別の変動要因は認められないが、新駅開業の影響もあり、地価は上昇基調で推移している。		
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		(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2C - 970	糸島市		建付地	()	長方形	南6.3 m市道 東5 m 角地		1低専 (60,80)				
b	糸島2K - 321	糸島市		貸家建付地	()	不整形	東19 m県道		1住居 (60,200)				
c	糸島2C - 305	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東4 m市道		商業 (80,240)				
d	糸島2C - 326	糸島市		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東13 m国道 南4 m 角地		1住居 (70,200)				
e	糸島2C - 301	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南東12 m国道		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	() 68,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.5]}$	60,444	$\frac{100}{[65.1]}$	92,848	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	92,800			
b	(120,194) 120,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	127,062	$\frac{100}{[128.5]}$	98,881	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	98,900			
c	() 99,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,372	$\frac{100}{[102.4]}$	98,996	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	99,000			
d	(81,684) 81,684	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	81,603	$\frac{100}{[86.7]}$	94,121	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	94,100			
e	() 102,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,843	$\frac{100}{[107.1]}$	96,959	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	97,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	街路 -9.0	交通・接近 +10.0	環境 -35.0	画地 +9.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,000 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)
	10,328,400	1,814,600	8,513,800	4,462,920	4,050,880	(0.9493) 3,845,500	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	87,397,727 円 (76,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島2(賃) - 402	2,595 (2,530)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,163	対象基準階の 月額実質賃料 2,013 円/㎡
b	糸島2(賃) - 403	2,434 (2,428)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,947	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	322,000 円	64,400,000 x	0.5 %
維持管理費	324,000 円	10,800,000 x	3.0 %
公租公課	土地 589,000 円	査定額	
	建物 450,800 円	64,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	64,400 円	64,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,400 円	64,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,814,600 円 (	1,586 円 / m ²)	(経費率 17.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,400,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 450.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
			設備部分 0.0927 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,462,920 円 (3,901 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,328,400 円	
総費用		1,814,600 円	
純収益 -		8,513,800 円	
建物等に帰属する純収益		4,462,920 円	
土地に帰属する純収益 -		4,050,880 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,845,500 円 (3,361 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	87,397,727 円 (	76,400 円 / m ²)	