

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市篠原東1丁目651番7 「篠原東1-4-11」				地積 (㎡)		162 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)		
	正方形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南4m 市道		水道、 下水		筑前前原1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 50m、南 80m、北 30m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13m、奥行 約 13m		規模		170㎡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4m市道		交通 施設		筑前前原1.2km 南東方 法令 規制		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、堅調な住宅需要が続いていることから、当面上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		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		78,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
		原価法		積算価格		/ 円/㎡							
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市中心部に比較的近い立地の住宅地における住宅需要は堅調な状態が続いており、地価は上昇傾向が続いている。土地は総額で2000万円程度まで、新築戸建て総額4000万円台前半までが必要中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 行政 その他		
	糸島(県)		- 5										
	前年指定基準地の価格 75,500 円/㎡		[109.3] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[104.0] 100	77,800						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 72,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況 の	(一般的 要因)	低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。						
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						(地域 要因)	中心部に比較的近い立地の住環境が良好な既存住宅地として、堅調な需要から地価上昇が続いている。					
								(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率 年間 +8.3 % 半年間 %												

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7K - 431	糸島市		更地	()	ほぼ整形	西4.5m市道 北4.5m 角地		1住居 (70,180)	
b	糸島7C - 427	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4m市道		商業 (90,240)	
c	糸島7C - 428	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東4m市道		1住居 (60,160)	
d	糸島7K - 438	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	北東5m市道 北3m 角地		1住居 (70,200)	
e	糸島7C - 426	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南3.4m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	() 72,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	75,732	$\frac{100}{[101.0]}$	74,982	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	78,000
b	() 70,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,053	$\frac{100}{[103.9]}$	71,273		74,100
c	() 69,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,843	$\frac{100}{[99.9]}$	72,916		75,800
d	() 60,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	70,937	$\frac{100}{[105.8]}$	67,048		69,700
e	() 81,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	90,487	$\frac{100}{[113.3]}$	79,865	$\frac{[104.0]}{100}$	83,100
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 +0.76	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.83	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -2.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 78,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市篠原東 1 丁目 6 5 1 番 7	2918000104111-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	24,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市南風台 3 丁目 3 5 番 「南風台 3 - 6 - 3」				地積 (㎡)	254 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	筑前前原900 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 . 0 m市道	交通	筑前前原駅 西方900 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路	施設			規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
	(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 95,000 円 / ㎡							
収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね筑肥線沿線の福岡市西区及び糸島市の中心とする戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、福岡市中心部等に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。最寄り駅から「博多」駅、「天神」駅まで4 5 分～3 5 分程度であり十分通勤圏内にある。加えて自然環境が良好で、宅地需要は増大している。需要の中心となる価格帯は、土地で2 千 4 百万円程度の水準にあると捉えられる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、第 1 種低層住居専用地域に所在するため建蔽率や容積率等からも、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -2.0 要 環境 -12.0 因 行政 +3.0 その他 0.0	
	糸島(県) - 5 前年指定基準地の価格 75,500 円 / ㎡	[109.3] 100	100 [101.0]	100 [86.2]	[100.0] 100	94,800				
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 89,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	糸島市の人口は、5 年以上前に 1 0 万人を突破して、依然として増加傾向にある。				
					(地 域 要 因)	当初、定期借地権が多く、品等の良好な建物を中心に構成された、居住環境の良好な住宅地域。近年、底地を取得するケースもみられる。				
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.7 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島7C - 705	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	南6.1 m市道		1 低専 (50,80)
b	糸島7C - 712	糸島市				建付地	()	長方形	南西6.1 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等
c	糸島7C - 430	糸島市				建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)
d	糸島7C - 309	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道		2 低専 (50,80)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 137,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	147,176	$\frac{100}{[142.3]}$	103,427	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	103,000	
b	() 127,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	129,200	$\frac{100}{[127.2]}$	101,572		102,000	
c	() 107,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,137	$\frac{100}{[124.8]}$	88,251		88,300	
d	() 54,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,431	$\frac{100}{[61.1]}$	93,995		94,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.56	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 +20.0	環境 +14.0			
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -33.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 95,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市南風台 3 丁目 3 5 番	2918001124930-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
糸島（県） - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額	16,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	64,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		糸島市神在西 2 丁目 1 0 5 0 番 3 4 「神在西 2 - 9 - 1 3」				地積 (㎡)	263 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、ガス、下水	加布里370 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	加布里駅 北西方370 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、郊外に位置する既成住宅団地であり、地域内に格別の変動要因は認められない。利便性は比較的高く、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかに上昇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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 64,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及び範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当地域は、郊外に位置する既成住宅団地であり、利便性は比較的高く、当該圏域にも市内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、新築戸建て総額 3 0 ～ 3 5 百万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	糸島(県) - 5 前年指定基準地の価格 75,500 円 / ㎡		[109.3] 100	100 [101.0]	100 [129.9]	[101.0] 100	63,500		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 -8.0 +40.0 +4.0 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 61,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。				
	- 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					〔地域要因〕	郊外に位置する既成住宅団地であり、利便性は比較的高い。相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。				
	標準地番号 -					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +4.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 409	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南東6m市道		1低専 (50,80)	
b	糸島7C - 431	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北6m市道		1住居 (60,200)	
c	糸島7C - 434	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北18m国道		1住居 (60,200)	
d	糸島7K - 431	糸島市		更地	()	ほぼ整形	西4.5m市道 北4.5m 角地		1住居 (70,180)	
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	() 55,745	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,808	$\frac{100}{[96.9]}$	59,657	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	60,300
b	() 57,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,953	$\frac{100}{[92.9]}$	64,535		65,200
c	() 56,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,095	$\frac{100}{[85.6]}$	66,700		67,400
d	() 72,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	75,732	$\frac{100}{[120.7]}$	62,744		63,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +4.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +4.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.76	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +4.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 64,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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

4 不動産 I D

糸島(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市神在西 2 丁目 1 0 5 0 番 3 4	2918000094121-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	21,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市波多江駅北 3 丁目 1 5 0 番 1 8 「波多江駅北 3 - 3 - 3 3」				地積 (㎡)	239 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	正方形 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		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 90 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		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 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は戸建住宅が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 91,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 63,200 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。周辺の地域で宅地分譲されていることもあって、土地需要は堅調である。土地は 2 4 0 ㎡程度で 2 1 0 0 万円強、新築の一般住宅は 5 0 0 0 万円弱が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	-3.0 -9.0 +3.0 0.0 0.0
	糸島(県) - 5										
(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 82,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔 一般的 要因 〕 人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。 〔 地 域 要因 〕 旧来からの住宅地域であるが、近隣地域においても住宅地需要は活発で、周辺の地域においては高値での取引も見られる。 〔 個別的 要因 〕 個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 422	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南4.4 m市道		1住居 (70,176)	
b	糸島7C - 423	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m市道		1住居 (60,160)	
c	糸島7C - 327	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	東4.3 m市道		1住居 (60,172)	
d	糸島7C - 430	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1低専 (50,80)	
e	糸島7C - 431	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 56,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,150	$\frac{100}{[69.1]}$	85,601	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	85,600
b	() 95,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,322	$\frac{100}{[92.2]}$	108,809		109,000
c	() 75,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	91,346	$\frac{100}{[86.3]}$	105,847		106,000
d	() 107,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,137	$\frac{100}{[126.1]}$	87,341		87,300
e	() 57,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,953	$\frac{100}{[70.4]}$	85,161	$\frac{[100.0]}{100}$	85,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.78	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 -25.0		
			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 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			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 +0.75	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -11.0	環境 0.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.32	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0		
			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： 91,000 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)
	3,592,799	744,150	2,848,649	2,339,640	509,009	(0.9792) 498,422	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	15,103,697 円 (63,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		105.00		L S 2 F		210.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	239 ㎡	15.1 m × 15.9 m	前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 D K (約 3 5 ㎡)、計 6 室を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,350	141,750	1.0	141,750		
							1.0	141,750		
2 ~ 2	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,400	147,000	1.0	147,000		
							1.0	147,000		
~										
~										
~										
計		210.00	100.0	210.00		288,750		288,750		
年額支払賃料				288,750 円 × 12ヶ月 = 3,465,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,465,000 円 × 5.0 % + 240,000 円 × 5.0 % = 185,250 円						
以上計 + a+ - -				3,519,750 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				288,750 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,743 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 %) 288,750 円 × 95.0 % × 0.2563 = 70,306 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,592,799 円 (15,033 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	160,800 円	40,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	185,250 円	3,705,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 36,300 円	査定額	
	建物 281,400 円	40,200,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	40,200 円	40,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,200 円	40,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	744,150 円 (3,114 円 / m ²) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(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	40,200,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 210.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,339,640 円 (9,789 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,592,799 円		
総費用	744,150 円		
純収益 -	2,848,649 円		
建物等に帰属する純収益	2,339,640 円		
土地に帰属する純収益 -	509,009 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	498,422 円 (2,085 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	15,103,697 円 (	63,200 円 / m ²)	

4 不動産 I D

糸島(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市波多江駅北3丁目150番18	2918000100895-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
糸島（県） - 5	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市前原東 3 丁目 1 3 8 6 番 1 5 「前原東 3 - 1 5 - 5」				地積 (㎡)	234 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		西4 m 市道	水道、 下水	筑前前原1 km		(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	筑前前原駅北東方1 km		法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、中規模一般住宅が多い既成の住宅地域であり、当面の間、現状を維持すると予測する。利便性の高い地域の住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 82,500 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 53,400 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及び範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当市での戸建需要は引き続き堅調であり、当地域は最寄駅や生活利便施設等への接近性に優れていることから、中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額 3 5 ~ 4 0 百万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、土地価格及び建築コスト上昇に見合う賃料水準が形成されていないことから、低位に試算された。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、さらに前年基準地価格並びに価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 75,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。					
	- 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〕	近隣地域は利便性が高く、周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られる等、地価は上昇基調である。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +9.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 417	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北西6m市道 北東4.5m 角地		1住居 (70,200)	
b	糸島7C - 420	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	東4m市道		1住居 (60,160)	
c	糸島7C - 422	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南4.4m市道		1住居 (70,176)	
d	糸島7C - 427	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4m市道		商業 (90,240)	
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	() 66,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,712	$\frac{100}{[81.9]}$	82,676	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	83,500
b	() 60,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,080	$\frac{100}{[76.5]}$	85,072		85,900
c	() 56,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,150	$\frac{100}{[74.3]}$	79,610		80,400
d	() 70,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,053	$\frac{100}{[94.6]}$	78,280		79,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +0.69	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +7.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,614,720	753,273	3,861,447	3,438,960	422,487	(0.9765) 412,559	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	12,501,788 円 (53,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		140.00		W 2 F		280.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	160 %	234 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要				1 L D K (3 5 ㎡程度) 8 戸を想定。		有効率 100.0 % の理由		外階段使用のため。		
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,400	196,000	2.0	392,000		
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,420	198,800	2.0	397,600		
~										
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		394,800		789,600		
年額支払賃料				394,800 円 × 12ヶ月 = 4,737,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 120,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されており、計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,737,600 円 × 5.0 % + 120,000 円 × 5.0 % = 242,880 円						
以上計 + a+ - -				4,614,720 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × % = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,614,720 円 (19,721 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,420 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,420 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	213,600 円	53,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	14,573 円	4,857,600 ×	0.3 %
公租公課	土地 44,500 円	査定額	
	建物 373,800 円	53,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	53,400 円	53,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	53,400 円	53,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	753,273 円 (3,219 円 / m ²) (経費率 16.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 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	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9765
(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	53,400,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0644	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0487 × 40 % + 0.0693 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,438,960 円 (14,696 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,614,720 円		
総費用	753,273 円		
純収益 -	3,861,447 円		
建物等に帰属する純収益	3,438,960 円		
土地に帰属する純収益 -	422,487 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	412,559 円 (1,763 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	12,501,788 円 (	53,400 円 / m ²)	

4 不動産 I D

糸島(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市前原東3丁目1386番15	2918000164135-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
糸島（県）- 6	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子
鑑定評価額	2,870,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200)		
	長方形 1：2	住宅 W 2	農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域		北東3.8 m 市道	水道	筑前前原7.8 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 . 8 m市道	交通施設	筑前前原駅北西方7.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅や漁家住宅等が建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は上昇傾向が続くと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,000 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、市域北西端の中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業及び漁業従事者のほか、地縁的選好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。宅地取引も散見されるようになり、住宅地需要は回復の傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市域中心部から離れた農家・漁家住宅や一般住宅が建ち並び住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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 14,400 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈地域要因〉	市街化調整区域内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、近年では当該地域においても高値での取引が見られた。					
					〈個別的要因〉	個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間	+4.2 %		半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1109	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (60,200)	
b	糸島7C - 1118	糸島市		更地	()	不整形	北4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	糸島7C - 1124	糸島市		建付地	()	長方形	北4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
d	糸島7C - 404	糸島市		建付地	()	不整形	北東8.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	糸島7C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,263	$\frac{100}{[114.2]}$	14,241	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	14,200
b	() 17,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	18,794	$\frac{100}{[112.0]}$	16,780		16,800
c	() 26,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,616	$\frac{100}{[183.8]}$	15,025		15,000
d	() 20,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,121	$\frac{100}{[154.1]}$	15,004		15,000
e	() 21,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,159	$\frac{100}{[144.2]}$	15,367	$\frac{[100.0]}{100}$	15,400
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 +0.26	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 +40.0		
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +10.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,000 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		基準地は農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、市街化調整区域に指定されているため、収益用不動産の想定は合理的とはいえない。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市志摩岐志字基 3 8 4 番	2918000021905-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	14,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	87,200 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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 4 0 5 番 1 2 「浦志 2 - 6 - 3 2」				地積 (㎡)	169 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	一般住宅のほかアパートが見られる地域		東6.4 m 市道	水道、 下水	糸島高校前300 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 m ² 程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 . 4 m市道	交通施設	糸島高校前駅北方300 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅やアパートが建ち並び住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 88,000 円 / m ²								
	収益還元法		収益価格 62,700 円 / m ²								
	原価法		積算価格 / 円 / m ²								
	開発法		開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線の住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。糸島高校前駅開業後は、鉄道による福岡都心部への利便性が向上し、福岡市のベッドタウンとしての需要が高まっている。土地は１７０㎡では１５００万円程度、新築の一般住宅は４５００万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかアパートも見られる地域であるが、アパートの賃料には上限があり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算されたといえる。また、収益性よりも、住宅地としての快適性、利便性が重視される地域であることから、現実の市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、最終的には指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / 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		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	地域交通環境行政その他
	糸島(県) - 5								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 75,500 円 / m ²		[109.3] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	86,800				
(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 79,300 円 / m ²			価格変動状況要因の	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。	糸島高校前駅開業後は、都心への交通利便性が向上し、住宅地需要は堅調である。周辺の地域においても高価値での取引が見られる。	個別的要因に変化はない。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²										
	変動率 年間 +10.0 % 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 704	糸島市		更地	()	ほぼ台形	南東6.1m市道 南西5.2m 角地		「調区」 (70,200)	
b	糸島7C - 428	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東4m市道		1住居 (60,160)	
c	糸島7C - 427	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	東4m市道		商業 (90,240)	
d	糸島7C - 430	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北6m市道		1低専 (50,80)	
e	糸島7C - 431	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北6m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	() 137,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	149,758	$\frac{100}{[85.5]}$	175,156	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	175,000
b	() 69,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	72,843	$\frac{100}{[82.9]}$	87,869		87,900
c	() 70,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,053	$\frac{100}{[75.9]}$	97,567		97,600
d	() 107,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,137	$\frac{100}{[131.2]}$	83,946		83,900
e	() 57,703	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,953	$\frac{100}{[73.1]}$	82,015	$\frac{[100.0]}{100}$	82,000
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 +0.83	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +38.0		
e	正常	% / 月 +0.78	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 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)
	2,414,200	497,600	1,916,600	1,559,760	356,840	(0.9792) 349,418	(3.7 - 0.4) 3.3 %
	収益価格	10,588,424 円 (62,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		70.00		L S 2 F		140.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	169 ㎡	10.0 m× 16.8 m	前面道路：市道 6.4 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 D K (約 3 5 ㎡)、計 4 室を想定			有効率 の理由	100.0 % 外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,350	94,500	1.0	94,500		
							1.0	94,500		
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,400	98,000	1.0	98,000		
							1.0	98,000		
~										
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		192,500		192,500		
年額支払賃料				192,500 円 × 12ヶ月 = 2,310,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 3 台×12ヶ月+ = 180,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,310,000 円 × 5.0 % + 180,000 円 × 5.0 % = 124,500 円						
以上計 + a+ - -				2,365,500 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				192,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,829 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 %) 192,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 46,871 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,414,200 円 (14,285 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	107,200 円	26,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	124,500 円	2,490,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 24,700 円	査定額	
	建物 187,600 円	26,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	26,800 円	26,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,800 円	26,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	497,600 円 (2,944 円 / m ²) (経費率 20.6 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9792
(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	26,800,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0582	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0430 × 40 % + 0.0595 × 40 % + 0.0859 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,559,760 円 (9,229 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,414,200 円	
総費用		497,600 円	
純収益 -		1,916,600 円	
建物等に帰属する純収益		1,559,760 円	
土地に帰属する純収益 -		356,840 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		349,418 円 (2,068 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.3 %		
	10,588,424 円 (	62,700 円 / m ²)	

4 不動産 I D

糸島(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市浦志2丁目405番12	2911001223426-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	4,090,000 円	1 ㎡当たりの価格	16,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 (㎡)	248 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		南西3.5 m 市道	水道	大入380 m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 110 m、南 60 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模		280 ㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	南西 3 . 5 m市道	交通施設	大入380 m		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	糸島市西部の郊外に存し大入駅に近く、空地や農地が混在する既存の戸建住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状のとおり推移するものと思料される。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,500 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、当該地に地縁的選好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は農家住宅や一般住宅が混在するが、大入駅に近く交通利便性は良いため、土地需要が増加し地価は上昇している。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 4 百万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +60.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	糸島(県) - 10											
	前年指定基準地の価格 26,500 円 / ㎡		[104.2] 100	100 [103.0]	100 [163.2]	[100.0] 100	16,400					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	J R 大入駅へ徒歩圏内にある戸建住宅地であり、福岡市都市圏方面への交通利便性等により、地価は堅調に推移している。					
	変動率 年間 +3.1 % 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7C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 南4m 角地		(都)1住居 (70,160)	
b	糸島7C - 1118	糸島市		更地	()	不整形	北4m市道		(都)1住居 (60,160)	
c	糸島7C - 1109	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東4.5m市道		(都) (60,200)	
d	糸島7K - 324	糸島市		更地	()	不整形	北4.8m市道		2低専 (50,80)	
e	糸島7C - 1114	糸島市		建付地	()	不整形	南東6m道路 北6m 二方路		「調区」 (60,80) 地区計画等	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 21,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,159	$\frac{100}{[122.0]}$	18,163	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	18,200
b	() 17,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	18,794	$\frac{100}{[114.1]}$	16,472		16,500
c	() 15,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,263	$\frac{100}{[101.0]}$	16,102		16,100
d	() 14,843	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,067	$\frac{100}{[96.0]}$	16,736		16,700
e	() 12,122	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	13,495	$\frac{100}{[88.3]}$	15,283	$\frac{[100.0]}{100}$	15,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +22.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 8 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市二丈福井字新田 2 4 6 4 番 2	2918000173052-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	8,320,000 円	1 ㎡当たりの価格	41,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈深江7丁目1103番60 「二丈深江7-11-3」				地積 (㎡)	203 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1低専 (40,60)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並び閑静な住宅地域		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 100 m、北 80 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 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北5 m市道		交通 施設	筑前深江駅 南東方250 m		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並び郊外の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、堅調な住宅需要が続いていることから、上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市の西部郊外のやや交通利便性に劣る立地の住宅地においても住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。土地は総額で1000万円程度まで、新築戸建で総額3000万円程度までが必要中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -32.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	糸島(県)	- 10								
	前年指定基準地の価格	[104.2] 100	100 [103.0]	100 [65.2]	[100.0] 100	41,100				
(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 38,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) (地 域) (個 別 的)	低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。				
	市域西部郊外の立地であるが、駅に近く、住環境良好な住宅地として需要は堅調で、隣接地域の住宅開発もあり、地価上昇が続いている。									
	個別的要因の変動はない。									
	変動率	年間 +7.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1124	糸島市		建付地	()	長方形	北4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
b	糸島7C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
c	糸島7K - 1122	糸島市		建付地	()	長方形	東4 m道路		(都) 1 住居 (60,160)	
d	糸島7C - 336	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.3 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	糸島7C - 1107	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道		(都) 2 低専 (60,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 26,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,616	$\frac{100}{[69.9]}$	39,508	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	39,500
b	() 21,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,159	$\frac{100}{[57.7]}$	38,404		38,400
c	() 31,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,255	$\frac{100}{[80.8]}$	39,920		39,900
d	() 39,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,968	$\frac{100}{[93.1]}$	44,004		44,000
e	() 29,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,276	$\frac{100}{[77.0]}$	39,319	$\frac{[100.0]}{100}$	39,300
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -28.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -38.0		
c	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -3.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -23.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

糸島(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市二丈深江7丁目1103番60	2918000189694-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	27,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月20日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈武四丁目3 5 2 番 1 6 「二丈武4 - 3 - 1 6」				地積 (㎡)	207 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) 2 低専 (60,100)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	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6 m 市道	水道	一貴山700 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 16 m、 規模 200 ㎡程度、			形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設	一貴山 南方700 m	法令 対象基準地と同じ 規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域で一貴山駅への接近性は良好である。特に地域要因の変動は無いが、周辺地域では中規模の戸建分譲開発が見られ、当面は地価は堅調に推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 27,600 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は糸島市の郊外に存する戸建住宅地域で、特に J R 筑肥線沿線のものとの代替性が高い。典型的な需要者は福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地一貴山駅へ徒歩圏内に存し福岡市都市圏への交通利便性及び良好な住環境等により地価は上昇傾向にある。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 6 百万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 26,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。				
					〔地域要因〕	J R 一貴山駅へ徒歩圏内にある区画整然とした住宅地域で、交通利便性と良好な居住環境により土地需要は増加傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+4.2 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1107	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東5m市道		(都)2低専 (60,100)	
b	糸島7C - 325	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 東4m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等	
c	糸島7C - 1124	糸島市		建付地	()	長方形	北4.5m市道		(都)1住居 (60,180)	
d	糸島7C - 421	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南西3m市道		1住居 (60,160)	
e	糸島7C - 1127	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東6m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	() 29,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,276	$\frac{100}{[111.1]}$	27,251	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	28,100
b	() 27,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,659	$\frac{100}{[103.6]}$	26,698		27,500
c	() 26,995	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,616	$\frac{100}{[100.0]}$	27,616		28,400
d	() 24,140	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,224	$\frac{100}{[98.0]}$	26,759		27,600
e	() 30,488	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,635	$\frac{100}{[100.0]}$	25,635	$\frac{[103.0]}{100}$	26,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.35	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 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.25	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 +9.0		
			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 +0.46	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0	行政 +1.0	その他 0.0			
e	買込み	% / 月 +0.18	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 27,600 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 10 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市二丈武4丁目352番16	2918000198972-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
糸島（県） - 11	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕
鑑定評価額	8,660,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈深江2丁目5 8 1 番 8 「二丈深江 2 - 3 - 3 6 」				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成住宅地域		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	特記すべき事項はない。		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	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められない。相対的な割安感から、引き続き地価は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		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 26,800 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は糸島市西部を中心に、市内全域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は当該圏内に地縁性を有するサラリーマン世帯が中心と考えられる。当地域は、漁港近くの中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、市内中心部から離れており、競争力は劣る。相対的な割安感から、引き続き地価は上昇傾向で推移するものと予測される。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額 2 5 ~ 3 0 百万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 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 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	+3.0 -2.0 +5.0 -4.0 0.0
	糸島(県) - 10									
	前年指定基準地の価格 26,500 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [103.0]	100 [101.7]	[100.0] 100	26,400				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,400 円 / ㎡			価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要 因)	糸島市の人口は微増で推移。交通便利性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。				
	- 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)	漁港近くの既成住宅地域である。利便性は劣るものの、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。				
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.5 %	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7C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4m市道 南4m 角地		(都) 1住居 (70,160)	
b	糸島7C - 404	糸島市		建付地	()	不整形	北東8.5m市道		(都) 1住居 (60,200)	
c	糸島7C - 418	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東5m市道 南東4m 準角地		1住居 (70,200)	
d	糸島7C - 421	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	南西3m市道		1住居 (60,160)	
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	() 21,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,159	$\frac{100}{[80.0]}$	27,699	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	27,700
b	() 20,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,121	$\frac{100}{[89.9]}$	25,719		25,700
c	() 38,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,804	$\frac{100}{[137.7]}$	28,180		28,200
d	() 24,140	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	26,224	$\frac{100}{[98.3]}$	26,678		26,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -5.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,800 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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

4 不動産 I D

糸島(県) - 11 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市二丈深江2丁目5 8 1 番 8	2918000188424-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	2,840,000 円	1 ㎡当たりの価格	7,720 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番					地積 (㎡)	368 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域		南東4 m 市道	水道	鹿家350 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 南東4 . 0 m市道	交通施設	鹿家 南西方350 m		法令規制	(都) (60,200)	
	地域要因の将来予測	鹿家駅に近く、農地や空地等が介在する農家住宅を中心とした地域であり、特に地域要因の大きな変動は無く当面は現状のとおりに推移するものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,720 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、農家住宅も混在する戸建住宅地域である。典型的な需要者は、当該地域に地縁的嗜好性を有する個人や農家等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。糸島市の近郊に存する地域と比較して居住環境等が劣るが、鹿家駅に徒歩圏内であり、周辺では相場より少し高い取引も見られ始め地価は横ばいである。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格 3 百万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,720 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は増加しており、特に J R 筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	福岡都市圏へは遠く、農家住宅が多く見られる地域であるが、J R 鹿家駅へ徒歩圏内であり一定の宅地需要がある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7K - 439	糸島市		建付地	()	不整形	南東5m私道		「調区」 (50,80)	
b	糸島7C - 317	糸島市		更地	()	不整形	南西6m市道		「調区」 (50,80)	
c	糸島7C - 1113	糸島市		更地	()	長方形	南3m市道		「調区」 (50,80)	
d	糸島7C - 1103	糸島市		更地	()	不整形	西5m市道 南東2.5m 角地		(都) (70,200)	
e	糸島7C - 323	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	東3.9m未舗装道路		「調区」 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,351	$\frac{100}{[136.2]}$	8,334	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,330
b	() 9,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	10,697	$\frac{100}{[135.6]}$	7,889		7,890
c	() 6,912	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,612	$\frac{100}{[135.3]}$	7,843		7,840
d	() 9,830	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	9,850	$\frac{100}{[139.0]}$	7,086		7,090
e	() 8,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	9,110	$\frac{100}{[122.0]}$	7,467	$\frac{[100.0]}{100}$	7,470
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +39.0		
			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 +0.17	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 +37.0		
			画地 -11.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	売急ぎ	% / 月 +0.35	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 +38.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 +39.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.84	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 +22.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,720 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 12 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市二丈鹿家字帯石 1 8 0 7 番	2918000181253-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島(県) - 13	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月20日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩稲葉 7 3 番 1				地積 (㎡)	219	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (50,80)		
	正方形 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		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 170 m、北 160 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設	筑前前原 北西方2.6 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が区画整然と建ち並び地域であり、周辺では戸建分譲開発が多く見られる。特に地域要因の大きな変動は無いが、良好な居住環境から当面は土地需要は底堅い状況が続くと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,400 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸島市の郊外に存し、戸建住宅を中心とする住宅地域である。典型的な需要者は、福岡都市圏へ通勤するサラリーマン層であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。当該地域は筑前前原駅へ距離が遠く交通便利性の程度は高くないが、閑静な住宅団地として良好な居住環境が影響し、地価は上昇傾向が続いている。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格は1千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存し、収益性より居住の快適性が優先される戸建住宅地域内にあり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の居住環境等が類似した住宅地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は増加しており、特にＪＲ筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔地域要因〕	筑前前原駅へはバス利用等になる距離だが、区画整然とした戸建住宅地域であり、良好な居住環境により住宅地需要は高い。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +6.2 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1120	糸島市		建付地	()	長方形	東9 m市道		2 低専 (50,80)	
b	糸島7C - 306	糸島市		建付地	()	不整形	南西6 m道路		1 低専 (50,80)	
c	糸島7C - 336	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.3 m市道		(都) (60,200)	
d	糸島7C - 308	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.7 m市道		1 住居 (60,200)	
e	糸島7C - 418	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 南東4 m 準角地		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	() 43,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,875	$\frac{100}{[103.0]}$	43,568	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	44,400
b	() 38,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	41,635	$\frac{100}{[98.0]}$	42,485		43,300
c	() 39,930	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,968	$\frac{100}{[104.0]}$	39,392		40,200
d	() 37,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,852	$\frac{100}{[102.0]}$	39,071		39,900
e	() 38,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,804	$\frac{100}{[100.9]}$	38,458	$\frac{[102.0]}{100}$	39,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.52	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.65	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -1.0		
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,400 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 13 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市志摩稲葉 7 3 番 1	2918000059190-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	7,510,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8 外				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道	筑前前原3.7 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街道	基準方位北 6 m 市道	交通施設	筑前前原駅 北西方 3.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、堅調な住宅需要が続いていることから、上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 32,500 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、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市の北部郊外のやや交通利便性に劣る立地の住宅地においても住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。土地は総額で１０００万円程度まで、新築戸建で総額３０００万円程度までが必要中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 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 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 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 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 30,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。			
	〔地域要因〕					市域北部郊外で、駅から遠い立地ではあるが、市中心部に比べて割安感もあり、住宅需要は堅調な状態が続いている。				
	〔個別的要因〕					個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間	+8.3 %	半年間		%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 1120	糸島市		建付地	()	長方形	東9m市道		2低専 (50,80)	
b	糸島7C - 306	糸島市		建付地	()	不整形	南西6m道路		1低専 (50,80)	
c	糸島7C - 308	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.7m市道		1住居 (60,200)	
d	糸島7C - 325	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	北5m市道 東4m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等	
e	糸島7C - 418	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	北東5m市道 南東4m 準角地		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	() 43,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,875	$\frac{100}{[130.1]}$	34,493	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	34,800
b	() 38,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	41,635	$\frac{100}{[130.0]}$	32,027		32,300
c	() 37,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,852	$\frac{100}{[123.6]}$	32,243		32,600
d	() 27,850	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,659	$\frac{100}{[89.1]}$	31,043		31,400
e	() 38,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,804	$\frac{100}{[134.9]}$	28,765	$\frac{[101.0]}{100}$	29,100
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 +0.52	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 +25.0		
			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 +0.30	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 +30.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.46	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 +25.0		
			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： 32,500 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					適切な造成事例を入手できなかったため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 14 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 1 8	2918000010437-0000
2	糸島市志摩井田原字新開 7 6 番 3 1	2918000220578-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	18,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	25,200 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市板持字西福 1 1 6 番 1					地積 (㎡)	727 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)	
	正方形 1 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		北東 4.5 m 市道	水道、下水	波多江 1.5 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 4 . 5 m市道		交通施設	波多江駅 北方1.5 km		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、周辺地域における堅調な住宅需要の影響を受けて、上昇傾向で推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,200 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都市圏西部郊外等に居住する地縁的選好性を有する個人エンドユーザーが主体である。市街化調整区域に指定されており、住宅地としての選好性が低いものの、隣接する市街化区域の住宅地における堅調な住宅需要の影響を受けて、地価は上昇傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,200 円 / ㎡			価格変動状況 形成要因の	低水準の金利や住宅税制等の住宅取得に有利な環境が続いていることを背景に、糸島市における住宅地需要は堅調な状態が続いている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				市街化調整区域に指定されているものの、周辺地域における堅調な住宅需要の影響や割安感もあって住宅需要は底堅い。					
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因の変動はない。					
	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7C - 208	糸島市		建付地	()	ほぼ台形	南6m市道		「調区」 (60,200) 福岡県条例区域 土砂災害警戒区域	
b	糸島7C - 212	糸島市		更地	()	不整形	西6m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島7C - 211	糸島市		更地	()	ほぼ台形	北4m市道		「調区」 (60,200)	
d	糸島7K - 211	糸島市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.5m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	37,534	$\frac{100}{[148.2]}$	25,327	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,300
b	() 21,072	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[79.1]}$	27,386	$\frac{100}{[114.5]}$	23,918		23,900
c	() 24,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,036	$\frac{100}{[98.8]}$	25,340		25,300
d	() 25,126	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,830	$\frac{100}{[97.9]}$	26,384		26,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -6.9	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 +20.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -20.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +18.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 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： 25,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 15 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市板持字西福 1 1 6 番 1	2918000071642-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	2,590,000 円	1 ㎡当たりの価格	13,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (50,80)		
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域		東6.2 m 市道	水道	筑前前原8.2 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6.2 m市道	交通施設	筑前前原駅北西方8.2 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は回復傾向にあり、地価水準は微増傾向が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	基準価格 13,500 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、市域中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域である。主な需要者は農業従事者のほか、地縁の嗜好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。当市の他の地域での住宅地需要が高い影響を受けて、当該地域においても、需要は回復傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市域中心部から離れた農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。基準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。よって、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した基準価格を採用して、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 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年々象標の基準準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡			価格変動状況 要因の	〔 一般的要因 〕	人口は増加傾向。住宅地需要は依然として高く筑肥線沿いは特に顕著。郊外部でも住宅地開発が見られる。商業地需要も根強い。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号				〔 地域要因 〕	市街化調整区域内の住宅地域であるが、当市の堅調な住宅地需要の影響を受けて、地価は上昇傾向が続いている。					
	公示価格 円/㎡				〔 個別的要因 〕	個別的要因に変化はない。					
	変動率	年間 +1.5 %	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7C - 1109	糸島市		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (60,200)	
b	糸島7C - 1118	糸島市		更地	()	不整形	北4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	糸島7C - 204	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
d	糸島7C - 404	糸島市		建付地	()	不整形	北東8.5 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
e	糸島7C - 402	糸島市		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道 南4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,263	$\frac{100}{[132.9]}$	12,237	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	12,200
b	() 17,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	18,794	$\frac{100}{[126.6]}$	14,845		14,800
c	() 12,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,091	$\frac{100}{[85.7]}$	15,275		15,300
d	() 20,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,121	$\frac{100}{[175.5]}$	13,174		13,200
e	() 21,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,159	$\frac{100}{[165.1]}$	13,422	$\frac{[100.0]}{100}$	13,400
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 +0.26	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +10.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +10.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +10.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,500 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					既成集落のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 16 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市志摩野北字辻 2 1 6 7 番 2	2918000048653-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
糸島（県） - 17	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額	5,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 (㎡)	315 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (50,80)		
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域		北東3.1 m 市道、西側道		-	筑前前原3.8 km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 15 m、規模 330 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はない。		街路	3 . 1 m市道		交通施設	筑前前原駅北方3.8 km 法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられないが、周辺地域における地価水準の上昇に伴い、当地域の地価も上昇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	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 17,300 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部まで及び、農家集落地域を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する地元住民、農業従事者等が中心と考えられる。当地域は、市街化調整区域内の農家集落地域であり、地縁的選考性の強さから、住宅需要は限定的である。周辺地域における地価水準の上昇に伴い、当地域の地価も上昇傾向で推移するものと予測する。土地の価格帯は、中規模程度で、6 ～ 8 百万円が中心と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の存する地域は、市街化調整区域内に存する自用の農家住宅を中心とする農家集落地域である。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,800 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。					
	- 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〕	周辺地域での土地区画整理事業等も見られる中、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	糸島7K - 439	糸島市				建付地	()	不整形	南東5 m私道		「調区」 (50,80)
b	糸島7C - 207	糸島市				建付地	()	ほぼ長方形	西5.8 m市道		「調区」 (60,200)
c	糸島7C - 317	糸島市				更地	()	不整形	南西6 m市道		「調区」 (50,80)
d	糸島7C - 1109	糸島市				更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (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	() 10,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,351	$\frac{100}{[64.2]}$	17,681	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,700	
b	() 20,383	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,791	$\frac{100}{[136.5]}$	15,232		15,200	
c	() 9,323	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	10,697	$\frac{100}{[66.1]}$	16,183		16,200	
d	() 15,420	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	16,263	$\frac{100}{[96.0]}$	16,941		16,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -35.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +4.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -11.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -35.0			
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +4.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,300 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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

糸島(県) - 17 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市志摩馬場字大久保 1 8 4 番 3	2918000014449-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	53,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	171,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		糸島市前原中央 2 丁目 3 7 3 番 4 「前原中央 2 - 5 - 1 8」				地積 (㎡)	312 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防		
	長方形 1 : 1.5	店舗兼診療所 R C 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域		南12 m 市道	水道、 下水	筑前前原100 m		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 2 m市道		交通 施設	筑前前原駅 北東方100 m		法令 規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		駅前広場の一画を占め、店舗・事務等が建ち並び商業地域で、背後は旧前原市の中心市街地で、今後は新たな開発等が波及していけば発展的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 180,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 154,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		筑前前原駅の北口駅広場の一画を占め、小規模店舗、医院等が建ち並び商業地域で、背後にはホテル、高層分譲マンション等も見受けられる。主たる需要者は、地元事業主・法人等が中心となる。筑前前原駅から徒歩圏にある戸建住宅地は堅調で背後人口の充実から地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は地積、街路条件等によって異なり見出すことが困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものとする。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域交通 要因環境 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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域交通 要因環境 行政 その他	
	福岡西(県) 5 - 4								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 +22.0 -15.0 +20.0	
	前年指定基準地の価格 184,000 円 / ㎡		[108.7] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[100.0] 100	171,000				
(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 148,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動 形成状況 要因	〔一般的要因〕	糸島市の人口は、5 年以上前に 1 0 万人を突破して、依然として増加傾向にある。					
	〔地域要因〕					複線最後の筑前前原駅の北口駅広の商業地域。背後人口の充実により、需要は堅調で地価は上昇基調にある。					
	〔個別的要因〕					個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +15.5 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

糸島(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 709	糸島市		貸家 建付地	()	長方形	北12.3 m市道		商業 (90,400)	
b	糸島7C - 710	糸島市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	東7.8 m市道		商業 (90,400)	
c	糸島7C - 717	糸島市		更地	()	ほぼ台 形	東8.5 m県道		近商 (90,200)	
d	糸島7C - 713	糸島市		建付 地	()	不整形	北11.5 m国道 東4.4 m 角地		1住居 (70,200)	
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	() 192,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	215,177	$\frac{100}{[115.0]}$	187,110	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	187,000
b	() 167,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[115.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	193,106	$\frac{100}{[107.1]}$	180,304		180,000
c	() 57,724	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	99,414	$\frac{100}{[56.2]}$	176,893		177,000
d	() 104,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[68.6]}$	186,156	$\frac{100}{[94.9]}$	196,160		196,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +1.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 +15.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +1.29	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 +15.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.94	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -30.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -12.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.94	街路 0.0 画地 -31.4	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 -15.0	交通・接近 -6.0 その他 +20.0	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： 180,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,295,049	1,409,020	7,886,029	6,136,700	1,749,329	(0.9592) 1,677,956	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	47,941,600 円 (154,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗・事務所兼共同住宅		161.70		R C 3 F		468.60				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	90 %	400 %	400 %	312 ㎡	14.5 m× 21.0 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 F：店舗事務所，2～3 F 共同住宅：8戸・平均 専用面積：約34.9 ㎡			有効率 の理由	86.2 % 片廊下式のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	161.70	77.3	124.95	2,800	349,860	5.0	1,749,300		
2 ~ 2	共同住宅	153.45	90.9	139.45	1,540	214,753	1.0 1.0	214,753 214,753		
3 ~ 3	共同住宅	153.45	90.9	139.45	1,540	214,753	1.0 1.0	214,753 214,753		
~										
~										
計		468.60	86.2	403.85		779,366		2,178,806 429,506		
年額支払賃料				779,366 円 × 12ヶ月 = 9,352,392 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				小規模建物のため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 300,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,352,392 円 × 5.0 % + 300,000 円 × 5.0 % = 482,620 円						
以上計 + a+ - -				9,169,772 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,178,806 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,699 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 429,506 円 × 95.0 % × 0.2563 = 104,578 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,295,049 円 (29,792 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,574 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,540 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	545,000 円	109,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	482,620 円	9,652,392 ×	5.0 %
公租公課	土地 87,100 円	査定額	
	建物 76,300 円	109,000,000 ×	50.0 % × 1.40 / 1000
損害保険料	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	109,000 円	109,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,409,020 円 (4,516 円 / m ²) (経費率 15.2 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	109,000,000 円	設計監理料率 225,000 円 / m ² × 468.60 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,136,700 円 (19,669 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,295,049 円	
総費用		1,409,020 円	
純収益 -		7,886,029 円	
建物等に帰属する純収益		6,136,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,749,329 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,677,956 円 (5,378 円 / m ²)	

(3)-9 土地の収益価格		還元利回り (r-g)	3.5 %
		47,941,600 円 (154,000 円 / m ²)	

4 不動産 I D

糸島(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市前原中央2丁目373番4	2918000159540-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)大建
糸島(県) 5 - 2	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 齊堂 忠道

鑑定評価額	9,130,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 20 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		糸島市福吉二丁目4086番14外「福吉2-15-8」				地積(㎡)	351	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)近商(80,200)準防	
	台形1:1.2	店舗兼住宅RC2	小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前の商業地域		南東13m国道、南西側道	水道	福吉近接		(その他) (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 20m、北 30m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17m、奥行 約 20m、規模 340㎡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 13m国道		交通施設	福吉駅 北方40m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	福吉駅に近接し、小売店舗や戸建住宅等が混在する繁華性が低い国道沿いの商業地域であり、当面は現状のとおりに推移するものと思料される。								
(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	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 26,000 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に存する繁華性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗・事務所用地を要する地元個人商店や診療所、事業者等である。糸島市の郊外に存し繁華性は高くないが、近接する福吉駅周辺では戸建住宅地開発が散見され、背後地の充実により地価は上昇傾向にある。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格1千万円前後が中心と考えられる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は糸島市郊外に存する小売店舗や一般住宅等が混在する商業地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市郊外の繁華性等が類似した商業地から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,000 円/㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	糸島市の人口は増加しており、特にJR筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	福吉駅に近接し、国道沿いに小売店舗や戸建住宅等が混在する商業地域であり、土地需要は増加傾向にある。				
					個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島7C - 715	糸島市		貸家 建付地	()	長方形	南西8 m市道 南東4.7 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	糸島7C - 326	糸島市		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	南7 m市道		「調区」 (60,200)	
c	糸島7K - 213	糸島市		更地	()	ほぼ長 方形	北東12 m県道		「調区」 (60,200)	
d	糸島7C - 1112	糸島市		建付 地	()	袋地等	北西11 m県道		「調区」 (50,80)	
e	糸島7C - 337	糸島市		更地	()	ほぼ整 形	西5 m市道		(都) (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 34,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,975	$\frac{100}{[127.2]}$	27,496	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	28,300
b	() 34,877	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,493	$\frac{100}{[133.9]}$	28,001		28,800
c	() 28,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,089	$\frac{100}{[123.5]}$	23,554		24,300
d	() 21,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	25,880	$\frac{100}{[105.2]}$	24,601		25,300
e	() 20,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,921	$\frac{100}{[91.3]}$	22,915	$\frac{[103.0]}{100}$	23,600
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 +0.33	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	% / 月 +0.75	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +38.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 -12.7	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 -2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +13.0		
e	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

糸島(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市福吉 2 丁目 4 0 8 6 番 1 4	2918000218531-0000
2	糸島市福吉 2 丁目 4 0 8 6 番 2 2	2918000218535-0000
3	糸島市福吉 2 丁目 4 0 8 6 番 2 4	2918000218537-0000
4	糸島市福吉 2 丁目 4 0 8 7 番 1 4	2918000218548-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザー
糸島（県） 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 横山 裕

鑑定評価額	180,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	157,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		糸島市浦志2丁目301番4 「浦志2-14-12」				地積 (㎡)	1,144 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200)	
	長方形 1:1.5	事務所兼工場 S 1	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業 地域		南10.5 m 国道	水道、 下水	糸島高校前400 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 10.5 m国道		交通 施設	糸島高校前駅 北西方 400 m		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		交通量の多い路線商業地域で、マンション素地需要を含め、汎用性の高い地域である。需要は底堅く、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと予測される。							
(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 159,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 125,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市及び隣接市を中心に、福岡都市圏内に存する路線商業地域である。需要者は、自用目的の法人又は収益目的の不動産業者、マンションデベロッパー等で、汎用性の高い地域である。近隣地域は、片側一車線の路線商業地域であるが、自動車交通量は多い。同地域については、供給が極端に少ないため、稀少性も相まって、地価も上昇基調が継続している。取引属性が多様であり、取引規模も異なるため、中心価格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	当該地域は幹線街路に形成された路線商業地域で、比準価格は事例数が少ないが、規範性の高い事例より導いていることから取引市場の実態を反映し、当該試算値の説得力は高い。収益価格は、収益性を反映する価格であるが、賃貸市場の成熟度が低く成約賃料の幅が大きいため、当該試算値の説得力は低い。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに店舗用地への投資動向等も総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	福岡西(県) 5 - 4							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 0.0 +30.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 184,000 円/㎡	[108.7] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[100.0] 100	152,000				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 141,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	糸島市の人口は微増で推移。交通便利性・居住環境の良い住宅需要は堅調。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔 地 域 要 因 〕	交通量の多い路線商業地域で、マンション素地需要を含め、汎用性の高い地域であり、引き続き地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円/㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +11.3 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	糸島7C - 711	糸島市				建付地	()	長方形	西17.5 m県道		商業 (90,400)			
b	島7C - 722	糸島市				建付地	()	台形	北16.3 m県道		「調区」 (60,200) 地区計画等			
c	福岡西7C - 834	福岡市西区				建付地	()	ほぼ長方形	南11 m市道 西11 m 角地		1 中専 (70,150) 高度地区2種15m			
d	福岡城南7C - 907	福岡市城南区				更地	()	長方形	東7.6 m県道		2 住居 (60,200) 高度地区20m			
e	-						()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 102,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	142,653	$\frac{100}{[84.2]}$	169,422	街路	0.0	169,000			
b	() 100,916	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	111,438	$\frac{100}{[70.0]}$	159,197	交通・接近	0.0				
c	() 123,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	129,442	$\frac{100}{[86.4]}$	149,817	環境	0.0				
d	() 155,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	171,905	$\frac{100}{[109.3]}$	157,278	画地	0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0				
										その他	0.0	157,000		
										[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +1.29	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	-25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+10.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +1.29	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	-30.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.75	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	-10.0
			画地	-2.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.85	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-8.0	環境	+25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	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		行政		その他			
才比準価格決定の理由											〔比準価格： 159,000 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)
	11,966,580	2,282,700	9,683,880	4,444,110	5,239,770	(0.9790) 5,129,735	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	142,492,639 円 (125,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		200.00		S 2 F		400.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	1,144 ㎡	26.0 m × 43.0 m	前面道路：国道 10.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階、2 階：店舗			有効率 の理由	100.0 %	P S は外部配管のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,700	540,000	6.0	3,240,000		
2 ~ 2	店舗	200.00	100.0	200.00	2,000	400,000	6.0	2,400,000		
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		940,000		5,640,000		
年額支払賃料				940,000 円 × 12ヶ月 = 11,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				小規模建物のため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 21 台 × 12ヶ月 + = 1,260,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,280,000 円 × 5.0 % + 1,260,000 円 × 5.0 % = 627,000 円						
以上計 + a+ - -				11,913,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,640,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 53,580 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				11,966,580 円 (10,460 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	294,800 円		73,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	376,200 円		12,540,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	948,400 円	査定額	
	建物	515,900 円	73,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	73,700 円		73,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	73,700 円		73,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	2,282,700 円 (1,995 円 / m ²) (経費率 19.1 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 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	30 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790	
(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	73,700,000 円		設計監理料率 179,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,444,110 円 (3,885 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		11,966,580 円		
総費用		2,282,700 円		
純収益 -		9,683,880 円		
建物等に帰属する純収益		4,444,110 円		
土地に帰属する純収益 -		5,239,770 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		5,129,735 円 (4,484 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.6 %		
142,492,639 円 (		125,000 円 / m ²)		

4 不動産 I D

糸島(県) 5 - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	糸島市浦志 2 丁目 3 0 1 番 4	2918000076666-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		