令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 1 宅地-1

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

鑑定評価額12,600,000 円1 ㎡当たりの価格78,000 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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)安地-	△ 50 7 5 6 0 0 7 0	/ r \/無物の毛***	工学/年12	WAY.	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸島市篠原 「篠原東 1			7					地利 (m²)		162)	ìź	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の3況	見 周辺 沢	型の土地の利	利用の状	接面证	道路の料		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	(50	t.専 ,80)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		美一般住宅か 然とした住宅		南4 m 市道			水道、 下水	筑前前	前原1.2 km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 80 m	n、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅地	ļ				
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	13 m、	規模	莫		170 m	程度、	形状 [E方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はな	:l 1.	街」基準	方位北4			筑前 1.2 k		南東方		1	象基準地	と同じ
		事項			路			施設	<u> </u>			規制	1		
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅 住宅需要が続い									ると予測	する。ウ	地価	水準は、	堅調な
	最有効使用の判定	戸建住宅地						1 (対象基準 の個別的 因		立位				+4.0
l ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価権	-	78	3,000		- '	_						
ľ	り 適用	収益還元法	収益価額				円 / ㎡ -								
		原価法	積算価格				円 / m²	4							
	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	開発法		による価格			円/㎡ m====================================	<u> </u>	2111-1-4-7		売売おけ	÷= □ ±	7 2 7	7.55 A \Z \$	h-+- 7 / 🖂
(6) [市場の特性	同一需給圏は、 人エンドユーザ・ 市中心部に比較的 は総額で200	- が主体で り近い立 ^は	である。低な 他の住宅地I	火準の金和 こおける(利や住宅 主宅需要	税制等は堅調	の住宅な状態	取得に が続い	有利ないており	ὰ環境が続∪)、地価は.	ハている 上昇傾向	らこと	を背景に	、糸島
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	収益性よりも居(かった。よって、 、指定基準地との 額を上記のとおり	自己使用 D検討を聞	用目的で取る 沓まえ、更l	引される	ラ建住宅:	地とし	てのホ	場実態	を反明	した信頼	生が高い	北は	≛価格を標	準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の		基準地 基価格 ′㎡)	内 準 沢 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 , ,	円 / ㎡	100	100	100	<u>[</u>	1			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +6.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 ,500 円/㎡	109.3]	100 [101.0]	100 [109.2]	[104.	0]	7	7,800	補正		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 - 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	72,00	0 円 / ㎡	価 変 ぬ 動	一般的要因		──│ 水準のst 背景に、	金利や 糸島	住宅税の	 制等の ⁽ ける住 [:]	主宅取得に 記地需要は	有利な現	↓ 環境 <i>t</i> 状態 <i>t</i>	が続いてい が続いてい	1ること 1る。
基準準価地格	- 2 基字地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等標準地)	_号 と同一地 -	形成況要	地 域要 医		心部に 要から [‡]	北較的 也価上	近い立 昇が続	地の住?	環境が良好 る。	な既成化	主宅均	也として、	堅調な
の等前が	公示価格	+8.3 % 半年	円/㎡	女 因 % の	(個別的 要 因	I	别的要因	因の変	動はな	۱۰ _۰					

宅地-2 糸島(県) - 1

(1)	比準価格	算定内	引訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 杉状	接面追状況		要交通施 の状況	į	法令上の規 制等
а	糸島7 K	糸	島市				更地	(ほに 形	ぎ整	西4.5 m 北4.5 m 角地				住居 70,180)
		31														
b	糸島7 C	糸 27	島市				建付 地	(ほに 	ぎ整	東4 m市	道 			5業 90,240)
С	糸島7 C	糸	島市				建付 地	(ほli) 形	 ई整	北東4 m	市道			住居 60,160)
d	糸島 7 K		島市				建付 地	(ほに)形	 ई 台	北東5 m 北3 m 角地	市道			住居 70,200)
е	- 4 糸島7C	38	島市				建付 地	(ほに) 形	 ぼ整	南3.4 m	市道			住居 60,160)
NO	- 4: 取引(26 m.ts	事情補	時点修	建付減	標準化	141	定価格	+44-1	域要	+	全定標準値	新 /用 9 山	 的要因の		査定価格
NO	(円	M作)	正	正	価の補正	補正	1111	円/㎡)	因の	比較		(円/㎡)		可を囚の		(円/㎡)
а	(72	, 658	100 [100.0]	[108.4] 100	100	100 [104.0]		75,732	100	0		74,9	街路	0.	0	78,000
b	(,038	_100	[105.5]	100	_100		75,752	_100			74,9	82 交通・ 接近	0.	0	78,000
	70	,192	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		74,053	+	3.9]		71,2		0.	0 _	74,100
С	69	,573	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		72,843		9.9]		72,9	16 / 77	+4.		75,800
d	(60	, 274	100 [100.0]	[109.1] 100	100 [100.0]	100 [92.7]		70,937	100 [105	0 5.8]		67,0 ₋	一 行政 48 その他	0.		69,700
e	()	100	[108.6]	100	_100		· ·	_100	0				[104.0	\vdash	·
NO				100 補正の内記		[98.0]		90,487		3.3] エ###		79,86 の比較の		100		83,100
NO	の内容			が用エクントュウ	`						****	107 LU T X 07	1,2 tl/(
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.76	画地	+4.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+4.0	環境	-3.0
		+0.78	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+3.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+1.0	環境	-3.0
		+0.78	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	+7.0	環境	-5.0
		+0.83	画地	-7.3	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	+3.0	環境	+10.0
		+0.78	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ 	· 他 <u>-</u>	2.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
オト	 七準価格法	快定の3	· 理由									<u>, </u>	〔比準価格:		78	,000 円 / ㎡)

													(,		
(2)	積算価格算定	为訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	適切	な造成事件	例を入	手できなが	かっ	たため					
(2)	-2 造成宅	也内等に存	し原信	西法の適用が可	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	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	n³)	標準化	補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		100 []	100						<u>100</u>]	10]		
f.	帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化図 した価格	をで	地域要 較	因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したWAR (円/r	n ^²)	₹X		LLTX			(円/㎡)
		<u>100</u>	<u> </u>	100				(%)	<u>100</u>]				
絜	成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²			
内部	}					-									
素地	事情の 月 ² 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補	正				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地垣	複要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境		ŕ	页政		7	の他	Į.

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						()		()
								%
	·汉.血. 叫1日		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域であ	5り、収益性により価	格が形成される地	域で	はな

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市篠原東1丁目651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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額24,100,000 円1 ㎡当たりの価格95,000 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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
	A TR - T - A F - A F	/ = \/T+5 = /T*T	T-14 /T-15	·路 線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	ツ生田	ツ女日															
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸	島市南區 南風台 3	1台3丁目 - 6 - 3	35番								也積 ㎡)	(254	汥	き令上の規	制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の	の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	‡		な交通施設 の状況	足との	1 任 (50	t.専 ,80)	
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2			莫一般住宅7 然とした住 ⁹		<u>. </u>	北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	筑前	 前前原	京900 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 8	0 m、西	70 m、	南 80	m,	北	40 m	標準	準的使	用戸建	住宅	地		l			
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 12.5	i m、 奥í	亍 糹	5	20 m	、規	模	· ·	250	m ^² 程	度、	形状 县	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	持にない			街路	6.	方位 0 m市		交通施設		前原	沢 百	西方900 m	法令規制	ŀ	象基準地	と同じ
	 地域要因の将		の戸建住	宇がなた	 らかな丘l			整然	と建ち		-	建住	宇国	fl地であり		1	現状維持	にて推
	来予測			測する。	2011 (811)	-X-01		1 TE ///		AE 131 P	361.047	~ 1	- 01	4-6 (0)	· \	щ ю.	->u-1>(mm 1 d	μ() Ο
() "	長有効使用の判定	戸建住		T							対象基準 の個別に 因	準地 的要	方位	立				0.0
` ′	鑑定評価の手法)適用		例比較法 一:+				95	,000	円/m	_								
0,	, N.S. / 1.3	収益還:	兀法	収益価積算価				/	円/m	_								
		開発法			<u>恰</u> による価格	τ		/	円/m									
(6)市	万場の特性	同一需 部等に 十分通	勤務する 勤圏内に	サラリー ⁷ ある。加	沿線の福岡マン世帯が えて自然環 と捉えられ	中心境が	となる	。最智	たの中心 寄り駅が	しとす から「	博多」馬	R, i	天礼	申」駅まで	4 5 分	·~ 3	5分程度	であり
ÌÍ	は算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	料する。	。収益還 的な賃貸	元法は、 経営想定	内に所在す 乳静な戸建 が困難であ 西格を重視	住宅するため	地域で め適用	、第 ´ できな	1 種低層 よかった	層住居 と。自	専用地域 己使用σ	域に所)戸廷	「在す 建住す	するため建 ≧地として	蔽率や の取引	容積 がす	養率等から を配的であ	も、経
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	[地域要 圏の比 竣		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	10	00	100]				補 正 -	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	[地域要 因の比 図		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -2.0 -12.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円	_	100.3]	100 [101.0]	1	00 86.2]	[100 100		ę	94,800		補 正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+3.0 0.0
(10)年標準価格等	- 1対象基準地 総続 新格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地 標準地 である研算	通地点(代		90 円/㎡ 等と同一地 - 円/㎡	(本)	;	一般的 因 域 因 圆別的一		類向にあ á初、定 注環境の	うる。 三期借り 良好な	也権が多	く、¦ 域。j	前に 品等	10万人を の良好な延 底地を取	三突破し 空破し 聖物を中	小心に	こ構成され	た、居
前か		+6.7	% 半年	間	 % の	3	要 因	/										

NO	取引票 例番号	F	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	地	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
	別留で	5	」 寺				壶		(m)	Uπ	≥1 X	4人)九		設の水流		
a	糸島7 C	糸	島市				建付地	()	方形	·長 彡	南6.1 mī	市道			1 低専 50,80)
	- 7	705														
b	糸島70	/12	島市				建付 地	()	長方	形	南西6.1	m市道		(1 低専 50,80) 也区計画等
С	糸島70		島市				建付地	()	ほぼ 形	整	北6 m市i	道			1 低専 50,80)
	_ 4	130														
d	糸島70		島市				建付地	()	ほぼう形	 長 ジ	南東4.5	m市道			2 低専 50,80)
	- 3	809														
е	_							())						
NO	取引(円	価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / m²)	地域因の比			上 住定標準値 (円/㎡)		固別的要因(比較	ס	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[106.7]	100	100		4.47.470	100			100 10	街路		0.0	400.000
b	(7,934)	[100.0] 	100 [103.5]	[100.0] 	[100.0] 		147,176	100			103,42	27 交迫 接边		0.0	103,000
_	127	7,328	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		129,200	[127			101,57			0.0	102,000
c	107	7,033	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		110,137				88,25	画 ⁵ 51		0.0	88,300
d	() 4,958	100 [100.0]	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		57,431				93,99	行政		0.0	94.000
e	(+, 3 30	100.0		100.0	100.0		37,431	_100			33,33	55	ب .100	\vdash	94,000
			-	100	[]	[]			[]				100		
VO	ア事情の内容		対標準化 対	補正の内記	₹				-	工地域	要因	の比較の	为訳			
a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路		0.0	交通・持	送近 +4.0	環境	+14.0
		+0.56	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 宁政		0.0	 その他	+20.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路		0.0	交通・持	送近 +6.0	環境	+20.0
		+0.32	画地	+2.0	├	0.0	その	- – – – – – 他	0.0	 		0.0	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	封路		0.0	交通・持	送近 +4.0	環境	+20.0
		+0.32	画地	0.0			 その			 		i	 その他		Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路		1	交通・招		環境	-33.0
		+0.50	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		- - その			 行政			 その他	0.0	Ĺ	
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	<u></u> 封路		1	交通・指		環境	
					 ¦行政		ところ			 行政			 その他		L	
					1								10			

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 95,000 円/㎡] |

														(,		
(2)積	責算価格算定	内訳														
(2)-	1 原価法	が適用	できな	い場	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)-	2 造成宅	地内等	に存し	原促	法の適用が可	能な場合	の価格									
造	成事例番号				-		所在及	び地番								
素	地の取得価		情補正	Ē	時点修正	の価	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準化	公補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100]	100						<u>100</u>]	10	1		
付	带費用	標	準化補	証	時点修正		費用の補修		効宅地化될 した価格	をで	地域要 較	因の比		的要因の	再	調達原価
	(円/m²)				正接	の価格 (円/㎡)	Pist.	したiiiifitifitifitifitifitifitifitifitifit	n²)	₹X		比較			(円/㎡)
		_	100]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>			
熟	成度修正		[]	/ 100			積算化	西格			P	9 / m²			
内訳																
素地	事情の 月 内容	率変動	· 5	三 戊	標準化補正			月落	室動 率	付帯	標準化補	証				月率変動率
		% /	/月 🚪	事					% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比較		街	 野路		交通	・接近		環境		i	行政		7	の他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	開発造成された閑静 る程度で賃貸市場が		が殆どの住宅地域で、車	議事で戸建住宅の一: で	棟貸しの賃貸が稀に	見られ

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市南風台3丁目35番	2918001124930-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

乙 垚	ル計画領の沃ル	の注用	ル女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			西2丁目-9-1	1050看 3」	≸34					地和 (㎡)		263	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	の利用の理	現 周辺	辺の土地のテ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		,80)	
	克方形 .2:1	住宅 W 2			莫一般住宅が 画整然とした		北東6 市道	m	7	水道、 ガス、 下水	加布島	≧ 370 m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 120	m、西	80 m、	南 130	m、北	120 m	標準	的使用	戸建	住宅地	1				
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 16	m、 奥行	5 約	16 m	、規模	塻	2	250 m	程度、	形状	正方	形	
地域	地域的特性	特記	記すべき	事項はな	El 1.	街 基準 市道路		6 m	交通 施設		即	比西方370 n	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				はする既成的 、引き続き									。利何	便性は比	較的高
()	有効使用の判定	戸建住3	宅地						1 0	対象基準 の個別的 因	集地 ブ 勺要	5位				+1.0
(5)鑑え のi	定評価の手法 ^{適用}	取引事例 収益還元		比準価		6	4,000	円/㎡ 円/㎡	_							
		原価法		積算価	格		/	円/m²								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m²								
(6)市均	易の特性	ぶ範囲で 地であり	『ある。 <u>』</u>)、利便h	主たる需要 生は比較的	市を中心に、 要者は、福「 内高く、当 中心価格帯「	岡都心部 該圏域に:	こ通勤で も市内の	するエン P心部に	ドユーおける	·ザーで 6住宅地	ある。 !の価格	当地域は、 8上昇が波	郊外は ひしてま	こ位置	置する既成	战住宅団
· ´検i	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 D決定の理由	適用を断って、本	f念した。 S件評価I	また、ヨ こおいてl	する郊外の(主たる需要 は、市場の 面額を上記の	者の属性; 実態を反同	からも、 映したぽ	収益性 W証的な	よりも	居住の	利便性	t、快適性z	が重視さ	される	と判断す	ける。よ
示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	内 準訳 化	交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	<u>[</u> 100]			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 糸島(県)	号	- 5	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化		0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	-3.0 -8.0 +40.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/	-	109.3]	100 [101.0]	100 [129.9]	[101	<u> </u>	63	3,500	補正		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+4.0 0.0
(10) 対年ら	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格			0 円 / m [*]	価 変	/ 一般的		 、島市のん ※調。物(人口は行 価上昇、	微増で打 、金融資	│ 住移。: 資本市:	で通利便性 場の変動等	・居住む	↓ 環境の こ注視	 D良い住宅 見。	需要は
象標の 基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討		表標準地等	等と同一地 -	形状成況	世史						であり、利 緩やかな上				討的な
地格 の等 前 か	公示価格	+4.9	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	1別的要[因に変	動はない	, I _o					

NO	取引事 例番号		新在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要 設の	要交通的)状况	施	法令上の規 制等
a	糸島7C		島市				建付地	(ほほ) 形	整	南東6 m	市道				1 低専 (50,80)
b	- 40 糸島7C		島市				建付地	(ほほ 形	整	北6 m市	道				1住居 (60,200)
	- 43																
С	糸島7 C		島市				建付 地	((ほほ) 方形	f長 彡	北18 m国	国道				1住居 (60,200)
d	- 43 糸島7K		島市				更地	(ほほ) 形	整	西4.5 m 北4.5 m 角地					1 住居 (70,180)
e	- 43	31						()							
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付注 価の補ご			 定価格 円 / m)	地切の	或要 上較		ま定標準((円/㎡)		固別的 北較	要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(55	,745	100 [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0	100 [100.0]		57,808				59,6	街道 57 交ì	路・		0.0	60,300
b	57	,703	<u>100</u> [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0			59,953				64,5	接i 35 環 _期			0.0	65,200
С	(56	, 196	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0			57,095				66,7	画地			.0	67,40
d	(72	, 658	100 [100.0]	[108.4] 100	100	100 [104.0]		75,732				62,7	一 行i 44 そ(以 D他		0.0	63,40
e	()	100	100	100 [<u> </u>	100)					[101. 0	0.]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部			•			工地域	支 要因	の比較の	内訳				
a		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	接近	+2.0	· · 環境 ·	-5.0
		+0.41	四地		¦行政 -		その		0.0	 行政			その他		0.0		
b		% / 月 +0.78			交通・ 行政		環境 その			街路 行政			交通・持 その他			· 環境 - 	
c	正常	% / 月			交通・		環境		0.0	街路			交通・持		0.0	環境	-20.
		+0.41			_ 行政		その			 行政			その他		0.0	<u>_</u>	
d		% / 月		0.0	<u> </u> 交通・	接近 0.0	環境		0.0	 街路		-3.0	交通・持	 妾近	-8.0	· · 環境 ·	+30.0
		+0.76	画地	+4.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		+4.0	その他		0.0		
e		% / 月	ļ		· 交通・ 		環境			街路			交通・持	· · · · · ·		· 環境 ·	
			画地		¦行政		その	他	:	行政			その他				

														×3(1=0	(>1<)	•		0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
3	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ.	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	- 法)の適用又は収益還	還元法が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	X 0 1/	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅が中	1心の戸建住宅地域では	あり、賃貸市場が未成熟	熟であるため			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市神在西2丁目1050番34	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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 4 宅地-1

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

 鑑定評価額
 21,600,000 円 1 ㎡当たりの価格
 90,500 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 00 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工党体物	· 路 線	路線価又は倍率	1.4 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の勢	百														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		i波多江 江駅北3		丁目15(33」	0番18					地 (m	i積 i)	(239	ìź	5令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接		は交通施記 ひ状況	分との	(60	主居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			空地等の死 多い住宅地		北西6. 市道	7 m		水道、下水	波多	;; <u>T</u> 4(00 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 60 m.	、西	60 m、	南 90	m、北	30 m	標準	≛的使月	用 低層	住宅	地		ı			
近四	標準的画地の形料	大等 間	口 約	15	m、 奥行	 約	16 m	、規	模		240 r	n²程。	度、	形状工	E方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特にな	ټا ۱			街 · 基準 6 · 路 ·	方位北 7 m市		交通施設		工駅北	西方	5400 m	法令規制	- - -	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	当該地域は 予測する。				 宅地域と			」 おり、	今後と			うな利用			持される	ものと
	有効使用の判定	低層住宅地							``	対象基準 の個別的 因		方位	Ī				0.0
` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比		七準価 格			,	円/m	í	_							
U.) 適用	収益還元法		収益価格		6	3,200	円/m									
		原価法		漬算価 桁			/	円/m	_								
(6)市	5場の特性	開発法 同一需給 た不動産業 程度で21	圏は、」 者等が見	JR筑肥 見られる		住宅地域 ⁻ 地域で宅 ^は	也分譲る	主な課されてい	 需要者! Nるこ	ともあっ	て、	土地	需要は緊				
` /枝	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	戸建住宅の されていな 視される地 地価格との	いため、 域である	収益価 ることが	i格は低め \ら、現実の	に試算され の市場を <i>!</i>	れたとに 気映し だ	\える。 ≿比準値	また、 価格をi	収益性	Eより	も、	住宅地と	こしての	快通	9世、利何	[性が重
(8) 公規 示準	代表標準地 面 標準地番号 格	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規		内	票集化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[10	00	100	100	[100]				浦 王 そ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 糸島(県)	号 -		寺点 多正	標準化補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比	/ m \	内	票集化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -9.0 +3.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/㎡		09.3]	100	100	100		8	39,900		浦 王 そ	画地 行政 の他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	8 通地点(代表標	2,200 F 準地等と		形 状	地域	国)。 或) IE	郊外部	3でも信 の住宅	E宅地開き 記地域で	発が見 あるか	見られ バ、i	1る。商業	≹地需要 こおいて	き も も に も に	主宅地需要	
準価討 地格 の等 代表標準地 標準地番号 公示価格 円 / 前か 変動率 年間 +10.1 % 半年間					成 況 要 因 の	個別的	- 5			で化はなり							

(1)	比準価村	各算定内	o訳 									T.				
NO	取引 例番		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島70		島市				建付地	(ほほ) 形	重整	南4.4 mi	市道			1 住居 (70,176)
<u></u>		422	<u></u>				7#1/-			1-71-	*****	JV≖4	+ ,×			 1 住居
b	糸島7	C 系 423	島市				建付 地	(ほほ 形	交	北西4 mī	中進			1 任店 (60,160)
c	糸島7	-	島市				建付地	(ほほ 形	 ई 台	東4.3 mi	市道			1 住居 (60,172)
d	糸島7		島市				建付地	(ほほ 形	 ई 整	北6 m市i	道 道			1 低専 (50,80)
e	糸島7	430 C 糸	島市				建付地	(ほほ 形	 ぎ 整	北6 m市泊	道			1住居 (60,200)
		431														
00		価格 / m)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地: 因の	域要 比較		佳定標準値 (円/㎡)		別的要因 較	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 6,495	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		FO 4FO	10	0 <u> </u>		05 00	街路		0.0	05.00
b	() (495	100.03	[105.5]	100.01	100.03		59,150	10			85,60)1 交通 接近	•	0.0	85,60
	9	5,092	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		100,322		2.2]		108,80	09 環境		0.0	109,00
C	(7) '5,242	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [90.0]	100 [95.0]		91,346	10	0 3.3]		105,84	画地		0.0	106,00
d	()	100	[102.9]	100	100		0.,0.0	_10			,	行政		0.0	,
_	10	7,033	[100.0]	100	[100.0]	-		110,137	_	5.1]		87,34	#1 その ⁻		0.0	87,30
e	5	(7,703	100 [100.0]	[103.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		59,953	<u>10</u> [70			85,16	61	[100 100		85,20
00		イ月率 変動率		ズ補正の内記	Я		•			工地域	或要因	の比較の	内訳			
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	近 -5.0	環境	-25.
		+0.78	画地	0.0	 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			 街路			交通・接続		_ 環境	-5.
		+0.78	画地		¦行政		 その			 行政		L	 その他	0.0	_	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
c	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接続			
-		+0.75			 行政		- - そ の			 行政			へ <u>~</u> , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		- i	0.
٦	正常	% / 月			1		1		0.0					0.0		
u	一 市	% / H +0.32			_ 交通・接 		環境 			街路 		Ĺ	交通・接		ੵੑ 環境 - └	+30.
			四地		¦行政 - - 		その		0.0	行政 			その他			
	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接続	丘 -12.0	環境	-20.
е	т.п	+0.78	画地		└		その					Ĺ	 その他		- L	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	!

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
¥	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,592,799	744,150	2,848,649	2,339,640	509,009	(0.9792) 498,422	(3.7 0.4)
	収益価格	15,103,697	円 (65	3,200 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						

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

(3)-2 想象	定建物の制	大況										糸島(県) 	- 4		地-4
	用	 途		建築面	面積	(m²)		構造・原	階層		延床	面積		(r	m²)
共同住宅						105.00	L S	2 F	=					210.00	
公法上の	の規制等														
用途地域領	———— 等	基準建蔽率	率等	指定容和	責率	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 m²	15.	.1 m× 1	5.9 m	前面道路: 特定道路ま			.7 m m
想定建物	物の概要	1 D K (約3:	5 m²) 、	計6室を	を想定		有効率 の理由	10	00.0 %	外階段				
(3)-3 総し	17益質出成														
階層	用证		床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ¾	月	額支払賃	[a保証金等(月数	效) a保証	E金等	(円)
THI				(m²)	(%)	(m²)				(円) t	o権利金等(月数	放) b権和	自金等	(円)
	共同化	主字		105.00	100.0	105.00		1,350		141,	750	1.0)	141	,750
1 ~	1 7 19 1	- 0		.55.50		100.00		.,500		171,	- 55	1.0			,750
2 ~	2 共同化	主宅		105.00	100.0	105.00)	1,400		147,	000	1.0			,000 ,000
~															
~															
~														288	,750
計				210.00	100.0	210.00				288,	750				,750
年額支持	払賃料							288,	750 F	円 x 12	ケ月 =	:	3	,465,00	00 円
a共益費	(管理費)						円/1	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠													
	•	車場使用料					5,000 円/f			4 台x 12	ケ月+		=	240,00	
		根拠、金額)			敷金により打	担保されて 465,000 F		計上	5.0 5.0	0/6				0円
	による損失 < 空室率 A	長相当額 A(%)+(x 空	室率B(%))		240,000 F	_			% =			185,25	50円
以上計	+ a+						0,000	<u></u>		0.0			3	,519,75	
		益(空室損失	考慮很	美)		288	,750 円 ×	95	.0 %	×	1.0	00 % =			13 円
権利金領	等の運用記	益及び償却額	頁(空室	室損失考慮	憲後)		年数(,750 円 x		年) .0 %	運用利 ×	回り(0	1.00 %) .2563 =		70,30	06 円
その他の	収入に係る	保証金等の運	重用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
総収益		+ +					•	2,799 円		(15,033	円/㎡)		
<u>`</u>		D月額支払賃				()内は支									- 150
NO 事例	列番号	事例の第 実質賃料 (円/r		事情補正	甫 時 <i>;</i> 正 	点修 標準化 補正	送 建物 差修正	格 地場のは	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	り資料
а	_			<u>100</u>	_ <u>[</u>	<u> 100</u>	100) 1	100 [- - 1		対象基準月額実質	階の 質賃料 1,431 F	IJ/m²
b	_	()	100] 100				_100	<u>, </u>		月額支持		
С	-	()	100	_1 _] 100				_100	-		基準階	2 F	В
	-	()]] 100] 0] [] []	[]				

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		160,800	円	40,200,000 x 0.4	%	
維持管理費		185,250	円	3,705,000 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	36,300	円	查定額		
公租公課	建物	281,400	円	40,200,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		40,200	円	40,200,000 x 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/㎡)	(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	等価格)	40 9	%	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	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	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		40,200,000 F	}		設計監理	
				186,000 円 / m²x 210.00 m²s 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582			- 0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(2,339,640 円 9,789 円/n				
(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	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				498,422	
×				(2,085	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 ⁹	%			
		15,103,697 F	"	(63,200	円/m²

N o	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
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 ㎡当たりの価格 82,500 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 8日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
(2)中地河木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工労(年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑定評価額の決定	·07-EH0	-											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		市前原東 5東3 - 1		1386 5	番15					地 (㎡		234	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の和 況	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通旅 近の状況	設との	1住居 (60,200)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模住宅地	の一般住宅地域	 宅が多い	西4 m 市道			 水道、 下水	筑前	前原1 km		(その他)
														(60,160)
(2)	範囲	東 100 n	n、西	90 m、	南 50	m、北	60 m	標準	的使用	月 低層	住宅地	3		
近 隣 -	標準的画地の形物	大等	間口 約	14	m、 奥行	亍 約	17 m	、 規	模		240 m	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記 特記	己すべき事	項はな	l I。	街 基準 市道		4 m	交通 施設		が原駅に	比東方1 km	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 い地域の											ると予	測する。利便性の高
	最有効使用の判定 かんしゅう	低層住宅:								対象基準 の個別的 因		5位		+1.0
(,	鑑定評価の手法)適用	取引事例比以益還元法		比準価村 収益価村			2,500	円/㎡ 円/㎡		_				
		原価法		医血血症 養算価権	••	J.	/	円/㎡						
		開発法			<u>'</u> こよる価格	<u> </u>	/	円/㎡						
(6)市	万場の特性	ぶ範囲では	ある。主た 或は最 寄 馬	こる需要 Rや生活	是者は、福 日利便施設	岡都心部 等への接	に通勤で 近性に	するエン 憂れてい	/ドユ - /ること	-ザーで こから、	ある。 中間所	当市での	戸建需要	等に関して代替性の及 要は引き続き堅調であ 主宅需要は堅調である
) ^核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	おり、規範	節性が高い 式算された	1。一方 E。した	ī、収益価 :がって、:	格は、土 [」] 本件ではl	地価格》 比準価権	及び建築 各を標準	゙゙゙゙゙゚゚゚゙゙゙゙゙゙゙゚゚゚゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙	〜上昇に 収益価	見合	5賃料水準	が形成さ	いに採用して試算して されていないことから こ前年基準地価格並び
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	1	寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	/ m \	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示1個格	円/1	m² [1 00	100	100	[100]			祖正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	- -	寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	対象基 の比率 (円 /	集価格	内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 / r	m² [00	100	100	[100]			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		75,500 F		価 変	一般的要因	1 2							□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等と	: 同一地:	形状成況							辺地域では 、地価は上		大きい敷地を再分割利 である。
地格 の等 前か	公示価格	+9.3 %	上 十年間	円 / m²	安 因 % の	(個別的 要 因		固別的要	因に変	動はない	, I _o			

(1)	比準価村	各算定	 为訳												
NO	取引		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状		直路の 説	主要交通が その状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7(左 糸 417	·島市				建付地	(,	ほぼ整) 形	北西6 m 北東4.5				住居 70,200)
b	糸島7	C 糸	.島市				建付地	(,	ほぼ長	東4 m市				住居 60,160)
С	糸島70	420 C 糸	:島市				建付地	(,	ほぼ整) 形	齊4.4 m	市道			住居 70 ,176)
d	糸島70	422 C 糸	島市				建付地	(,	ほぼ整) 形	東4 m市	道			5業 90,240)
е	- 4	427						()					
NO		 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域因のは	或要 比較 な	推定標準(格(円/㎡		的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(6	6,107	100 [100.0]	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		67,712		.9]	82,6			.0	83,500
b c	6	0,371	100 [100.0]	[107.8] 100 [104.7]	100 [100.0]	100 [100.0]		65,080	100 [76	3.5]	85,0		0	.0	85,900
d	5	6,495	[100.0]	100 [105.5]	[100.0]			59,150		1.3]	79,6	10 行政	+1 0	.0	80,400
e	(0,192	[100.0]	100	[100.0] 	[100.0] 100		74,053	_100		78,2	80 その他	[101.0	.0 0 .]	79,100
NO	ア事情の内容		対標準化	100 補正の内記		[]			:	工地域要	因の比較の	 内訳	100		
а	正常	% / F +0.69	目 街路		· 交通・接		環境			街路 		交通・接近 	+4.0	· □環境 □	-25.0
b	正常		7 画地 		├行政 ├ ├ 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		その他交通・接近	0.0	環境	-25.0
		+0.78	画地		- 行政		その			 行政		 その他	0.0	<u></u>	
С	正常	% / F +0.78	街路 3 · 画地		交通・接 		環境 その			一 街路 行政		交通・接近 その他	i	環境	-30.0
d	正常	% / 月	目 街路		文通・接		環境		0.0	街路		交通・接近		環境	-15.0
		+0.78	凹地	0.0	 行政 		その		0.0	 行政		その他	0.0	L	
е		% / 月	目 街路 画地		│交通・接 └ ├ 行政	挺 	環境 └ その			街路 行政		交通・接近 その他		· 環境 └	
	 比準価格	決定の			1		I					〔比準価格	:	82	,500 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	付帯費用 標準 (円/㎡)			公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地									月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 工事費									% / 月	費用						% / 月	
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	!

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

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

(3)	-2 想定建	物の状	大況											糸島(県) 	- 5		5地-4
		用			建築ī	面積	(m²)			構造・『	皆層		延床	面積		(m²)
共同	自住宅						140.00	W	/	2 F	:					280.00	
2	法上の規	制等															
			基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	手 地積	į		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 信	E居			60 %		200 %	160	%	2	234 m²		.0 m×	17.0 m	前面道路:	市道		4.0 m m
想	見定建物の)概要	1 L D K	(3	└─── 5 m²程度	:)8戸で	を想定。			 有効率 理由	1(00.0 %	外階段	使用のため。		<u>. </u>	
(3)	-3 総収益	省 出力															
	階層	用遊		床面	ī積	 有効 率	有効面積		m当た 近 質料	り月額	月	翻支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
	阳信				(m²)	(%)	(m	.				((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		# 🗆 /	+=		140.00	100.0	140	20		1 100		100	000				
1	~ 1	共同信	±÷		140.00	100.0	140.0	JO		1,400		190	,000	2.0	0	39:	2,000
2	. ~ 2	共同信	主宅		140.00	100.0	140.0	00		1,420		198	,800	2.0	0	39	7,600
	~																
	~				280.00	100.0	280.0	00				304	,800				
	計				200.00	100.0	200.0										9,600
	額支払賃								?		800 F	円 × 12				4,737,6	
	共益費(管		の祭川田地	·n			+ * * * * *		円/㎡		L +\ 1		12ケ月				0 円
			の算出根拠 車場使用*				共益費等を	5,000				1ため、E 2 台×12		۵۱۱ ₀	=	120,0	00 円
			根拠、金額				敷金等によ									120,0	00円
	室等によ	-		^/				4,737,6			н	5.0					
			A(%)+(x 空	室率B((%))	+	120,0	00 円:	×		5.0	% =			242,8	80 円
L)	人上計	+ a+														4,614,7	20 円
仴	に 金等の	運用記	益(空室損失	夫考慮	()	-		F	円 x		%		-	% =			0 円
楮	重利金等σ	運用記	益及び償却	額(空3	室損失考	慮後)	償	記年数(F	円 x	í	≢) %	運用利 ×	回り(%) =			0 円
7	の他の収え	に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			, n n		%			% =			0円
	2 以益		+ +			· ·			1,614,	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	事例番号 事例の実際 事情裕 実質賃料 正 (円/㎡)		甫 時	点修 標準補正	化差值	建物格 多正	地域因の比	或要 比較	基準的格差修正		定実質賃料 円/㎡)	基準地	息基準階(の賃料		
а					<u>100</u>] <u>100</u>	1	00])	100	_		対象基準月額実	階の 質賃料 1,420	円/㎡
b	-		()	100		1 100	1	00])		_		月額支	払賃料 1,420	
С				100		<u>100</u>	1	00]) <u> </u>	100			基準階	2 F	В	

(3)-5 総費用算出内訳								
項目	美	ミ額相当額			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	%	
0.40.0±0	土地	44,500 F	査定額					
公租公課	建物	373,800 円		53,400	,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		53,400 円	1	53,400	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		53,400 F		53,400	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.						
総費用								
~		753,273 円	(3,219 F	9/m²)	(経費率	16.3 %
3)-6 基本利率等								
r :基本利率		3.7 %	g:賃料0	の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	等価格)	40 %	n♭:仕上	の経済的耐用	年数			20 🕏
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c:設備	の経済的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入	入期間を考慮し	した修正率	<u> </u>	(0.9765
3)-7 建物等に帰属する純収益								
項目	查	定額			算出	根拠		
建物等の初期投資額		53,400,000 円					設計監	
				85,000 円 / m	îx		îx (100%+	
元利逓増償還率		0.0644	0.0487 ×	躯体部分 40 % +	0.0693 ×	仕上部分 40 %	+ 0.0859 ×	設備部分 : 20 °
建物等に帰属する純収益 ×		3,438,960 円						
	(14,696 円/㎡)						
総収益							4,614,720	
総費用							753,273	
純収益 -							3,861,447	
建物等に帰属する純収益							3,438,960	
土地に帰属する純収益・							422,487	
未収入期間を考慮した土地に帰原 ×	禹する純収益		(円/㎡
3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %					.,,,,,	137 111
								円 / ㎡

 4 不動産ID
 糸島(県)
 - 5
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 6 宅地-1

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

鑑定評価額 2,870,000 円 1 ㎡当たりの価格 15,000 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 路線 路線価又は倍率 1.3 倍 (2)実地調査日 令和 7年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 糸島	市志摩崎	支志字基	384番							地 (㎡		191)	法令上の規制等
準地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況]の土地の	利用の	伏	接面道	路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	施設との	「調区」 (70,200)
	長方形 1:2	住宅 W 2			宅の中に流れる住宅は		市泊	——— 東3.8□ 道	n		水道	筑前	前原7.8 km	n	(その他)
(2)	範囲	東 90	n、西	30 m、	南 50	m、北	100	m	標準	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	用 戸建	住宅均	 也		
近	標準的画地の形	状等	間口約	10	m、 奥í	宁 約	20) m,	規札	塻		200 n	· · 程度、	形状	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	こない			街-3	. 8 r	n市道		交通施設	km	前原駅	北西方7.8	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				」 が建ち				して成	_ 熟して		 今後とも 売くと予測	このよ	うな利用状態が維持
(3)最	骨効使用の判定	戸建住宅									対象基準の個別的 因	集地 ; 内要	ない		
` '	経定評価の手法 ※第四	取引事例		比準価村			15,0		/ m²	4					
0,	適用	収益還元		収益価権	-				/ m²	4					
		原価法		積算価格					/ m²	4					
		開発法			こよる価格	-	/		/ m²	1-1-1-2	- (- C)	. 1-1:			·····································
(о) п	5場の特性	のほか、	地縁的選	好性を有	する市内	及び周辺	辺市の	居住者	等と	見られ	れる。宅	地取	引も散見さ	れるよう	は農業及び漁業従事者 うになり、住宅地需要 は見いだせない。
· 植	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 質の決定の理由	とから、 て適切に	賃貸市場 行われて	が未成熟 おり、訪	れにつき収 発力を有	益価格	を試算 る。よ	するこ って、	とが 前年	できた価格に	なかった こついて	。比	隼価格は、	規範性を	双引が一般的であるこ E有する事例を採用し E分析の上、戸建住宅
(8) 公規 ⁽ 示準 ⁽	代表標準地 価 標準地番号 格	招 標準均		時点 修正	標準化補正		或要 D比	個別的 要因(比較		の規	/ m \	内準	■ 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m ² [100	100	100] [100]			祖	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地 ^拉 因 <i>0</i> 較	越要 D比	個別的 要因(比較	勺 D	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内海积	交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	≝地の価格 円 /	m ² [100	100	100	<u> </u>	100	<u>l</u>			祖			因 行政 その他
(10) 対年 象標(の		14,400		価 変 格 動	: 要	助因	。郊	外部で	でも住	宅地開	発が見	られる。 商	商業地需要	・ 前肥線沿いは特に顕著 更も根強い。
基準準準値 準価額 地格	検 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号		rod	- 円/㎡	形 状 成 況 要	,一要	域 因	響を	受けて	て、近	年では	当該地			⊠調な住宅地需要の影 での取引が見られた。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+4.2 9	 数 の		因	個別	的要は	対に変	化はな	, I _o					

宅地-2 糸島(県) - 6

(1)	比準価格	算定内	引訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7C		島市				更地	(ほI) 形	ぎ整	南東4.5	m市道			(都) (60,200)
b	- 110 糸島7C		島市				更地			不	整形	北4 m市	治			(都)1住居
D	· 元		נין ו ניב				文地	()	モ バン	404 mib.				(60,160)
С	糸島7C	糸	島市				建付地	(長7	 方形	オ比4.5 m	市道			(都)1住居(60,180)
d	- 112 糸島7C		 島市				建付			不想	整形	北東8.5	m市道			(都)1住居
-		04	110113				建付 地	()	Enz	40700.0			•	(60,200)
е	糸島7 C	糸	島市				建付地	(ほ 形	ぎ整	西4 m市 南4 m	道			(都)1住居 (70,160)
	- 40	02										角地				
NO	取引(円)	西格 / m)	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	域要 比較		推定標準値 (円/㎡)		別的要因の 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	((120	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [97.0]		16 262	100	0 4.2]		14.0	街路		0.0	14 200
b	(,420)	100.03	[101.3]	100	100		16,263	_100			14,24	41 交通 接近	- (0.0	14,200
	17	, 254	[100.0]	100	[/]			18,794		2.0]		16,78	30 環境	ŧ (0.0	16,800
С	(26) , 995	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		27,616	100 [183	0 <u> </u>		15,02	画地 25	ģ (0.0	15,000
d	()	_100	[105.1]	100	100		,	_100	0		- , -	一 行政		0.0	
_	20	,899	[100.0]	100	[100.0]	-		23,121	+	4.1]		15,00	04 その		0.0	15,000
е	21	,820	100 [100.0]	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		22,159	100 [144			15,36	67	[100 . 100	L O	15,400
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記			•			工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 _{+12.0}		0.0
		+0.26	画地		└ ¦行政		その		0.0			i		0.0	L	
b			街路	0.0	<u> </u> 交通・接		環境			街路				近 _{+12.0}	環境	-10.0
		+0.18	画地	 -7.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	近 +17.0	環境	+40.0
		+0.46	画地	0.0	 ¦行政	0.0	\ -		· 	 行政		+10.0	その他	0.0	L	
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	近 +16.0	環境	+15.0
		+0.46	画地	-5.0	 ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	L	
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 +18.0	環境	+10.0
		+0.46	画地	+3.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他	0.0	L	
オ	· 比準価格》	快定の3	理由										〔比準価	格:	1.	5,000 円 / ㎡)

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

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

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

 4 不動産ID
 糸島(県)
 - 6
 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市志摩岐志字基384番	2918000021905-0000
2	小岡□中心(序■X)心丁坐J04田	2310000021303-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		1
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		1
LHH 1		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 7 宅地-1

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

鑑定評価額 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) 吹	[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	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	この理由の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		ま2 - 6		05番1	2					地積 (㎡)	(169	法	令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の況	利用の現	別況	型の土地の	利用の状	接面道	路の岩	贝	供給 処理施 役状況		- な交通施記 の状況	ひとの	1住 (60,	居 200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1			注宅のほか? られる地域	アパート	東6.4 m 市道		-	∜道、	糸島高	交前300 m		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 150	m、西	150 m、	南 100	m、北	100 m	標準的	的使用	低層化	住宅地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	10	m、 奥征	亍 約	17 m、	規模	莫	1	70 ㎡程	度、	形状	長方用	5	
地	地域的特性	特記 特	こない			街 6.	4 m市道		交通	糸島高	校前駅	北方300 m	法令	対象	基準地	と同じ
域		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測				アパート: 住宅地需									うな利	间用状態	が維持
(3)聶	侵有効使用の判定 しゅうしゅう	低層住宅	地							大多基準 2個別的		, 1				
` '	監定評価の手法	取引事例		比準価			-,	/ m²	_ <u>^</u>	1						
O.)適用	収益還元	法	収益価額		6	,	/ m²	-							
		原価法開発法		積算価額	格 による価格	,		/ m² / m²	-							
行(6)	市場の特性	不動産業	 圏は、J 者等が見 需要が高	R 筑肥糸 られる。	泉沿線の住 糸島高校 いる。土地	- 宅地域でる 前駅開業	复は、鉄道	によ	る福岡	都心部	への利何	更性が向上	:し、福	調市	のベット	「タウン
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	されてい 視される	ないため 地域であ	、収益(i ること/i	5見られる 面格は低め から、現実 鑑定評価	に試算され の市場を	れたといえ 反映した比	る。	また、I 格を重	収益性	よりも、	住宅地と	:しての)快適	性、利便	[性が重
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		D (対象基 の規準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100	1_			補正	画地 行政		因 .	行政 その他	
を (9) 指定	指定基準地番			時点 修正	一一一 標準化 補正	地域要の比較	更 個別的	D (対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	その他 一 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 -11.0 +9.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,500 円/		09.3]	100 [101.0]	100	100.0	<u> </u>	86	,800	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地が共		79,300		価 変 格 動		₃┘。郊	外部で	でも住宅	芒地開 多	そが見ら	依然としてれる。商業	美地需要	きも根	強い。	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		.iw +~co ct	- 円/㎡	形 状成 况要		室調 堅調	である		四の地域	域におい	の交通利値 ても高値で				需要は
の等 前か		+10.0 9	6 半年間		因 % の	要因			~ 11		•					

(1)	比準価格	8算定[为訳													
NO	取引		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 ジ状	接面道状況	路の言	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
а	糸島70	糸	島市				更地	(ほほ) 形	ぎ 台	南東6.1 南西5.2				「調区」 (70,200)
	- 7	704										角地				
b	糸島70		島市				建付 地	(ほほ 形	ず整	北東4 mī	市道			1住居 (60,160)
С	糸島70	128 三 糸 127	:島市				建付地	(ほほ) 形	 野整	東4 m市	道			商業 (90,240)
d	糸島70	· · ·	:島市				建付地	(ほほ) 形	重整	北6 m市	道			1 低専 (50,80)
е	糸島70		島市				建付地	(ほほ) 形	 ई 整	北6 m市	Ĭ			1 住居 (60,200)
NO	取引	l31 │ 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		 住定標準個 (円 / ㎡)	面 個別)	査定価格 (円/㎡)
а	(13	7,864	100 [100.0]	[110.8] 100	<u>100</u> [/]	100 [102.0]		149,758		5.5]		175,15	街路 56 交通・		.0	175,000
b	(9,573	100 [100.0]	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		72,843				87,86	接近		.0	87,900
С	(100	[105.5]	_100	_100		<u> </u>	_100	0			画地		.0	·
d	(0,192	[100.0]	100 [102.9]	[100.0] _100	[100.0] 		74,053	100	5.9]		97,56	行政	0	.0	97,600
	10	7,033	-	100	[100.0]	-		110,137	+	1.2]		83,94	46 そのft		.0	83,900
е	5	7,703	[100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		59,953				82,01	15	[100 .0	<u>.</u> .	82,000
NO	ア事情の内容	イ月3 変動3	図 ウ標準化	補正の内記	R					工地垣	支要 因	の比較の	内訳			
а	正常	% / F	1 街路	0.0	交通・接	延 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-10.0	環境	-5.0
		+0.83	画地	+2.0	. L ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常		1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-10.0	環境	-5.0
		+0.78	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常		1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	-8.0	環境	-15.0
		+0.78	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		1 街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	環境	+38.0
		+0.32	2	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-3.0	その他	0.0		
е	正常		1 街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-14.0	· · 環境 ·	-15.0
		+0.78	画地	0.0	 行政 	0.0	その	—————————————————————————————————————	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
オは	北準価格	決定の	理由										〔比準価格	:	8	8,000 円 / ㎡)

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点例	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,414,200	497,600	1,916,600	1,559,760	356,840	(0.9792) 349,418	(3.7 0.4)
	収益価格	10,588,424	円 (62	2,700 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						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

(3)-2	想定建	は物のお	大況										糸島(県) 	- /		地-4
		用			建築ī	面積	(m²)		構造・阿	階層		延床	面積		(r	m²)
共同信	主宅						70.00	LS	2 F	=					140.00	
公法	去上の規	制等														
	地域等		基準建業	返率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住居	B			60 %		200 %	200 %		169 m²	10.	0 m× 1	6.8 m	前面道路: 特定道路ま			3.4 m m
想知	定建物の)概要	1 D K	(約3	5 m²) 、	計 4 室 8	左想定 上想定	σ	有効率)理由	10	00.0 %	外階段				
(3)-3	総収益	* 管出内	 7.≣R													
	層	用资		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	[a保証金等(月数	数) a保証	E金等	(円)
	.,,				(m²)	(%)	(m²)				(円)	b権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
		共同包	======================================		70.00	100.0	70.00		1,350		94	500	1.0)		,500
1 1	~ 1	\\ -1					70.00		.,500		J-f ,	-	1.0			,500
2 -	~ 2	共同信	主宅		70.00	100.0	70.00		1,400		98,	000	1.0			3,000
1	~															
,	~															
	~				140.00	100.0	140.00				100	F00			192	2,500
i	it				140.00	100.0	140.00				192,				192	2,500
	頂支払賃									500 F	円 x 12			2	,310,00	
	益費(管		- M. III	LLn				円/㎡	×		mʻx	12ケ月	=			0円
			の算出根 車場使用 ^線				-	5,000 円/台	v		3 台×12·	ケ日ェ		=	180,00	n
			根拠、金額				敷金により担					773'			100,00	0円
		-	·····································	HA. /				310,000 円		и 1 <u>т</u>	5.0	%				0 13
			A (%) + (x 空	室率B((%))	+	180,000 円	×		5.0	% =			124,50	00 円
以上	上計	+ a+												2	,365,50	00 円
			益(空室損					,500 円 ×		.0 %			00 % =		1,82	29 円
			益及び償却					年数(,500 円 ×		年) .0 %		回り(0	1.00 %)		46,87	
		\に係る	保証金等の	D運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =			0 円
総収(3) 4			+ +)月額支払	(賃料の	省中相物	П	()内は支		,200 円		(14,285	円/㎡)		
NO NO	事例番			D実際 斗	事情社正		点修 標準化 補正		地域	或要 北較	基準階格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а					100	_1_] 100	100			100	-		対象基準月額実質	階の 質賃料	
	-		()	[] 100	0 []	[]] []	[]			1,431 F	円/㎡
b	-)	<u>100</u>		0 100	100	100]	<u>100</u>	_		月額支持(公賃料 1,400 F	円/㎡)
С	_		,	,	<u>100</u>		<u>100</u>	100)	<u>100</u>	-]		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		107,200 F	7	26,800,000 × 0.4	%	
維持管理費		124,500 F	9	2,490,000 × 5.0	%	
	土地	24,700 F	7	查定額		
公租公課	建物	187,600 F	7	26,800,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		26,800 F	9	26,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		26,800 F	7	26,800,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	"			
総費用						
~		497,600 F	7	(2,944 円/㎡)	(経費率)	20.6 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		3.7 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	5	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 %	ò	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 %	ò	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9792
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		26,800,000 円			設計監理	
				186,000 円 / ㎡x 140.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0582			0.0859 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,559,760 円 9,229 円/㎡				
(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ん	属する純収益				349,418	円
×				(2,068	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.3 %	ò			
		10,588,424 円	}	(62,700	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額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)	[令和 7年1月]	円/㎡	
/ 2) 守地铟本口	△和 7年	6 日 25 日	(こ)(無ねの揺粧	正党価牧		路線	路線価又は倍率	倍	
(2)実地調査日	女別 1 中	0月20日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別		1
(3)鑑定評価の条件	更地としての	の鑑定評価							

2	鑑定評価額の決定	の理由の	岩													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸島市	二丈福:	井字新日	田 2 4 6 4	4番2			地 (㎡	積 (248)	3	去令上の規	見制等		
地	形状	敷地の利 況	R						, 供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	通施設との ใ)(都) (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2			宅、一般信 る住宅地域			南西3.5 m 市道			大入380 m			一(その他)		
(2)	範囲	東 120 m	、西 1	10 m、	南 60	m、北	120 m	標準的使	用 戸建	住宅均	也		1			
近四	標準的画地の形料	大等 間	1 約	14	m、 奥行	 約	20 m、	規模	-	280 n	rì程度、	形状	形状 長方形			
隣 地 域	地域的特性	特記 特記・	すべき事	項はない	1		i3 . 5 m市		通 大入3	380 m			1	象基準地	と同じ	
_		事項				路		施記	设			規制				
	地域要因の将 来予測	糸島市西部 の変動は見								戸建化	主宅地域	だあり、	特に	大きな地	域要因	
` ′	その その その その その その その その	戸建住宅地							4)対象基準 の個別的 因		ない					
` ′	経定評価の手法)適用	取引事例比較法 比準価格				10	6,500 円									
. 0) 適用	収益還元法		又益価格												
		原価法	-	責算価格			/ 円/m²									
, - \ - 1	開発法				────│開発法による価格 / 円 /											
(6) ਜ	5場の特性	同一	人や農家 駅に近く	である。 で通利	り、不安を 便性は良い	定な経済 ² ハため、 <u>1</u>	状況により 土地需要が	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	
` / 梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	対象基準地 支配的で賃 た住宅地か 基準地との	貸市場から比準さ	「未成熟 なれ実証	であるため	め、収益i 信頼し得る	還元法の適 る。よって	用は断念	えした。比	2準価	格は、糸	島市郊外	の居住	主環境等層	が類似し	
	代表標準地 標準地番号	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因のb 較) の規	東基準地 見準価格 日/㎡)	内当	■ 交通	i	地域	交通		
示準を	格	-								訳 化		_	要因			
格し	公示価格]		100	100	_ []	_						その他		
をた		円 / m	10	00	[]	[]	100				その他					
(9) 指か 定ら	指定基準地番			時点 標準化 修正 補正		地域要 因のb 較		이 の比	京基準地 比準価格 日/㎡)	内省訳(≛ 交通	0.0	域	域 交通	+3.0 -1.0 +60.0	
基の	前年指定基準			04.2]	100	100	[100.0]			神	甫 画地	+3.0	l		0.0	
準検 地討		,500 円/m	.		[103.0]	[163.2]	-	-	16,400		E 行政 その他			その他	0.0	
(10) 対年 象標	の 削井信竿11111位	1	6,000 P		価 変 _、格 動	一般的 要 因	糸島好な	市の人口 地域を中	は増加し心に宅地	ており 需要は	、特により	JR筑肥線 可にある。	の各層	駅への接近	近性が良	
基準準備	・ 2 基準地が共 (大表標準地	通地点(代表標標準地	表標準地等と同一地点) 形 2 成 ジ			世 英 医					る戸建住宅地であり、福岡市都市圏方面へ 9価は堅調に推移している。					
地格の等	公示価格	- 円/㎡			要 因	(個別的)										
前か	変動率 年間	+3.1 %	半年間	9	% の											

糸島(県) - 8 宅地-2

NO	取引 例番	事号	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	回 の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島70	C 糸	島市				建付 地	()	ほほ 形	整	西4 m市 南4 m	道			(都)1住居 (70,160)
	- 4	402										角地				
b	糸島7		島市				更地	()	不惠	色形	北4 m市	道			(都)1住居 (60,160)
c	- 1 ⁻ 糸島 7 ⁻	118 C 糸	島市				更地	()	ほほ 形	整	南東4.5	m市道			(都) (60,200)
d	- 1 ⁻ 糸島7	109 K 糸	島市				更地	(不图	 隆形	北4.8 m	市道			2 低専 (50,80)
	_ ,	324							,							
e	糸島7		島市				建付 地	()	- 不图)	 隆形	南東6 m 北6 m 二方路	道路			「調区」 (60,80) 地区計画等
		114								<u></u>						
10		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		作定標準((円/㎡)		別的要因 <i>0</i> 〔較)	査定価格 (円/㎡)
a	(7	100	[104.6]	_100	_100			_100				街路	} (0.0	
b	(1,820	[100.0]	100 [101.3]	100.0]	100		22,159	100			18,1	63 安通 接近	(0.0	18,200
	1	7,254	[100.0]	100	[/]			18,794	[114			16,4			0.0	16,500
C	1	5,420	100 [100.0]	[102.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.0]		16,263				16,1	02 画地	3 (0.0	16,100
d	(,	100	[105.0]	100	_100		· ·	_100)			一 行政		0.0	·
e	(4,843	[100.0]	100 [103.2]	100	100		16,067	100			16,7	36 そ の)他 (【 100 .	0.0 n1	16,700
	1	2,122	[100.0]			[92.7]		13,495				15,2	83	100		15,300
10	ア事情 の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化	(補正の内部	7				=	工地域	域要因	の比較の	内訳			
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	 街路		+1.0	交通・接	近 -1.0	環境	± +22.0
		+0.46	。 一 画地		 ¦行政		その		. – – –	 行政		. <i></i> i	 その他	0.0	L	
b	正常	% / F	街路		 交通・排		 環境 						交通・接		環境	+13.0
		+0.18	8		 ¦行政		- そ の		· -	 行政			 その他	0.0	L	
	正常	% / F	街路		<u> </u> 交通・持		環境			 街路			交通・接		環境	0.0
		+0.26			 ¦行政		¦ ¦その			 行政		. <i></i> i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / F	街路		交通・指		環境		0.0				交通・接		環境	. O.(
		+0.50			- - 行政		その			 行政		1	その他	0.0	L	
e	正常	% / F	街路		交通・指		環境		0.0					近 -5.0	環境	i -7.0
		+0.35			 行政		こって			 行政		i	その他	0.0	L	
		決定の		-1.3	1	0.0	1	-	0.0			-2.0	〔比準価			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	四分海二さが済中						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸市)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	υど見られない。 した b収益還元法の適用は	がって、収益性より 困難である。	も居住

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市二丈福井字新田2464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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 9 宅地-1

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

鑑定評価額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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 中北河本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F) / T + 2 O 15 * F	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市二丈没 と深江 7		目110 3」	3番60					地 (㎡		203	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	役との	(都 (40,	5) 1低 60)	専
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		中規模 然と建 地域	一般住宅が	が区画整 静な住宅	北5 m 市道		I	水道、 ガス、 下水	筑前	深江250 m		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 70 r	n、西	50 m、	南 100	m、北	80 m	標準	≛的使₽	刊 戸建	住宅地	b				
近隣	標準的画地の形	状等	間口 約	13	m、 奥í	亍 約	15 m	、規	模		200 m	程度、	形状!	長方用	4	
地域	地域的特性	特記 · 特記 · 特部 · 特部 · 特部 · 特部 · 特部 · 特部 ·	日すべき	耳はな	, I _o	街 基準	方位北	5 m市	交通施設	m	深江駅	南東方250	法令規制	1	京基準地	と同じ
	 地域要因の将		処分字が	心画教	がレ建士:		の仕字	ᄥᇸᅎ			田小子	E維持すると			+44 /無 -1/	淮 (+
	来予測	型調な住										「地下141分ので	— 1、以	y ວ _ິ	地画小	∓ι σ √
	長有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因		方位				0.0
()	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価村		4	1,000	円/m	î	_						
U.)	収益還元法		収益価材			/	円/m								
		原価法		積算価権	-		/	円/m	_							
(a) 1	-18 -1+14	開発法			こよる価格	-	/ = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	円/m		シままれ	○四+ 击	需要者は、	治団≠	7.心, 立7	/生 A 1番葉	ᅡᅷᄀᄱ
(о) П	5場の特性	人エンドニ 市の西部郊	ユーザー 『外のや	が主体で や交通和	ある。低 関性に劣	水準の金	利や住 ⁵ 主宅地に	E税制等 こおいで	等の住 ² ても住 ²	宅取得に 宅需要に	有利な と と 関調で	需要する、 は環境が続い であり、地位 需要中心であ	1ている 1は上昇	らこと	を背景に	、糸島
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	かった。。	よって、 集地との	自己使用 検討を路	目的で取 まえ、更	引される	⋾建住⋾	記地とし	ノての ī	市場実態	を反明	記地域である 快した信頼性 D変動状況を	Ŀが高い	1比準	価格を標	標準とし
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г	1			補	–		因	行政	
格し をた		円/	n 1 1	00	1		100				IE	行政 その他		-	その他	
(9)		 문		時点	·	地域望	草 個	別的	対象:	基準地	標		0.0	地	 街路	+1.0
指か 定ら	糸島(県)		- 10	修正	補正	因の比較	と 要	因の較	の比差	準価格	内準訳化	交通	0.0	域要	交通環境	-5.0 -32.0
基の	前年指定基準	≝地の価格	[1	04.2]	100	100	[100	0.0]			補		+3.0	因	行政	0.0
準検 地討	26	,500 円/	\vec{n} 1	00	[103.0]	[65.2]	100)	4	1,100	I I	: 行政 その他	0.0	'	その他	0.0
(10) 対年 象標	の		38,000		価 変							住宅取得に存宅地需要は野	与利な現			
基準 準価	・ 2 基準地が発 検 である場合の検討	通地点(代表 † 標準地	標準地等。	と同一地:	形 状成 況	地域						、駅に近く、 宅開発もあり				
地格 の等 前か	公示価格	+7.9 %	半年間	- 円 / ㎡]	要 因 % の	(個別的要) 因		國別的要	因の変	動はなり	l 1 ₀					
			1	-	1.1	1										

糸島(県) - 9 宅地-2

1124 7 C) <u>100</u> [100.0]) <u>100</u> [100.0]	時点修 正 [102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 _100		((定価格 円/㎡)))) り り し し し し し し こ こ こ こ こ こ こ こ こ こ こ こ	或要 比較 格	北4.5 m 西4 m 南 h 東4 m 道 南東6.3 北東5 m	道 市道 両 個	別的要因の		(都) 1住居 (60,180) (都) 1住居 (70,160) (都) 1住居 (60,160) (都) 2低專 (60,200)
7 C 条 402 7 K 条 1122 7 C 条 336 7 C 条 1107 引価格 円/㎡)) 26,995	島市 島市 「100 [100.0] 100.0] 100.0]	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	建地建地	定価格円/㎡))) 地域 因の以	形長がほが、ほが、は、一様のでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	南4 m 角地 東4 m道 南東6.3 北東5 m	路 市道 個比	較	((都) 1住居 (60,160) (都) (都) (60,200) (都) 2低專 (60,100)
7 K 条 1122 7 C 条 336 7 C 条 1107 引価格 円 / m)	島市 事情補 正)100 [100.0])100 [100.0]	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	建地建地	定価格円/㎡)	地域 因のに 	ほぼをまれる。または、おおいまでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、またいでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、まいでは、まいではでは、まいでは、ま	東4 m道南東6.3	市道 面 個比	較	((都) (都) (60,200) (都)2低專 (60,100) 查定価格 (円/㎡)
1122 7 C 条 336 7 C 条 1107 引価格 円/㎡) 26,995	島市 事情補 正)100 [100.0])100 [100.0]	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	建地建地	定価格円/㎡)	地域 因のに 	ほぼをまれる。または、おおいまでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、またいでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいではでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいでは、またいではでは、まいでは、まいではでは、まいでは、ま	南東6.3 北東5 m 推定標準作	市道 面 個比	較	((都) (都) (60,200) (都)2低專 (60,100) 查定価格 (円/㎡)
336 7 C 糸 1107 引価格 円/㎡) 26,995	事情補 正) _100 [100.0]) _100 [100.0]) _100	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	建付地	定価格円/㎡)	地域 因のに 	方形 ほぼ整 形 変要 比較	北東5 m	市道 面 個 比	較	((都) 2 低專 (都) 100) 查定価格 (円/㎡)
7 C 糸 1107 引価格 円/㎡) 26,995	事情補 正)100 [100.0])100 [100.0])100	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	地	定価格円/㎡)	地域 因のに 	或要 比較 格	推定標準(西 個) 比	較)	(60,100) 査定価格 (円/㎡)
1107 引価格円/㎡)	事情補 正)100 [100.0])100 [100.0])100	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 	地	定価格円/㎡)	地域 因のに 	或要 比較 格	推定標準(西 個) 比	較)	(60,100) 査定価格 (円/㎡)
引価格 円/㎡) 26,995 21,820	100 [100.0] 100 [100.0] 100	[102.3] 100 [104.6]	価の補正 	補正 		円/㎡)	因の比	比較格) It	較		(円/㎡)
21,820	[100.0]) 100 [100.0]) 100	100	[100.0]	[100.0]		27,616				街路	C	0.0	
21,820	100 [100.0] 100	[104.6]	100	-		,	1 09	.9]	39,5	08 交通			39,50
)	100	100		[103.0]		22 450	100		38,4	接近	C	0.0	38,40
31,438		[102.6]	_100	_100		22,159	_100			画地		0.0	· ·
)	[100.0]	100 [102.6]	100.0]	_100		32,255	100		39,9	行政		0.0	39,90
39,930	[100.0]	[102.8]	[100.0] <u>100</u>	_100		40,968	100		44,0		[100.	0.0 0]	44,00
_	☑ ウ標準化	100 公補正の内記		[100.0]		30,276			39,3 因の比較の		100		39,30
	1 街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	野路	-1.0	交通・接	近 -2.0	環境	-28.
+0.46	6 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三	0.0	-	0.0	その	他	0.0 f	 亍政	0.0	その他	0.0	L	
	2		_i				0.0		i			_ □ 環境 □	-38.
	凹地		-		1		0.0						
	,								i			└ □ □	- 15.
	凹地		!		1		0.0					- 1四+辛	
			i		. L				i			· 烬児 	-3.
% / F			!		1		0.0					→環境	
1 , , .					. L				i			L	-23.
	% / F +0.46 % / F +0.22 % / F +0.65	% / 月 街路 +0.46 一画地 % / 月 街路 +0.22 一画地 % / 月 街路 +0.65 一画地	% / 月 街路 0.0 +0.46 画地 +3.0 % / 月 街路 0.0 +0.22 画地 0.0 % / 月 街路 0.0 % / 月 街路 0.0 % / 月 街路 0.0	% / 月 街路 0.0 交通・括 +0.46 画地 +3.0 行政 % / 月 街路 0.0 交通・括 +0.22 画地 0.0 行政 % / 月 街路 0.0 交通・括 +0.65 画地 0.0 行政 % / 月 街路 0.0 交通・括 % / 月 街路 0.0 交通・括	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 +0.22 画地 0.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.22 画地 0.0 行政 0.0 その % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 交通・接近 0.0 環境	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.22 画地 0.0 交通・接近 0.0 環境 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 交通・接近 0.0 環境	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名の他 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 名の他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名の他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名の他 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 名の他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 名の他	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +0.65 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 % / 月 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 街路 0.0 公通・接近 0.0 環境 0.0 街路	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 -2.0 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 +0.65 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 -2.0 交通・接 一0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 -2.0 交通・接近 -5.0 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 -5.0 +0.65 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 荷路 0.0 交通・接近 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 荷路 0.0 交通・接近 0.0	% / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +0.46 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 交通・接近 0.0 環境

										231,120	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	訳													
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	適切	な造成事例	を入 [:]	手できなた	いっ	たため						
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
造成事例番号		-		所在及び	地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化	公補正	時点傾	多正	造修	证後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>				
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	をで		因の比	個別的	勺要因σ	月	調達原	原価
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	除 	した価格 (円/n	n²)	較		比較			(P] / m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			P] / m²				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補	証				月率変	变動率
	% / 月 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	街路		交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
				m (= 2)				90
	-1XIIII III II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	基準地が存する近隣 いため、収益還元法		された戸建住宅地域であ	5り、収益性により価	格が形成される地	域で	な

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

 4 不動産ID
 糸島(県)
 - 9
 宅地-7

No	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市二丈深江7丁目1103番60	2918000189694-0000
2	<u> </u>	201000010000+ 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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) /T+b o 15**	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	グに 糸島市二3 「二丈武4		3 5 2番´ 6 」	1 6				地積 (㎡)	(207	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況)現 周道 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) 2低専 (60,100)
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	中規札 ぶ区画 域	莫一般住宅か 画整然とした	が建ち並 注住宅地	南西6 m 市道		水道	一貴山7	00 m		(その他)
(2)	範囲	東 130 m、西	40 m、	南 70 :	m、北	70 m 標	準的使用	□ 用 戸建·	住宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口	約 12.5	m、 奥行	5 約	16 m、 🥫	涀模	2	200 ㎡程	度、	形状 县	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	:61	街 基準 m市 路	方位 北 6 道	交通施設		」 南方7	'00 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	 戸建住宅が整然 は中規模の戸録									動は	無いが、周辺地域で
(3)聶	最有効使用の判定 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因	基地 方位 的要	Ì		+3.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	27	7,600 円/	'n					
0.)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	'n					
		原価法	積算価			/ 円/						
		開発法		による価格		/ 円/						
(6)∄	5場の特性	福岡都市圏へ通	勤するサ ? i都市圏へ(ラリーマン の交通利便M	層であり、 性及び良如	不安定な経 子な住環境等	済状況I	により慎	重に行動	カしている	。当該	典型的な需要者は、 5地一貴山駅へ徒歩圏 1価格帯は中規模の戸
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	支配的で賃貸市	場が未成り 準され実	熱であるたる	め、収益	還元法の適用	は断念	した。比	準価格!	は、糸島市	郊外σ	日己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Sを標準として鑑定評
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	· · · · ·	[]	100	100	_ []			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]				-	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討		円/m²	100	[]	[]	100			1 —	1J以 その他		- そのJiB
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的要因	47.4.10.1				持にJR筑 加傾向にあ)各駅への接近性が良
象標 基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	!等と同一地	形状成況	地域要因	J44 L 🗁 -				区画整然と 需要は増加		i宅地域で、交通利便 こある。
地格 の等 前か	公示価格	+4.2 % 半年	- 円/㎡ E問	要 因 %の	個別的要因		要因に変	の動はない	l _o			
	1100	= 1	>	- -	1							

NO	取引 例番	事 日	<u> </u>	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道状況	路の主	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
a	糸島70		,'。 島市			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	建付			ほほ		北東5 mī			(都)2低専
							地	(形					(60,100)
_		107	- -				747 / 1				-				r+n c
b	糸島70		島市				建付 地	(ほに 方形	t長 彡	北5 m市 東4 m 角地			「調区」 (60,80) 地区計画等
_		325	自士				Z ⇒ /→			E+	-π<	北4.5 mī	丰)异		(都)1住居
С	糸島70	C A	島市				建付 地	(長方 	コガシ	 	中 連		(60,180)
_		124					/ /						1-14		1.00
d	糸島70		島市				建付 地	((ほほ) 形	楚	南西3 mi	中追		1 住居 (60,160)
_		421					更地			171-	であな	南東6 mi	丰)岩		(都)1低専
e	糸島70		島市				史地	((ま) 形	工 登	角果0			(40,60)
NO		127 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	堆	 定価格	++1-1	或要	t	性定標準値 14定標準値	· 人名	 的要因の	査定価格
10		/m')	Ē	E E	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		IJQEJV)	(円/㎡)
а	()	100	[102.8]	100	100			100				街路	0.0	
b	(9,451	[100.0]	100 [101.3]	100.0]	100.0]		30,276	100	1.1]		27,25	51 交通・ 接近	0.0	28,100
D	2	7,850	[100.0]	100	[100.0]			27,659	[103			26,69		0.0	27,500
c	()	100	[102.3]	100	100			_100				画地	+3.0	
d	2	6,995	[100.0]	100 [103.2]	100.0]	100.0]		27,616	100			27,61	6 	0.0	28,400
u	2	4,140	[100.0]	100	[100.0]			26,224	[98			26,75	59 その他	0.0	27,600
e	()	100	[100.9]	100	100		05.005	100			05.00		[103.0]	00.404
NO			_	100 補正の内部		[100.0]		25,635				25,63 の比較の		100	26,400
NO	の内容		- フ振士化 <u> フ</u> 振士化	は出てひとりか	(以女 区	10710±X07	וים מיל		
а	正常		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	^{遺境} +10.0
		+0.35	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-5.0 環	^損 境 +9.0
		+0.25	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	街路	0.0	- ┌交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	0.0 境	
		+0.46	画地	0.0	└ ¦行政		その			 行政		+1.0		0.0	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境 			街路		!	交通・接近		
		+0.46	画地		 ¦行政		- そ の		-	 行政		+1.0		0.0	
e	買進み	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・接近		^{最境} 0.(
		+0.18	画地		 ¦行政		- そ の		-	 行政			 その他	0.0	
		決定の		J.0	I	0.0	1		0.0			ı	〔比準価格:		27,600 円 / ㎡

_																		
(2)	積算価格算	章定内	訳															
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	艮	死成	市街地の	ため									
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な場	合(の価格										
í	造成事例番	号			-			所在及	び地間	E.								
3	表地の取得 (円/		事情補	iE	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	j		事費 〔円 / m	า๋)	標準	化補正	時点個	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	(137	,	100 []	100								10 [<u>0</u>]]		
ŕ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			豊用の補修 の価格		有効を	三地化率 三価格	ヹで	地域	要因の比	比 個別的	的要因	の 耳	再調達原価
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	'		(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100 []	100					(%)	10	0]	<u>[</u>			
쿶	热成度修正	,	[]	/ 100	·			積貨	価格					円 / m ^²			
内記	Я																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率变!	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						Ç	6/月	費用						% / 月
地球	域要因の比	· 較		街路	3	交	通	· ・接近		環境	竟 ———			行政			その他	<u>t</u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
接法	(13)	()	()	(,	()	()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			70
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸7)、賃貸用建物はほとん 市場は未成熟であるため	ッど見られない。 した b収益還元法の適用は	がって、収益性より [:] 困難である。	も居住

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		l
rm 3		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸島市二3 「二丈深江		⁻ 目581習 36」	§ 8					地 (㎡		323	Ìā	5令上の規	制等
準地	形状	敷地の利用の況)現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	没との		ß) 1住 ,200)	居
	台形 1:1	住宅 W 2		莫一般住宅か ミ地域	ぎい既	北4.5 市道	m		水道	筑前	深江500 m		(7	(で)	
													(60	,180)	
(2)	範囲	東 80 m、西	20 m、	南 30 i	m、北	30 m	標準	的使月	月戸建	住宅地	1				
近隣	標準的画地の形料	1			約	18 m.		模		320 m	程度、	形状 ፲			
地域	地域的特性	特記 特記すべ	き事項はな	:l 1。	i	方位北 市道	4 .	交通	1	深江駅	北方500 m			象基準地	と同じ
		事項			路			施設				規制	I I		
	地域要因の将 来予測	中規模一般住宅 き続き地価は						別の変	動要因	は認め	られない。	相対的	的な	割安感か	ら、引
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地						` '	対象基準 の個別的 因		5位				0.0
. ,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	20	6,800	円/㎡								
0.)適用	収益還元法	収益価	格		/	円/㎡								
		原価法	積算価			/	円/m²								
		開発法		による価格		/	円/㎡				7#1.66. DD.		* 1.1		
(6)市	万場の特性	同一需給圏の範 。主たる需要者 住宅が多い既成 向で推移するも	は当該圏 住宅地域で	内に地縁性で で、市内中の	を有する [†] 心部から	ナラリー 離れてま	- マン世 3 り、競	帯が「 争力に	中心と考 は劣る。	えられ 相対的	いる。当地域 な割安感が	成は、漁 NS、引	ほきが しきが	こくの中規 きき地価に	模一般
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	当近隣地域は主の利用が主であ よって、現実の 格からの変動状	り、また、 市場性を原	主たる需要	要者の属 隼価格を「	生からも 中心に指	5、収益 定基準	性より	りも居住 の検討を	の利信	E性、快適性	±が重視	見さ ∤	こると判断	fする。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 較	の規		標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / m²	[]	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 10	—————————————————————————————————————	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)		街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -2.0 +5.0
基の 準検	削牛指疋基準		[104.2]	100	100	[100		2	6,400	補正		+3.0 0.0	因	行政 その他	-4.0 0.0
地討	26	,500 円/㎡	100	[103.0]	[101.7]	100			,		その他	0.0			
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	要医	(A) 系	:島市の 調。物	人口は 価上昇	微増で	惟移。 資本市	交通利便性 場の変動等の	・居住環の影響に	環境(二注社	D良い住宅 見。	需要は
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地		A 動 形 状 成 況	地域要因						る。利便性 かな上昇傾				な割安
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		別的要	因に変	動はなり	ν ١ °					
前か	変動率 年間	+5.5 % 半年	F間	% の		•									

	比準価格					1										
10	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状况	値路の │ ∶	主要交通 设の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7 C	糸	島市				建付地	(ほ り 形	ぎ整	西4 m市 南4 m	道			(都)1住居 (70,160)
	- 4	02										角地				
b	糸島7 C		島市				建付地	(不惠)	隆形	北東8.5	m市道			(都) 1 住居 (60,200)
	- 4	04														
С	糸島7 C	糸	島市				建付地	(ほほ 形	ぎ整	北東5 m 南東4 m				1住居 (70,200)
	- 4	18										準角地				
d	糸島7 C	糸	島市				建付地	(ほ 形 形	整	南西3 m	市道			1住居 (60,160)
	- 4	21														
е								()						
10	- 取引f (円	── 西格 / m²)	事情補 正	時点修 正	建付派価の補品			 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		 住定標準 (円/㎡)			D	査定価格 (円/㎡
a	()	100	[104.6] 100	100	100		00.450				07.0	街路		0.0	07.70
b	(,820	[100.0] 	[105.1]	100.0	[103.0] 100		22,159	_100	0.0]		27,6	99 交通・ 接近	(0.0	27,70
	(,899	100.0]	100 [103.7]	100.0	100		23,121	100	9.9]		25,7			0.0	25,70
	38	,168	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		38,804	[137	7.7]		28,1	80 一 行政		0.0	28,20
d	24) .,140	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		26,224		0 3.3]		26,6			0.0	26,70
e	()	<u>100</u>	100	100	100			<u>100</u>	0]				[100 .	<u>o</u>]	
10	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記							 或要因	の比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	Ē -4.0	環境	-15.
		+0.46	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	_{接近} 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接近	-4.0	_ 環境 _	-10.
		+0.46	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		街路		交通・		環境		0.0	街路 		i	交通・接近	0.0	環境	+35.
		+0.46	画地	+2.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	· 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路		交通・		環境		0.0	街路 		i	交通・接近	[£] -6.0	環境	+10.
		+0.46	画地	0.0	行政	0.0	その	他	-5.0	行政		-2.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・	· 接近	環境			街路			交通・接近	Ē	環境	
			画地		¦行政		その	他		· 行政		 	その他			
_ †	·	央定の	理由										〔比準価格	:	2	6,800 円/r

												УV III (УК	,	• •	0.60
(2)積	算価格算定	它内訳													
(2)-1	原価法	去が適用	できた	よいは	場合その理由	既成	市街地のが	ため							
(2)-2	造成年	它地内等	に存し)原促	■法の適用が可i	能な場合の	の価格								
造成	艾事例番号				-		所在及7	び地番							
素均	他の取得価		事情補]	Œ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正		修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
		-	100 []	100						<u>100</u> []	100	l		
付취	詩費用	標	票準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	をで	地域要因の比 較	, 個別的要 比較	因の	再調達	原価
	(円/m²	()				正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	FX FX	LUTX		(円/㎡)
		-	100 []	100				(%)	<u>100</u> []	100	l		
熟瓦	戊度修正		[]	/ 100			積算個	西格		F	月 / ㎡			
内訳															
素事地内	情の 月	率変動		成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率	変動率
		%	/月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要	要因の比較			街路		交通	・接近		環境		行政		その1	也	

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り				
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)				
法						()	()				
	収益価格						%				
	4人田 四行		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											

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

Νο	所在及び地番	 不動産ⅠD
1	糸島市二丈深江2丁目581番8	2918000188424-0000
2	7.6.F.—7.M.Z. 2.1.1.0.0.1.11.0.1	
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		

令和 7 年 7 月 25 日提出 糸島(県) - 12 宅地-1

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

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 20日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	E E E									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 糸島市	二丈鹿家字	帯石180 [・]	7番				地積 (㎡)	(368	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用 況	用の現 周沢	辺の土地の	利用の状	接面道路の状況 供線				な交通施記 の状況	分との	(都) (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		農家住宅が多いは住宅地域		南東4 m 市道		水道 鹿家350 m		m		(その他) 土砂災害警戒区域
(2)		東 200 m、	 西 50 m	、南 250	m、北	50 m 標	準的使用	用 農家作	住宅地			
近	標準的画地の形物			• • •			見模		 100 ㎡程	度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記 特記す	すべき事項は	ない	街 南東	[4 . 0 m市道	交通	鹿家	南西方3	50 m	法令	(都) ¦(60,200)
以		事項			路		施設	:			規制	
	地域要因の将 来予測		く、農地や3 とおり推移7				ょとした	:地域で	あり、特	持に地域要	要因のだ	大きな変動は無く当
(3)旨	最有効使用の判定	農家住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		1		
` '	艦定評価の手法 D適用	取引事例比				7,720 円/1	'n					
U	り週 用	収益還元法	収益値			/ 円/1	_					
		原価法	積算個		,	/ 円/1						
(6) ī	市場の特性	好性を有する	は糸島市の郊る個人や農家等が劣るが、	等であり、 鹿家駅に徒	農家住宅 不安定な 歩圏内で	経済状況によ	 建住宅 ^は り慎重! は相場。	こ行動し より少し	ている。 高い取引	糸島市の	近郊に	当該地域に地縁的選 存する地域と比較し 地価は横ばいである。
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	支配的で賃貸	貸市場が未成 ら比準され実	熟であるた	め、収益	還元法の適用	は断念	した。比	準価格は	t、糸島市	郊外σ	目己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Bを標準として鑑定評
示準	****	標準地	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	· 公示価格	円/㎡	[]	100	100	$\left \frac{[\]}{100} \right $			補上	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域野田の比較	更 個別的	の比		博 標 別 準 訳 化	その他 一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討	!	円 / m²	 	[]	[]	100			正 一	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格		7,720 円 / ㎡	価 変格 動	一般的要因		の人口に 或を中心	増加して は増加して	おり、特別は増加	持にJR釘 加傾向にあ	筑肥線の ある。) 合駅への接近性が良
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		準地等と同一は	形 状 成 況						が多く見ら 地需要があ		也域であるが、JR鹿
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	- 円 / ㎡ 半年間	要 め の	(個別的)要 因	I	要因に変	逐動はない	١.			

地	令上の規 等
b 名鳥下 C 糸鳥市 C 糸鳥市 C 糸鳥市 C 糸鳥市 C 糸鳥市 B 更地 () 長方形 南3 m市道 (50) 「額(50) c 糸鳥下 C 糸鳥市 C 糸鳥市 B 単地 () 不整形 南東と S m市道 開来と S m市道 開来と S m市道 開来と S m市道 (50) (60) c 糸鳥市 C 糸鳥市	
C A A A A A A A A A	
1113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 113 1	
Ref	
e 糸島下 (60) a 八田田 (7) 大田田 (7) 田田 (7) <t< td=""><td>)</td></t<>)
e 条約7 C 糸島市 連付 地 () 別部 東3.9 m未舗装道路 「調信 (60.0) - 323 100 取引 (円/m) 事情補 正 正 (円/m) 排車化 (円/m) 地域要 指定標準価 (日別的要区の 比較 格 (円/m) 通常 (60.0) a () 10.216 [100.0] 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	200)
NO 取引価格 (円/m) 正	区」 200)
a 100	定価格 円 / ㎡)
10,216 100.0 100 100.0 100.0 100.0 11,351 136.2 8,334 交通・接近 0.0 接近 0.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0	
100	8,330
6,912 70.0 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	7,890
100	7,840
8,382 [100.0] 100 [100.0] [99.0] 9,110 [122.0] 7,467 100 7事情 7月率 ウ標準化補正の内訳	7,090
V ア事情 で で で で で で で で で	7,470
0.00 画地 -10.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 日本の他	
b 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 -2.0 環境 +0.17 画地 -11.8 行政 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -1.0 環境 1.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 で通・を回り 0.0 で通・接近 0.0 で通・を回り 0.0 で通・接近 0.0 で通・	+39.0
+0.17 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 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 元の他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 母郎 元1.0 環境 0.0 日本の他 0.0 <td< td=""><td></td></td<>	
c 売急ぎ %/月 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 +0.35 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 付政 0.0 を通・接近 0.0 環境 0.0 様路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 で通・使・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・回・	+37.0
+0.35 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 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境	
d 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で政 0.0 その他 0.0 で政 0.0 その他 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 環境 0.0 で通・接近 0.0 環境	+38.0
0.00 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 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境	
e 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境	+39.0
.0.04	+22.0
HO 84 画地 -1.0 行政	

												×31,1=0 (×1	- /		0.0
(2))積算価格算	定内	訳												
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のか	こめ							
(2))-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	能な場合	の価格								
ì	造成事例番 ^品	=			-		所在及7	び地番							
111	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>I</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	図で	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の	再調達	原価
	(円/r	ກຳ)				正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₽X	LUTX		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]		
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	插格		F	円 / m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	咬		街路	Z	交通	・接近		環境		行政		₹0	他	

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
								%
	7X1Ш111		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己所有の戸建住宅 成熟であるため収益	や農家住宅等が見られ 還元法の適用は困難で	れる住宅地域であり、賃 である。	賃貸用建物はほとんど	見られない。賃	貸市場	は未

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市二丈鹿家字帯石1807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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中心河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 糸島市志摩和	葉73番	₹ 1						地積 (m²)	(219	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	周辺(況	の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの	2 低専 (50,80)
	正方形 1:1	住宅 W 2		記が建ち並 した住宅地		東6 m 市道			水道、 ガス、 下水	筑前前	原2.6 km		(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	150 m、 i	南 170 г	m、北	160 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 約	14.5 n	n、 奥行	ī 約	15 m	、規模	模		210 m³₹	建度、	形状 ፲	E方形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	耳頂はない	1	街「基準 一」 路「		北 6	交通 施設	筑前 km	前原 北	西方2.6	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				ーー」 或であり、			建分譲					
(3)1	最有効使用の判定	戸建住宅地			410-2-01	113 💢 1047		(4)	対象基準 の個別的	隼地 方	-		+2.0
1 ` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		4	1,400	円/m²	_ '	因				
(の適用	収益還元法	収益価格			/	円/m²						
		原価法	積算価格			/	円/m²						
			開発法に			/	円/㎡						
(6)	市場の特性	サラリーマン層で	あり、不s が、閑静な	安定な経済 な住宅団 ^は	斉状況に。 也として[より慎重 良好な周	≣に行動 g住環境	してい が影響	\る。当 ¥し、地	該地域	は筑前前原	駅へ跟	副岡都市圏へ通勤する 巨離が遠く交通利便性 Nる。主な取引価格帯
` ˈi	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	支配的で賃貸市場	が未成熟	であるため	め、収益i	還元法の)適用は	断念し	た。比	2準価格	は、糸島市	郊外σ	目己使用目的の取引が D居住環境等が類似し Bを標準として鑑定評
(8) 公規 示準	代表標準地 配価 標準地番号 基格		時点修正	標準化補正	地域 因のb 較		因の	の規準	/ m ~ \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u> 円/㎡ 1	00 [100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	の比準		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	、	_ , -	00 [100	100	_ <u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	E ら 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共 である場合の検討	39,000 通地点(代表標準地等。		∬形 状	一 地 垣	国	アな地域で 取り 取り	を中心 駅へは	に宅地 バス便	需要は増 利用等に	加傾向にあ	ある。 だが、∑	D各駅への接近性が良 区画整然とした戸建住
準価地格の新力	子 標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡ %	成況要因の	数		別的要問				いこみ ソ 注土	5≠世冊 ℥	ズ((本)可 V 1 0

宅地-2

00	取引事 例番号	F	所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画地の形状		iの 設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島7C		高市				建付 地	()	長方形	東9 m市道				2 低専 50,80)
b	- 1120 糸島7C	-	 島市				建付			不整形	南西6 m道	路			 1 低専
D	· 306		ם,וף				地	()	八型ル	用口0 1110	FA			50,80)
c	糸島7 C	糸	高市				建付 地	()	ほぼ長	南東6.3 m	市道		((都) 60,200)
d	- 336 糸島7C	-	 島市				建付			ほぼ長	北西6.7 m	市道			1 住居
u	· 308		ם ווי				地	()	1 -1 -T/	46H0.7 III				60,200)
e	糸島7 C	+	 島市				建付			ほぼ整		道 道			1 住居
							地	()	形	南東4 m			(70,200)
	- 418										準角地				
NO	取引価値 (円/)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較 木	推定標準価 各(円/㎡)	個別I 比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(43,0)	<u>100</u> [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		44 075	100 [103		42 EG0	街路	0	.0	44 400
b	()	100.03	[102.4]	100.03	100.03		44,875	100	_	43,568	_ 交通・ 接近	0	.0	44,400
	38,6	26	[100.0]	100	[100.0]	[95.0]		41,635	[98	.0]	42,485	環境	0	.0	43,300
С	(39.9)	<u>100</u> [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		40.968	100 [104		39,392	画地	+2	.0	40,200
d	()	100	[105.0]	100	100		.0,000	_100	_	00,002	行政	0	.0	.0,200
	37,9)54	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		39,852	[102		39,071	その他		.0	39,900
e	(38,1	68	<u>100</u> [100.0]	[103.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		38,804	100 [100		38,458		[102 .0	ט ו	39,200
NO	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化								因の比較の内				
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 封路	+2.0 交	通・接近	0.0	環境	+1.0
	+(.52	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その		0.0		- ا ح ا 0.0	 の他	0.0	L	
b			街路		 交通・接		環境		0.0			通・接近		環境	0.0
	+(.30	 画地		 ¦行政		\ そ の		0.0		0.0 - 0.0		0.0	L	
	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0			通・接近		環境	0.0
-			 画地		. L		. L							L	0.0
_					行政 		その		0.0			の他		TEM 1 ===	
a		/月).50	街路 		│ 交通・接		環境		0.0			通・接近 <u>-</u>		□ 坂境 □ □	-1.0
			凹地		¦行政 ├		その		0.0		+2.0	の他	0.0		
	T-244 0/	/ ⊟	街路		交通・接	诉 。。	環境		0.0 I		-1.0 交	诵・接近	. 0 0	環境	-2.0
e).46		0.0	, ~ ~		 L _		0.0		-1.0 ^-		+2.0	L	-2.0

									×31 1-0 (×10	• /	. •	0.0
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法が	適用できない	場合その理由	既成	市街地のた	め							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補正	時点修正	Ē j	冬正後の	事費の補 の価格 円/㎡)
		100						<u>100</u> []	L100	1		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	ぎで	地域要因の比		見の ほ	再調達原	原価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円/n	n²)	較	比較		(F	円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []		1		
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格		F	円 / ㎡			
内訳				·								
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	变動率
	% / 月 事					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街區		交通	・接近		環境		行政		そのイ	也	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
	ID						%
	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 の快適性が重視され	が多い住宅地域であ! る地域であり、賃貸テ)、賃貸用建物はほとん 5場は未成熟であるため	υど見られない。 した b収益還元法の適用は	がって、収益性より 困難である。	も居住

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

7 113		
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市志摩稲葉73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		

糸島(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アセッツ鑑定
糸島(県) - 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/m²

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超太口	<u></u>	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糸島市志川	摩井田原字	新開76番	番18外				地積 (㎡)	(231	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	1住居 (60,200)
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		注宅が建ち並 こした住宅地		北東6 m 市道		水道	筑前前原	₹3.7 km		(その他)
(2)	範囲	東 40 m、西	50 m、	南 50 i	m、北	40 m 標	準的使用	用 戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行	う 約	13 m、 ‡	見模	2	230 ㎡程	度、	形状₽	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべ	き事項はな	il 1 ₀	街」基準	方位北6m市	交通 施設	3.7 kr	が原駅 は m	比西方	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3 堅調な住宅需3								 注持すると	- 予測 7	する。地価水準は、
(3)旨	最有効使用の判定	戸建住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		Ì		+1.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	32	2,500 円/r	'n					
O	D適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/r	n²					
		原価法	積算価	格		/ 円/r						
		開発法	開発法	による価格		/ 円/r	'n					
(6) ī	市場の特性	人エンドユーサ	「一が主体 ^へ)やや交通を	である。低れ 可便性に劣る	水準の金和 る立地の値	列や住宅税制 主宅地におい	等の住 ⁵ ても住 ⁵	記取得に 記需要は	有利な環 ・ 堅調です	環境が続い 5り、地価	ている は上昇	3心部等へ通勤する個 ことを背景に、糸島 1傾向が続いている。
Ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由		、自己使用	用目的で取る	引される	■建住宅地と	してのi	市場実態	を反映し	た信頼性	が高い	収益価格は試算しな)比準価格を標準とし 決定した。
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	- <u>[]</u>			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か	指定基準地番		時点 修正	標準化補正	地域要の比較	更 個別的	の比		標内準	その他 一 街路 交通		地街路域交通
定ら基の									訳 化補	環境 画地		要 環境 因 行政
準検 地討	削牛指定基準 	地の価格 円 / ㎡	100	[]	[]	$-\left \frac{[]}{100}\right $			正	行政その他		その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	30,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医	4-16-1			 訓等の住 [:]	宅取得に有		」 関境が続いていること 状態が続いている。
	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		等と同一地	形状	地域要因	*++ 1	那郊外で 1. 住宅	、駅から 需要は	ら遠い立 図調な状態	地ではある 態が続いて	が、it いる。	5中心部に比べて割安
奉华 準価 地格	135 MH 111, 777 (**)	標準地	_	成 況 要	. 32 12	1 / 12.00	· 11 C					

NO	取引 例番 ^品		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道路 状況	各の 主 設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	糸島7C		島市				建付地	(長方		東9 m市道			2 低専 (50,80)
b	- 11 糸島7(20 糸	島市				建付地	(不整)	野	南西6 m道	路		1 低専 (50,80)
С	- 3	306 糸	島市				建付地	(ほほ) 方形	·····································	北西6.7 m	市道		1 住居 (60,200)
	- 3	308													
d	糸島70 - 3	325	島市				建付 地	((ほほ) 方形		北5 m市道 東4 m 角地			「調区」 (60,80) 地区計画等
e	糸島70	三 糸!	島市				建付地	(ほほ 形	 〔整	北東5 m市南東4 m	道		1住居 (70,200)
NO	取引	118 価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要比較		 性定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円 / ㎡)
а	(4:) 3,066	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		44,875	<u>100</u>	0		34,493	街路	0.0	34,800
b	(38) 8,626	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		41,635	<u>100</u>			32,027	接近環境	0.0	32,300
c	(37	7,954	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		39,852	100	3.6]		32,243	画地	+1.0	32,600
d e	(27	7,850	100 [100.0]	[101.3] 100 [103.7]	100 [100.0]	100 [102.0]		27,659	100 [89	9.1]		31,043	その他	0.0 [101.0]	31,400
NO	ア事情	イ月率	 [100.0] ウ標準化	100.7 100 補正の内記	[100.0]			38,804	[134	1.9]		28,765 の比較の内		100	29,100
n	の内容 正常	変動率 			交通・接	Sift and	環境			街路			·通 · 按沂	+2.0 環	培 。
u	11.113	+0.52			入過		~~~ その			一 行政		+2.0 م 0.0 عام		0.0	^項 +25.0
b	正常	%/月 +0.30			· · 交通・接 ·		環境			街路 				0.0 環	境
c	正常	%/月	凹地		行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路		0.0		+3.0 環	
		+0.50			 行政		その			 行政		0.0		0.0	^児 +20.0
d	正常	%/月 +0.25			; 交通・接 		_ 環境 - 			 街路 		<u>`</u> _	通・接近	i	境 -10.0
e	正常	%/月	四地		¦行政 ¦ 交通・接		 		0.0	行政 街路		0.0 7	: の他 E通・接近	+9.0 環	境 .05 0
-	13	, /3	1-14-1	0.0		0.0	-4x-7t		0.0			-1.0	لــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	+9.0	^児 +25.0

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

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		_					%
	以血泄性		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		地域は、居住快適性で ないため、収益還元活	を重視して価格が形成さ 法は非適用とした。	される戸建住宅地域で	あり、収益性によ	:り個	「格が

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市志摩井田原字新開76番18	2918000010437-0000
2	糸島市志摩井田原字新開76番31	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		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 15 宅地-1

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

鑑定評価額 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	[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	線	路線価又は倍率	1.3 倍
			TE (1) 1841 H	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	旨											
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糸島市	板持字	西福 1	16番1						地積 (m²)	·	727	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況		周辺 況]の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	ひとの	「調区」 (60,200)
	正方形 1:1.2	住宅 W 2			宅と一般住住宅地域	宅が混	北東4. 市道	5 m		水道、 下水	波多汀	1.5 km		(その他)
(2)	 範囲	東 120 m、	西 1	00 m、	南 50 r	m、北	50 m	標準	的使用	用 農家	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	口約	25	m、 奥行	ī 約	30 m	、規	模	'	750 m²	程度、	形状	長方形
地	地域的特性	特記特記す	すべき事	項はな	l 1 _°	街 4.	5 m市	道 道	交通	波多河	工駅 ポ	方1.5 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項				路			施設				規制	
	地域要因の将 来予測	農家住宅、 は、周辺地												予測する。地価水準
(3)	長有効使用の判定	農家住宅地								対象基準 の個別的		: L 1		
(5)釗	 監定評価の手法	取引事例比	較法 と	比準価村	————— 各	2	5,200	円/㎡	_	因				
σ)適用	収益還元法	Ц	又益価村	 各		/	円/m²	:					
		原価法	Æ	責算価村	各		/	円/m²	:					
		開発法	月	開発法!	こよる価格		/	円/m²	:					
(6) ਜੋ	5場の特性	を有する個。	人エント 封化区均	・ ユーヤ なの住宅	げーが主体で 記地における	である。ī る堅調なſ	节街化記 主宅需要	周整区域 更の影響	はに指え 『を受け	定されて ナて、地	まり、 h価は上	住宅地とし	ての選	計学ではいい。 発生が低いものの、 いる。取引される価格
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格は試算で	きなかっ	た。よ	こって、自己	已使用目的	りで取ら	引される	戸建位	主宅地と	:しての	市場実態を	反映し	いないため、収益価 ルた信頼性が高い比準 類を上記のとおり決定
示準	***	標準地		寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	/ m² \	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[10]	100	100	_ <u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
 (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	日	寺点 多正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / ㎡	10	00	[]	[]	100)			正	行政 その他		その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		4,200 P	9 / m²	価 変	一般的要因								環境が続いていること 状態が続いている。
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標 標準地	準地等と	:同一地:	A	世 垣 要 因						1るものの、 【住宅需要は		地域における堅調な住 \。
地格 の等 前か	公示価格	+4.1 %		- 9 / m²	要 因 % の	 (個別的 要 因		國別的要	因の変	動はなり	l I.			
13.3 IJ	文劃十 十间	17.1 /0	1 710		,,,									

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	路の主設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島7C - 20		島市				建付地	(,	ほほ) 形	—— É台	南6 m市)	道		(*	「調区」 60,200) 間県条例区域 砂災害警戒区域
b	糸島7C	糸	島市				更地	(,	不整	那	西6 m市i	首			「調区」 60,200)
С	糸島 7 C	糸	島市				更地	(,	ほほ) 形	 É台	北4 m市i	道			「調区」 60,200)
d	- 21 糸島 7 K - 21	糸	島市				建付地	(,	ほほ) 方形	 長 ※	南7.5 mī	市道			「調区」 60,200)
e	- 21							(,)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地域のは	或要 北較		 住定標準値 (円/㎡)		 的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a b	(34	, 092	100 [100.0]	[102.5] 100 [102.8]	100 [100.0]	100 [93.1]		37,534		3.2]		25,32	街路 交通・ 接近		.0	25,300
	21	,072	[100.0]	100	[/]	[79.1]		27,386	[114	1.5]		23,91	8 環境		.0	23,900
C	24	,473	100 [100.0]	100	100 [/]			25,036	100	3.8]		25,34	画地 -0 行政		.0	25,300
d 	25	,126	100 [100.0]	100	100 [100.0]	100 [100.0]		25,830		7.9]		26,38	34 その他		.0	26,400
e	(,	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			100]				[100 .0	<u>)</u>]	
00	ア事情の内容			補正の内記	7				-	工地域	要因	の比較の	为訳			
a			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	+30.0
		+0.25	画地	-6.9	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+20.0	その他	0.0		
b			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	+18.0
		+0.25	画地	-20.9	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	▽交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-5.0	環境	+5.0
		+0.25	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			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	0.0
		+0.25	画地	0.0	 	0.0	その	他 ————	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
e	Q	% / 月	街路		_ ▽交通・接	·近	環境		1	街路 			交通・接近 		環境	
			画地		行政		その	他		 行政		I	その他			

														, ,		
(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	適均	刀な造成事	例を入	手できなが	かっ	たため					
(2)	-2 造成	 定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	なび地番								
Į.	素地の取得(事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準作	化補正	時点値	修正	追修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100						10 [0]]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	をで	地域	要因の比	固別的 比較	的要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				止沒	の岡福 (円/㎡)		でに (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	L10	00		
Ś	热成度修正		[]	/ 100			積算(西格			F	円 / ㎡			
内記	īR															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月落	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	Š	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			m /	m (= 2)				90
	NIII III II		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		地域は、市街化調整区 め、収益還元法は非道	区域内の住宅地域であり 適用とした。	り、賃貸目的の住宅建	設はほとんどなく	 〈 、賃	貸市

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市板持字西福116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		
42		
43		
45		
46		
47		
48 49		
50 / #≠		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 16 宅地-1

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

鑑定評価額2,590,000 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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2) 京地福本口	ATI 7.5 0.0 00.0	/ F) /# +b	工告/压+42	·路 線	路線価又は倍率	1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Z ;	鑑正評価額の決定	-V/-EIII	ツ女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 糸	島市志園	季野北字 定	±2167種	₹2					地 (mi	l積 i)	(192	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の利	D利用の状 接面道路の状況 供線 処理が 処理が 設状							↓交通施設 ○状況	そとの	「調区」 (50,80)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			主宅、一般住 くからの住宅		東6.2 市道	東6.2 m 市道		水道	筑前前原8.2 km				(その他)
(2)		東 30	0 m、西	100 m.	、南 50 r	m、北	n、北 90 m 標準的使用 戸建住宅地								
近 隣 -	標準的画地の形料	大等	間口	約 12	2 m、 奥行	 約	17 m	i、 規	.模		200 n	n²程.	度、	形状 長	長方形
地域	地域的特性	特記:特	寺にない			街 6.	2 m市	道	交通施設	km	前原駅	北西	方8.2	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				- 般住宅が選 主宅地需要は										な利用状態が維持さ
	最有効使用の判定 かんしゅう	戸建住:							`	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	ない	١		
. ,	鑑定評価の手法)適用		列比較法			1:		円/m	<u> </u>	_					
0.		収益還	元 法	収益価			/	円/m	_						
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	/ 円/㎡									
(6)市	5場の特性	同一需約 好性を7	有する市 も、需要	市域中心 内及び周	部から離れ <i>†</i> 辺市の居住者	た市街化記 者等と見	調整区 ^は られる。	或内の伯 当市の	 E宅地♯ O他の♯	也域でσ	住宅	地需	要が高い	影響を	事者のほか、地縁的選 受けて、当該地域に なる価格帯は見いだ
`´fé	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	、賃貸でに行われ	市場が未 れており	成熟につ 、説得力	き収益価格を	を試算する る。よっ ⁷	ることが て、前st	ができた 手価格に	iかった こついっ	た。比準 ての価格	■価格 野成	は、 要因	規範性を]の変動を	有する	般的であることから 多事例を採用して適切)上、戸建住宅地とし
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規		内道	票	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円	/ m²	[]	100	100	[100	10			1		画地 行政 の他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	関的医療	の比差		内質	票	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		₹ / m²	[] 100	100	100	[100	1				甫 E そ	画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格)0 円/㎡ ※に同一報	価 変格動	一般的 要 因	╗ / 。	郊外部	でも住	宅地開	発が見	要は依 見られ	放然として 1る。商業	地需要	」 に肥線沿いは特に顕著 をも根強い。
基準 準価 地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	週邛点(17 標準地	·农信·华·华	- -	形状成況要		∃						あるが、当 売いている		Z調な住宅地需要の影
の等前か	公示価格	+1 5	% 半年	円 / ㎡ =間	 数 の	世		固別的要	因に変	化はなり	l 1 ₀				

(1)	 比準価格	算定内]訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7C	糸	島市				更地	((まに) 形	 ぎ整	南東4.5	m市道			(都) (60,200)
_	- 11						- III.				-b-17/	-11.4 -1- -				
b	糸島7C - 11		島市				更地	(,)	整形	北4 m市	追			(都)1住居 (60,160)
С	糸島7 C	_	島市				建付地	(ほ(i) 形	 	西5.5 m	市道			「調区」 (60,200) 士砂災害警戒区域
d	糸島7 C		島市				建付地	(,	不整)	 整形	北東8.5	m市道			(都)1住居(60,200)
е	· 49 糸島7C	_	 島市				建付				ぎ整	西4 m市				(都)1住居
	- 4	02					地	() 形		南4 m 角地				(70,160)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞価の補品			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		别的要因 <i>0</i> . 饺		査定価格 (円/㎡)
а	(15	, 420	100 [100.0]	[102.3] 100	100	100 [97.0]		16,263) 2.9]		12,23	街路 37 _{交通}	•	0.0	12,200
b	(, 254	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [93.0]		18,794	100) 6.6]		14,84	接近		0.0	14,800
С	(,254	100.03	[100.9]	100	100		10,734	_100			14,0	現境 運地		0.0	14,000
اء	12	,585	[100.0]	100	[100.0]	-		13,091		5.7]		15,27	75 行政		0.0	15,300
d	20	,899	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		23,121	100 [175	5.5]		13,17	74 そ の1	也 C	0.0	13,200
е	()	100	[104.6]	100	100		00.450	100			40.4	20	[100.	<u>o</u>] [40, 400
NO			[100.0] ウ標準化			[103.0]		22,159				13,42 の比較の		100		13,400
	の内容			1110222-1-7-7-7-7	•											
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	接近 0.0	環境	;	0.0	街路		-2.0	交通・接通	± +13.0	環境	+20.0
		+0.26	画地	 -3.0	├	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・i	 接近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		-3.0	交通・接続	± +13.0	環境	+5.0
		+0.18	画地	 -7.0	¦行政		- そ の		-	 行政		+10.0	 その他	0.0	Ĺ	
С	正常	% / 月	街路		 交通・i		 環境			街路			 交通・接ば		環境	-16.0
		+0.10	 画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / 月			交通・技		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	+35.0
		+0.46			 行政		その			 行政		i	 その他		L	+35.0
e	正常	% / 月			文通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接近		□環境	.00.0
		+0.46			;		その			55品 行政		i	へ <u>し</u> 」。 その他		L	+30.0
 オ	上準価格法	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		+3.0	1	0.0	1		0.0			'	〔比準価格	0.0	1	3,500 円 / ㎡)
٠.													. PS 1 IM11	. •		2,000 (37 (11)

									×31,1=0 (×1	-/		0.00
(2)積算価格算定内]訳											
(2)-1 原価法が	「適用できない	場合その理由	既成	集落のため	>							
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 恪 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点修正	E	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>100</u> []	100	_]		
付帯費用	標準化補工	E 時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ヹで	地域要因の比	個別的 比較	要因の	再調達	原価
(円/㎡)			止後(の価格 (円/㎡)	床	Uにiiiifith (円/n	n²)	較	LUTX		(円/m²)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []	100	1		
熟成度修正	[]] / 100			積算值	西格		P	g / m²			
内訳												
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率	変動率
	工 %/月 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街	 路	交通	・接近		環境		行政		その	他	

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

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市志摩野北字辻2167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		
佣ち		

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
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 ㎡当たりの価格 17,300 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに糸	島市志曆	医馬場字	大久保	1 8	4番3							地積 (㎡)	(315	法令上の規制等
地	形状	敷地	の利用の	現別	週辺の土	=地の	利用の物	X	接面证	道路 <i>(</i>	の状況	供約 処理が 設状が	施		な交通施 が状況	設との	「調区」 (50,80)
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1		農家混合地域	Eする古	一般値	主宅等がらの住宅	市	東3.1 道、 道 順道	m		-	Í	汽前前原	京3.8 km		(その他) 地区計画等
(2)	範囲	東 8	0 m、西	60 n	n、南	30	m、北	5	60 m	標準	準的使	用戸	建住	宅地			
近 二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二	標準的画地の形料	大等	間口	約 2	22 m、	奥征	亍 約	1	15 m、	ŧ	見模	'	33	0 ㎡程	度、	形状台	台形
隣 地	地域的特性	特記	寺記すべる	き事項は	ない。		街 3	. 1	m市道	Ì	交i	通一筑前	前原	京駅北ス	53.8 km	法令	対象基準地と同じ
域		事項					路				施記	殳				規制	1 1 1
	地域要因の将 来予測		調整区均 昇に伴い											けられ	いないが、	周辺均	地域における地価水
(3)	景有効使用の判定	戸建住	宅地								(4	·)対象基 の個別 因			也		0.0
` ′	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準化	西格			17,3	300	円/r	'n	囚					
σ.)適用	収益還:	元法	収益(西格			/	′	円/r	'n						
		原価法		積算值	西格			/	′	円/r	'n						
		開発法			去による		•	/		円/r							
(6) ਜ	万場の特性	中心は、地域では	_・ 地縁的 あり、地	選好性を 縁的選 ^え	€有する §性の強	も地元 食さか	住民、誾 ら、住写	農業征 包需要	従事者 要は限	等が 定的	中心と である	:考えら 。周辺	れる地域	る。当り なにおけ	地域は、f ける地価フ	ト街化調 K準のよ	地域である。需要者の 関整区域内の農家集落 5昇に伴い、当地域の いと推定される。
\	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	アパー	ト等の貸	家は見ら 、規範性	られず、 生の高い	土地1取引	価格に見 事例を重	見合う 直視し	う賃料 して求	水準: めて:	が形成 おり、	されて 市場の	いた 実態	いため	り、収益達	還元法に	ぱである。周辺地域に は適用できなかった。 5る価格である。した
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≣地	時点 修正		準化	地域 因 <i>(</i>) 較		個別 要因 比較	の	の規	基準地 建価格 / ㎡)	. 人		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/ パボ畑を			Γ .] 10	0	100		[1			1	補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100] -]	[1	100	_				正 -	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正		準化	地域 因 <i>0</i> . 較		個別 要因 比較	の	の比	表準地 之準価格]/ ㎡)	一大		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			} / m²	100] 10 [0]	100]	100]				補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 基準 準価	終新規 前年標準価格の- 2 基準地が共 である場合の検討)() 円/m 等と同一	1 地点) F	西 客 動 状 況	要地	的因 域因	堅周	周。\$ 卫地却	勿価上∶ 或での:	昇、金属 土地区區	独資; 画整;	本市場 理事業	の変動等の	の影響に れる中、	相対的な割安感から
単地格の等前か	標準地番号 公示価格		% 半年	- 円/m :間	í <u> </u>	ル 要 因 D	 個別		1	别的	要因に	変動はな	ない.	ò			

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	i施	法令上の規 制等
a	糸島 7 K - 43		島市				建付 地	(不惠)	整形	南東5 m ²	私道			「調区」 (50,80)
b	- 43 糸島7C		 島市				建付 地	((ほほう) 方形	 ई長 彡	西5.8 mi	市道			「調区」 (60,200)
c	- 20 糸島7C	_	島市				更地	(不整)		南西6 mi	市道			「調区」 (50,80)
d	- 31 糸島7C - 110	糸	島市				更地	(ほほ) 形	重整	南東4.5	m市道			(都) (60,200)
e	- 110	9						()						
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(10,	216	100 [100.0]	[100.0] 100 [102.0]	100 [100.0]	100 [90.0]		11,351	10 [64	4.2]		17,68	街路 31 交通 接近	i •	0.0	17,700
С	(20,	383	[100.0]	100	[100.0]			20,791		6.5]		15,23		į	0.0	15,200
d	9,	323	[100.0] 	100	[/] _100	[88.2] _100		10,697	[66 _10	6.1] 0		16,18			0.0	16,200
e	15,	420	[100.0] 100	100	100	[97.0]		16,263	[96 			16,94	1 その	[100	0.0 . 0]	16,900
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	100 補正の内記	R .	[]			l l]_ 工地填	 或要因]の比較の	 为訳	100		
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・接	近 -6.0	環境	-35.0
_		0.00	四地		行政		その		0.0	行政			その他	0.0	T001 1 47	
D		0 / H -0.25	街路 画地		_ 交通・接 		環境 その			街路 行政		L	交通・接 その他	0.0 	· □ □ □ □	+25.0
c			街路		¦ ¦交通・接		環境			街路				近 -4.0	環境	-35.0
		-0.17	凹地		 行政 		その		0.0	行政			その他			
d		6 / 月 -0.26	街路 画地		│ 交通・接 │ │ │ │ │ │ │ │ │ ○ │ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		環境 その			街路 行政		L	交通・接 その他	近 +12.0 0.0	⊥環境 - - └	-20.0
e	9,	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	į
			画地		¦行政		その	 他		 行政		L I	 その他			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ない	場合その理由	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							10]	L10	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化™ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 100						(円/m²)	"	(円/r	'n)	*^					(円/㎡)	
										(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	通	・接近 		環境		1	行政			その他	1

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

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

		 :
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市志摩馬場字大久保184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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) 5 - 1 宅地-1

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

鑑定評価額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)	[令和 7年1月]	130,000 円/㎡
(2) 中北田本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F) / T + D O 1 = * T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		。島市前原 前原中央				番 4						地利 (㎡		312)	}	去令上の丸	見制等
地	形状	敷地況	の利用の)現)土地の	利用の料	犬 扌	妾面道路	各の物		供給 処理施 設状況		ー 要な交通施 近の状況	設との		,400)	
	長方形 1:1.5	店舗兼 R C 2			、売店舗 前商業地	i等が建ち 地域	ち並ぶ駅	南1 市道	 2 m 道			水道、 下水	筑前前	前原100 m		(₹	その他)	
																(90	,400)	
(2)	範囲	東 4	0 m、西	80	m、 ī	有 40	m、北	20	m †	票準的	的使用	中低	層店舗	兼共同住	宅地			
近隣	標準的画地の形料		間口		15 m	1、 奥行	亍 約		m,	規模			300 m		形状 -	_		
地	地域的特性	特記!	持にない				街 1	2 m 🕇	道		交通	筑前i	前原駅	北東方10) 法令	対	象基準地	と同じ
域		事項					路 !				施設	""			規制			
	地域要因の将 来予測		場の一画波及して								で、	背後は	旧前原	市の中心	市街地	で、	今後は新	たな開
(3) 5		中低層	店舗兼規	共同住:	宅地						(4)	(4)対象基		準地 ない				
/F\A	サウマグス・エンナ		/mil 1, ±± \4	. 11.84	± /# 16					, 2	(の個別的 因	的要					
` ′	監定評価の手法 D適用		例比較法		集価格 益価格			80,00		/ m²	-							
-	~	収益還	儿坛		・		154,000 円/㎡											
		開発法				よる価格	<u> </u>			/ III / m²								
(6)市	市場の特性	ョン等は堅調	も見受け	られる 、口の充	。主 <i>t</i> を実から	こる需要	者は、均	也元事	業主・氵	去人	等が中	心とな	る。釘	成で、背後 前前原駅 は地積、街	から徒む	き圏は	こある戸頭	建住宅地
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	のと考 が生じ	える。収	₹益価格 を有す	は若 ⁻ 「る。。	F低位に とって、	試算され 本件評(れたが、 西にお	、想定 ^を いては、	する 精 た	建物レ 度の語	ノイアウ gめられ	トや組た比当	実証的な 経営想定等 基価格を標	によって	こ、言	式算値にノ	バラツキ
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準	≛地 -	時点 修正		標準化 補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別的 要因の 比較) (内 準 沢 化	交通		地域要		
価と	00元1冊A各			Г	1	100	100	1	1				補			因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	_	1	1	— -	100	-			I I	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	-	- 4	時点修正	ti E	標準化補正	地域 因 <i>(</i>) 較		個別的 要因の 比較) (対象基 の比準 (円 /		内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -6.0 +22.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価村 ,000 円	_	[108.		100	100	— I =	100.0]	-	17	1,000	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-15.0 +20.0
(10) - 1対象基準地の検討 対任に 継続 新規				 00 円/ 等と同	一地点 - -	価格形成要因	世) 域因域因的	傾向は 複線量 、需要	こある 最後の 要は 野	る。 D筑前 E調で	前原駅の	の北口 上昇基	に 10万人駅広の商業調にある。	 を突破 ^し			
前か		+15.5	% 半年		%		一要	因丿										

NO	取引事例番号	;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道状況	望路の かんしん	設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7C - 7	糸[島市				貸家 建付地	(,	長方)	那	北12.3 1	m市道				商業 (90,400)
b	糸島 7 C	糸	島市				貸家 建付 地	(,	ほほ) 方形	 f長 //	東7.8 m	市道				商業 (90,400)
C	- 7 糸島7C	10	島市				更地	(,	ほほ 形	 〔 台	東8.5 m	 県道				近商 (90,200)
d	糸島 7 C	17 糸I 13	島市				建付地	(,	不整)	※形	北11.5 m東4.4 m					1 住居 (70,200)
e	-							())							
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		生定標準信 (円/㎡)		個別的	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(192	,811 ,	100 [100.0]	[111.6] 100 [115.5]	100 [100.0]	100 [100.0]		215,177		5.0]		187,1	10 🕏	語 逐通・ 受近		0.0	187,000
<u>с</u>	167	, 191)	[100.0]	100	[100.0]			193,106	[107 	'.1]		180,30	04 環	说		0.0	180,000
d	(,724)	[100.0] 	100 [110.3] 100	100	_100		99,414	100)		176,89	93	i政 · · の他	0	0.0	177,000
e	(,200	100	100	[90.0]	[68.6]		186,156	[94 			196,10	00 7	(7) (1)	[100 .	-	196,000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R]	工地域	要因	の比較の	内訳				
а		% / 月 +1.29	街路 画地		 交通・接 		環境 環境 その					i	交通・ その他		0.0 +15.0	□ □ 環境 □	0.0
b	正常	% / 月 +1.29	街路	0.0	<u>├</u> ├交通・接	近 0.0	- □環境 -		0.0	封路		-5.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	接近	-2.0	· · 環境 ·	0.0
c		% / 月	幽地		├行政 ├ ┌交通・接		 		0.0	行政 街路		1	その他 交通・		+15.0	· · 環境	.30.0
		+0.94	画地	-10.0	¦行政 !	0.0	そ の	 他		 行政		-12.0			0.0	<u></u>	
d		% / 月 +0.94			 交通・接 行政		環境 その			封路 行政		-1.0 -15.0			-6.0 +20.0	· 環境	0.0
e		% / 月			 交通・接		環境		0.0	 野路		- 1	交通・			· 環境 ·	 ;
			画地		¦行政		その	他	ĺ	 行政			その他	,			

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
198	素地の取得	価格	事情補	匪	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋)				(円/㎡)
											100			
			L	J	100						l I	100		
ſ	. 1				時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要因の 比較		再調達原価
	(円/㎡)					(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́)	**	LUTA		(円/㎡)	
	100 [(%)	100			
			[]	100						[]	100	'	
Ż	热成度修正		[]	/ 100			積算(価格		P] / m²		
内記	R													
素地				標準化補正			月翌	月率変動率 付 帯		標準化補正			月率変動率	
	%/月事						% / 月	費用				% / 月		
	費													
地均	世域要因の比較 街路				各	交通・接近 環境 行政 その他)他			
				_		_								

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,295,049	1,409,020	7,886,029	6,136,700	1,749,329	(0.9592) 1,677,956	(3.9 0.4)
	収益価格	47,941,600	円 (154	4,000 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						

(4)開奏	(4)開発法による価格算定内訳														
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由									
収.	入の現価の総和	支出0	D現価の総和		投下資本収益率	販売	単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)					
開発法による価格 円 (円/㎡)															

_													糸島(県)	5 - 1	宇	地-4
(3)-2 想定發	建物の状	犬況														
	用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
店舗・事務所	所兼共同	自住宅				161	.70	R C	3 F	•					468.60	
公法上の共	見制等															
用途地域等		基準建廠	支率等	指定容積	責率	基準	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業準防			90 %		400 %		400 %		312 m²	14	.5 m× 2	21.0 m	前面道路: 特定道路ま			2.0 m m
想定建物の	 D概要	1 F : 版 専用面和	5舗事 責:約:	└ 務所,2 3 4.9	~ 3 F ‡ m²	 共同住	宅:8戸	・平均	有効率 の理由		86.2 %	片廊下:	式のため	C CODELM	ir .	
(3)-3 総収益	 : 算出内															
階層	用道		床面	積	 有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ネ	F	月額支払賃	料。	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
				(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	o権利金等(月数	数) 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	0	1,74	9,300
	l												1.0	0	21	4,753
2 ~ 2	共同信	宝宝		153.45	90.9		139.45		1,540		214	,753	1.0	0	21	4,753
3 ~ 3	共同信	主宅		153.45	90.9	139.45			1,540		214	,753	1.0			4,753 4,753
~																
		468.60 86.2			403.85				779	, 366				8,806		
計	手小								770	200	円 × 12	-				9,506
年額支払貸 								円/1		300					9,352,3	92 円
b共益費(管		の箟出根ネ				小規	円/㎡× ㎡× 12ケ月 = \N規模建物のため計上しない									0 1 1
その他のリ						-3 -790	N規模建物のため計上しない 5,000 円/台× 5 台×12ケ月+								300,0	00 円
貸倒れ損気						敷金	により担			計上					·	0 円
空室等に。	よる損労	 E相当額					9,3	52,392	円 x		5.0	%				
(+ a)x =	空室率 /	A(%)+ (x 空	室率B((%))	+	3	800,000 F	円 x		5.0	% =			482,6	20 円
以上計	+ a+														9,169,7	72 円
保証金等の								806 円 ×		.0 %			00 % =		20,6	99 円
権利金等の			-				償却 ^在 429,	506 円 ×	95	年) .0 %		回り(0	1.00 %)		104,5	
その他の収ん			運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0円
総収益		+ +	··			<u> </u>			5,049 円		(29,792	円/m̄)		
(3)-4 1 m² \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\) 内は支払	1	11/1		++ ×+ n-	· *	ch ch FF (手 w)	+- »= 11	L + 3# 17+	0任火
NO 事例番	污	事例の 実質賃料 (円/	4	事情i	用 時, 正	点修	標準化 補正	建物 差修正	因のは	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基华耳	也基準階(の負科
а							100	100)	100	- 1		対象基準	基階の 登賃料 1,574	四/㎡	
b	() -]	100 100 100)	100	_		月額支	1,574 払賃料 1,540			
-		()	[] 100)	[]	[] []	[1		甘淮ル		
С -	- ()	<u>100</u>	<u> </u>		<u>100</u> []	<u>100</u>]	<u>100</u>	_		基準階	2 F	В
		1 1						1			1					

				· ·		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	ミ額相当額		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 x 5.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	87,100	円	查定額		
公租公課	建物	76,300	円	109,000,000 × 50.0 %	x 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/㎡)	(経費率	15.2 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	%	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	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	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		109,000,000 F	3		設計監3	
				225,000 円 / m ² x 468.60 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0563		0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 %		
建物等に帰属する純収益 ×	(6,136,700 円 19,669 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	,			
					9,295,049	円
総費用					1,409,020	円
					7,886,029	
建物等に帰属する純収益					6,136,700	
土地に帰属する純収益 -					1,749,329	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益				1,677,956	
×				(5,378	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	%			
		47,941,600 F	7	(154,000	円/m²

 4 不動産ID
 糸島(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)应此资本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) /T+b o 15**	工业/ 표45	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 糸島市福吉 「福吉 2 -) 8 6 番	14外				地積 (m²)	(351	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の野 況	見 周辺の	の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	(80,200) 準防
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗 宅等が 業地域	浦、農協、 昆在する馬	沢前の商	南東13 m 国道、 南西側道		水道	福吉近	接		(その他)
(0)	** III	± 00 T	50	+ 00			EX# 44 /+ 1	n 15 E	r÷			(100,200)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形料	東 60 m、西 大等 間口	50 m、 約 17 r		m、北 ⁻ - 約		標準的使原 規模		占舗地 340 ㎡程	20世	形状台	会形
隣	地域的特性	特記・特記すべき			数 1 3		交通	_	沢 北方			コル 対象基準地と同じ
地域	· B-3443131	事項!	- 47510/6V		路		施設		W 4073	10 III	規制	
	地域要因の将 来予測	福吉駅に近接しり推移するもの				昆在する繁殖			沿いの	商業地域で	であり、	当面は現状のとお
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地					(4)	対象基準の個別的		也		+3.0
1 ` ′	艦定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		26	6,000 円/	m²	因				
0	の適用	収益還元法	収益価格			/ 円/	m²					
		原価法	積算価格			/ 円/	m²					
	開発法 開発法によ				:	/ 円/						
(6) ī	市場の特性	用地を要する地方	元個人商店 [.] 開発が散見:	や診療所、 され、背	、事業者等 後地の充実	等である。糸 実により地価	、島市の3	郊外に存	すし繁華性	生は高くな	いが、	要者は、店舗・事務所 近接する福吉駅周辺 5リ、物件の規模にも
`	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	貸市場が未成熟で	であるため、	収益還:	元法の適用	用は断念した	:。比準	価格は、	糸島市	『外の繁華	性等か	内の取引が支配的で賃 が類似した商業地から 「鑑定評価額を決定し
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	小元1冊1巻		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
俗し をた		円/㎡	100 []	[]	100				行政 その他		- その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	可什玛士且准		1	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	†	円 / m ^r	100 []	[]	100				その他		
(10) 対年 象標	<i>Δην Δ</i> ±									特にJRst 加傾向にす		D各駅への接近性が良
基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地		りょう かいがく かいがく かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	形 状成 況	1 1				沿いに小 増加傾向		⋾建住写	ご等が混在する商業地
地格の等前が	公示価格	+4.0 % 半年	- 円 / ㎡ 間 %	要 因 n の	個別的 要 因	I	要因に変	変動はない	ν I _°			
139 /3		70 ++	,									

NO	取引 例番		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道 状況	1路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	糸島7	C 糸	島市				貸家 建付 地	(,	長 <i>7</i>	5形	南西8 m 南東4.7				1 低専 (60,80)
		715														
b	糸島7		島市				貸家 建付地	(ほほ 方用	ぎ長 ド	南7 m市	道 			「調区」 (60,200)
C	糸島7	326 K 糸	島市				更地	(ほぼ 方邪	ぎ長 ド	北東12 г	m県道			「調区」 (60,200)
	- :	213														
d	糸島7	C 糸	島市				建付地	(,	袋 ^均	也等	北西11 г	州県道			「調区」 (50,80)
		112														
e	糸島7		島市				更地	(ほほ 形	ぎ整	西5 m市	道			(都) (60,200)
VO		337 価格	事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	地士	域要	:	 	版 個)	
		/ m)		IE .	価の補正			円/m³)	因のは			(円/㎡)				(円/㎡)
a	()	100	[103.0]	_100	_100			_100				街路	C	0.0	
_	, 3	4,635	[100.0]	100	[100.0]	-		34,975		7.2]		27,49	_ ^~	•	0.0	28,300
b	(3	4,877	100 [100.0]	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		37,493				28,00	接近 01 環境	(0.0	28,800
С	()	100	[102.0]	100	100			_100				画地		3.0	
d	(8,519	[100.0]	100 [103.5]	100	100.0]		29,089	100			23,5	54 行政	C	0.0	24,300
u	(2	1,829	[100.0]	100	[100.0]			25,880	[105			24,60	01 そ の	也 C	0.0	25,300
e	()	100	[102.8]	100	100		00.004	100			00.0	4.5	[103.	<u>o</u>] [00.000
VO		1	4	<u>100</u> 補正の内記		[100.0]		20,921				22,9 [.]]の比較の		100		23,600
••	の内容	変動率	- 71 x+ 10	1.HHTT_021.3E/							% <u>&</u> E	10710+207	r J H/ C			
a	正常		街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接続	± -4.0	環境	+38.0
		+0.33	画地	+2.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
b	正常		街路		 交通・排		環境			街路		- 1	交通・接続		環境	+38.0
		+0.75			 ¦行政		その			 行政		L	 その他		L	
_	正常	% / E	1 街路		文通・持		環境		0.0	街路			交通・接続	0.0	一一	
_	т.ш	+0.17	,		L		. L					i			ペペ・ラ 	+30.0
_			凹地		¦行政 - - - - 		その		0.0	行政 			その他	0.0	·	
d	正常	% / 月 +0.35	計 ☆		交通・持		環境			街路 			交通・接) 	^丘 -5.0	□環境 □ □ □ □	+13.0
		+0.33	画地	-12.7	¦行政 !		その		0.0	行政		-2.0	その他	0.0		
e	正常		街路	0.0	交通・持	6 近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接続	^년 -4.0	環境	-2.0
		+0.35	画地	0.0	└── └行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
_	· 比準価格	油中の	理由										〔 比準価格	ζ.		26,000 円/m

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原価	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な	诸場合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	Ĭ							
ija,	素地の取得(事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費 (円/r	n³)	標準1	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>	0]]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯質正後の	費用の補修 D価格		与効宅地化™ 余した価格	をで	地域較較	要因の比	個別的 比較	勺要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)						フi回1년 (円/㎡)		_{ボロに岡怡} (円/r	n²)	#X		LU#X			(円/m²)
			100 []	100	l				(%)	<u>10</u>	0]	L10]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格			F	円/m²		·	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
% / 月 事費										% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他																

(3)	3)収益価格算定内訳										
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由							
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り				
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)				
法						()	()				
							%				
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		多い商業地域であり、 の適用は困難である。	賃貸用建物はほとんと	ご見られない。 したが	って、賃貸市場は未	成熟で				

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

 4 不動産ID
 糸島(県) 5 - 2
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市福吉2丁目4086番14	2918000218531-0000
2	糸島市福吉2丁目4086番22	2918000218535-0000
3	糸島市福吉2丁目4086番24	2918000218537-0000
4	糸島市福吉2丁目4087番14	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		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 糸島(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産アドバイザリー
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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2 \ 中地河木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O I = ¥ =	工尚/年46	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの理田の	5百													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等			丁目 3 4 - 1 2	0 1番4						地 (m	積 (1,144	ì	大令上の共	見制等
準 地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道路の状況 供給 処理施 設状況				接	要な交通 近の状況	i施設との	(60,200)		
	長方形 1:1.5	事務所兼工場 S 1			舗、営業所、パチ 等が建ち並ぶ商業		南10.5 m 国道			水道、下水	糸島高校前400 m		O m	(7	その他)	
(2)	範囲	東 170 m	、西	150 m、	南 60 i	m、北	50 m	標	準的使	用低層	店舗	:也				
近隣	標準的画地の形	状等 【	引口 約	25	m、 奥行	 約	30 m	ı, ŧ	見模	'	750 r	n ² 程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 10	. 5 m	国道		400 m		駅 北西		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制			
	地域要因の将 来予測	交通量の多 、地価のJ						要を含	i め、ii 	凡用性の	高い	地域であ	る。需要	は底	堅く、当	値の間
(3)聶	最有効使用の判定	低層店舗均	<u>t</u>						(4)	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法	取引事例比	較法	比準価格	各	15	9,000	円/r	'n	Ы						
σ.)適用	収益還元法	ŧ	収益価格	各	12	5,000	円/r								
		原価法		積算価格			/	円/r	_							
		開発法			よる価格		/	円/r		마수 소수 국는 시	K 1 (1 . 1 - 12		* ****			+ 1 = 1 +
(6)∄	万場の特性	同一需給圏 収益目的の 地域である 調が継続し	不動産が、自動	業者、マ 動車交通	ンション 量は多い。	デベロッ/ 同地域I	パー等 [・] こつい	で、汎 ては、	用性の供給が	高い地域 極端に少	ぱであ ない	る。近隣 ため、稀	地域は、 少性も相	片側- まって	-車線の買 て、地価=	各線商業
村	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	当該地域は とから取引 の成熟度が 較考量して	市場の3	実態を反 約賃料の	映し、当記 軸が大きし	該試算値(ハため、)	の説得: 当該試:	力は高 算値の	い。収 説得力	益価格に は低い。	t、収 本件	益性を反 では、比	映する価準 準価格を	格でa 重視し	あるが、貸 し、収益値	賃貸市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	車 交通		地域要		
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[]			*	輔 画地 E 行政		因	行政 その他	
をた		円/m	i 1	00	[]	[]	10	0			1	その他			פורט	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 5 -	1	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	支通	0.0	域	街路 交通 環境	+1.0 0.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準	■地の価格 .000 円/m	1-	08.7]	100	100	[100		1	52,000	Į Į	E 行政	0.0		行政 その他	0.0
地討	_	,	'		[]	/ 一般的			ν l 🗆 i-	+ 少小+ 4	H-14	その他			アロハケウ	2雷西1+
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		1/1 000 円/㎡							『推移。交通利便性・居住環境の良い住宅需要は 対資本市場の変動等の影響に注視。					- 需要は	
象標 基準 準価	・2 基学地が発 検 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表标 大概 標準地	票準地等と	上同一地,	格 動 形 状 成 況	1 1							'ョン素地 !基調で推			凡用性の
地格の等	公示価格	1 44 5 5		- 円 / ㎡	要 因	 個別的 個別的要因に変動はな 要 因					ټد ا.					
前か	変動率 年間	+11.3 %	半年間	1	% の											

<u> </u>	以异训作													尔甸	(> <)	υ - ·	5 七地-2
(1)	比準価格質	昇正内	武														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o∄	画地 形状	接面道状況	道路の	設	要交通) の状況	施	法令上の規 制等
а	糸島7C	糸	島市				建付地	(長7	方形	西17.5	m県道				商業 (90,400)
	- 71	1															
b	島7 C - 72		島市				建付地	(台开)	B	北16.3	m県道				「調区」 (60,200) 地区計画等
С	福岡西 7		型市西区				建付			ほぼ	 ぼ長	南11 mī	 市道			_	 1 中専
							地	(方形		西11 m 角地					(70,150) 高度地区2種15m
d	- 83 福岡城南		岡市城南区				更地			- 長7	 5形	東7.6 m	直道			\dashv	
u	T語画4%円 C		到19 <i>4</i> 从开区				文地	()	מוני	жr.о п	不足				2 IC/A (60,200) 高度地区20m
e	- 90	,,,															
	_							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地域	 域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的比較	内要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[111.6]	100	100			_100					路	C	0.0	
b	102	, 260	100.0]	100	100	[100.0]		142,653	100	4.2] n		169,4	_ ^	通・近	C	0.0	169,000
	100	,916	[100.0]	100.5	[97.0]			111,438		0.0]		159,1		境	C	0.0	159,000
С	() ,033	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]		129,442	100	0 6.4]		149,8		i地	C	0.0	150,000
d	(,033	100.03	[110.2]	100.03	100		129,442	100			149,0		政	C	0.0	150,000
		,994	[100.0]	100	[/]	[100.0]		171,905		9.3]		157,2	78 7	の他		0.0	157,000
е	()		100	100 [1	[]			100	0]					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 変動率		補正の内記		1						の比較の	内訳				
a	正常 9	6/月	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
	-	+1.29	 画地		¦行政		その			 行政		+10.0	L		0.0	L	
b	正常 9	%/月	街路		│ │交通・持		- 環境			街路			 交通・			環境	-30.0
		+1.29	画地	 -3.0	 行政		その			 行政			- その他		0.0	<u>.</u>	
С	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・持		- 環境			街路			 交通・			環境	-10.0
	+	+0.75	画地		¦行政		その	:		 行政			その他		0.0	<u>.</u>	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・		-8.0	環境	+25.0
		+0.85	 画地		¦行政		その			 行政			- その他		0.0	L	
е	9	%/月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・			環境	
					¦行政		その	 他		 行政			- ¦その他			L	
— オI	└─────── 比準価格決	····································	□ 里由		1		1						<u>'</u> 〔比準(西格:		15	9,000 円 / ㎡)
-																_	•

(2)積算価格算定[为訳													
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のた	_め								
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原化	西法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号				所在及び	どび地番									
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว้)	標準·	化補正	時点側	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
	100 []	100						<u>10</u>]		1		
付帯費用 (円/㎡)	標準化	/補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格				円/m²			
内訳														
素 事情の 月至 地 内容	率 変動 率	成	標準化補正			月率	坚 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由													
直接	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)							
法	11,966,580	2,282,700	9,683,880	4,444,110	5,239,770	(0.9790) 5,129,735	(4.0 0.4)							
	収益価格	142,492,639	円 (125	5,000 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													

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

	用	· 途		建築面	面積		(m²)	 *	構造・阝	皆層		延床	 面積		(m²)
 店舗						200	0.00	S	2 F					400	0.00
ハ注ト															
		基準建蔽率	±-2±	指定容和	書 女	甘淮	容積率等	 地積		1000	・奥行		前面道路、	柜吕笙	
用巫地攻	ਮ ਹ	基华建 版	Υਚ	11年台1	貝竿	季 午	· 合慎学守	上巴作貝		旧山	1、英1」		前面道路:		10.5 m
準工			60 %		200 %		200 %	1,1	144 m²	26.	.0 mx 4	3.0 m		ここでの距離:	m
想定建	物の概要	1階、2	階:后	吉舗				I	有効率 理由	10	00.0 %	P S は	外部配管のだ	±め	
(3)-3 総	収益算出内														
	用道		床面		有効	有	前効面積	1㎡当たり	り月額	月	額支払賃	料。	保証金等(月	数) a保証金	等 (円
階層					率 (%)		(m²)	支払賃料 (円)			(円) は	·····································	数) b権利金	等 (円
1 ~	店舗			200.00	100.0		200.00		2,700		540,	000	6.0	0 3	,240,000
2 ~	店舗			200.00	100.0		200.00		2,000		400,	000	6.0	0 2	,400,000
~															
~															
~				400.00	100.0		400.00				940,	000		5	,640,000
計	-+/ 任业			400.00	100.0		400.00		0.40	000 5				44.00	10. 000 TI
	払賃料 費(管理費)									000 F	円 x 12 ⁴	ファ = 12ケ月		11,28	0,000円
		の算出根拠				/l\#	見模建物の	ため計上し			1117	1277			0 1 1
		車場使用料				3 //		000円/台:		2	21 台x 12·	ケ月+		= 1,26	80,000円
		根拠、金額				敷金		保されてい						•	0 円
	による損失						11,2	80,000 円 :	×		5.0	%			
		A(%)+ (x 空	室率B((%))	+	1,2	60,000円:	×		5.0	% =		62	27,000 円
以上計	· + a+													11,91	3,000 円
保証金	:等の運用記	益(空室損失	考慮後				5,640,0	000 円 ×	95.	.0 %	x	1.0	00 % =	5	53,580 円
権利金	:等の運用記	益及び償却客	滇(空室	2損失考	慮後)		償却年	₹数(円 x	ź	≢) %	運用利 x	回り(%) =		0 円
その他の	の収入に係る	保証金等の過	運用益((空室損失	考慮後)			円×		%	x		% =		0 円
総収益	i +	+ +						11,966,5	580 円		(10,460	円/㎡)	
(3)-4 1	㎡当たりの	D月額支払賃	1料の	算出根拠	ı	() 内は支払	人賃料							
NO 事	例番号	事例の 実質賃料 (円/r		事情补正	甫 時	点修	標準化補正	建物格 差修正	地域因の比		基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	き階の賃 料
а							100	<u>100</u>		<u></u>	100	- - 1		対象基準階の 月額実質賃	料
b	-	()	•	1 .0		, ,	ļ. ,	'	1		-		2,8 月額支払賃	324 円/㎡ 詳料
ט				100	_ []	100 []	<u>100</u>	100 [1	100 [- 1			700 円/㎡
	-	()	[,	•	' '	, ,	٠.	- 1		'			

(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 x 0.4 %	ı						
維持管理費		376,200	円	12,540,000 x 3.0 %							
N.∓D. N.÷B	土地	948,400	円	査定額							
公租公課	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 %	ı						
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/㎡) (約	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	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	等価格)	30 9	%	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	ទ 価格)	30 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年					
m:未収入期間		0.5	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	.9790					
(3)-7 建物等に帰属する純収益											
項目	查	定額		算 出 根 拠							
建物等の初期投資額		73,700,000 円]	470 000 FL ("² 400 00 "²	設計監理						
一小下出際電力		0.0000		179,000 円 / m²x 400.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分					
元利逓増償還率		0.0603			0.0877 x						
建物等に帰属する純収益 ×	(4,444,110 円 3,885 円/n									
(3)-8 土地に帰属する純収益			,								
総収益					1,966,580	円					
 総費用					2,282,700	円					
				<u> </u>	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						
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				5,129,735						
×				(4,484	円 / m²					
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	%								
		142,492,639 F	9	(125,000	円 / m²					

 4 不動産ID
 糸島(県) 5 - 3
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	糸島市浦志2丁目301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		