別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 13,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 82,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 18日 | (６)路線価 | [　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 27日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市篠原東１丁目６５１番７<br>「篠原東１－４－１１」 | | ②地積（㎡） | 162<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 正方形<br>1：1 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南4 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 筑前前原1.2 km |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：基準方位北４m市道 | 交通施設：筑前前原駅　南東方 1.2 km　／　法令規制：１低専(50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が底堅いことから、当面上昇傾向で推移すると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+4.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　82,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けつつも、税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、糸島市中心部に比較的近い立地の住宅需要は堅調な状態が続いており、地価上昇が続いているが、上昇傾向は鈍化している。土地は総額で２０００万円程度まで、新築戸建で総額４０００万円台前半までが需要中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県)　－ 5 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +1.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +10.0 |
| | 前年指定基準地の価格　82,500 円／㎡ | [109.1] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [113.3] | [104.0] / 100 | 81,800 | | 画地 | +1.0 | 行政 | +2.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　78,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+5.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、糸島市における住宅地需要は底堅いものの、弱めの動きが見られる。<br>地域要因：中心部に比較的近い立地の住環境が良好な既成住宅地として、需要は底堅いが、上記要因から上昇幅は縮小している。<br>個別的要因：個別的要因の変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 202 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 西4.6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 糸島８Ｃ - 203 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東5 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 205 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 406 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北9 m市道 | | １住居 (60,200) |
| e | 糸島８Ｃ - 422 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東4 m市道 南4 m 角地 | | １住居 (70,160) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 78,625 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 81,691 | 100 / [104.0] | 78,549 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[104.0] / 100 | 81,700 |
| b | ( ) 77,507 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 98.0] | 82,173 | 100 / [104.0] | 79,013 | | 82,200 |
| c | ( ) 96,308 | 100 / [100.0] | [100.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 97,175 | 100 / [122.0] | 79,652 | | 82,800 |
| d | ( ) 109,273 | 100 / [100.0] | [107.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 117,578 | 100 / [135.2] | 86,966 | | 90,400 |
| e | ( ) 64,250 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [ 90.0] | 100 / [102.0] | 72,369 | 100 / [ 98.2] | 73,696 | | 76,600 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.76 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -10.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**82,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 適切な造成事例を入手できなかったため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地が存する近隣地域は、１低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 24,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 96,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　18 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　26 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市南風台３丁目３５番「南風台３－６－３」 | | | ②地積(㎡) | 254 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専(50,80)（その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 住宅 ＬＳ 2 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 筑前前原900 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　40ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 m、　奥行　約　20 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない / 街路：基準方位　北　６．０m市道 / 交通施設：筑前前原駅　西方900 m / 法令規制：１低専(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模の戸建住宅がなだらかな丘陵地に区画整然と建ち並ぶ閑静な戸建住宅団地であり、当面は現状維持にて推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法：比準価格　96,000　円／㎡ | | |
| | 収益還元法：収益価格　／　円／㎡ | | |
| | 原価法：積算価格　／　円／㎡ | | |
| | 開発法：開発法による価格　／　円／㎡ | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は概ね筑肥線沿線の福岡市西区及び糸島市の中心とする戸建住宅地域の範囲。主たる需要者は、福岡市中心部等に勤務するサラリーマン世帯が中心となる。最寄り駅から「博多」駅、「天神」駅まで４５分～３５分程度であり十分通勤圏内にある。加えて自然環境が良好で、宅地需要は増大している。需要の中心となる価格帯は、土地で２千４百万円程度の水準にあると捉えられる。 | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、精度のある価格が試算できたものと思料する。収益還元法は、閑静な戸建住宅地域で、第１種低層住居専用地域に所在するため建蔽率や容積率等からも、経済合理的な賃貸経営想定が困難であるため適用できなかった。自己使用の戸建住宅地としての取引が支配的であり、市場の実情を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県)　－ 5 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | 地域要因：街路 -3.0 / 交通 -2.0 / 環境 -5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 82,500 円／㎡ | [109.1] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 93.0] | [100.0] / 100 | 95,800 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　95,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+1.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は、５年以上前に１０万人を突破して、緩やかであるが増加傾向にある。金利は上昇しており、建築費も高騰している。 |
|---|---|---|---|
| | | | 地域要因：当初、定期借地権が多く、品等の良好な建物を中心に構成された、居住環境の良好な住宅地域。近年、底地を取得するケースもみられる。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 413 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北西6 m市道<br>南西6 m<br>準角地 | | １住居<br>(70,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 206 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北東6 m市道<br>南西16 m<br>南4 m<br>三方路 | | １住居<br>(70,200)<br>地区計画等 |
| c | 糸島８Ｃ - 208 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西6 m市道 | | １低専<br>(50,80) |
| d | 糸島８Ｋ - 705 | 糸島市 | | 底地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | １低専<br>(50,80) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 104,406 | 100 / [100.0] | [106.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 108,603 | 100 / [113.5] | 95,685 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 95,700 |
| b | ( ) 96,052 | 100 / [100.0] | [100.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.8] | 95,203 | 100 / [ 98.9] | 96,262 | | 96,300 |
| c | ( ) 96,222 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 95,090 | 100 / [ 99.0] | 96,051 | | 96,100 |
| d | ( 49,900 ) 71,285 | 100 / [100.0] | [101.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 76.5] | 94,115 | 100 / [ 98.0] | 96,036 | | 96,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.76 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +6.0<br>行政 +3.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +1.8 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0<br>行政 +3.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -1.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0<br>画地 -23.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0<br>行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境<br>行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**96,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 開発造成された閑静な持ち家の戸建住宅が殆どの住宅地域で、転勤等で戸建住宅の一棟貸しの賃貸が稀に見られる程度で賃貸市場が未成熟のため。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 17,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 65,500 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　10 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市神在西２丁目１０５０番３４「神在西２－９－１３」 | | | ②地積(㎡) | 263 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専 (50,80) （その他） |
| | 長方形 1.2：1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 加布里370 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　120ｍ、西　80ｍ、南　130ｍ、北　120ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：基準方位北　6m 市道 | 交通施設：加布里駅　北西方370 m　法令規制：１低専 (50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、郊外に位置する既成住宅団地であり、地域内に格別の変動要因は認められない。利便性は比較的高く、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかに上昇傾向で推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　65,500　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当地域は、郊外に位置する既成住宅団地であり、利便性は比較的高く、当該圏域にも市内中心部における住宅地の価格上昇が波及しており、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額３０～３５百万円程度と推定される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用の戸建住宅を中心とする郊外の住宅地域であり、画地規模も小さく、収益物件には不向きなことから収益還元法の適用を断念した。また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、本件評価においては、市場の実態を反映した実証的な試算価格である比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県)　－ 5 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　75,500 円／㎡ | [109.3] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [129.9] | [101.0] / 100 | 63,500 | | 標準　街路　0.0<br>準　交通　0.0<br>化　環境　0.0<br>補　画地　+1.0<br>正　行政　0.0<br>その他　0.0 | 地域　街路　-3.0<br>域　交通　-8.0<br>要　環境　+40.0<br>因　行政　+4.0<br>その他　0.0 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　64,000 円／㎡ |
|---|---|
| | ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ |
| | ②変動率　年間　+2.3 %　半年間　% |

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。 |
|---|---|
| 地域要因 | 郊外に位置する既成住宅団地であり、利便性は比較的高い。相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 201 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 東4.6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| b | 糸島８Ｃ - 213 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東4 m市道 | | 準工 (60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 440 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 405 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 59,598 | 100 / [100.0] | [104.3] / 100 | 100 / [ 88.0] | 100 / [100.0] | 70,637 | 100 / [ 95.7] | 73,811 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[101.0] / 100 | 74,500 |
| b | ( ) 63,041 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 98.0] | 66,836 | 100 / [ 96.9] | 68,974 | | 69,700 |
| c | ( ) 51,367 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 50,914 | 100 / [ 83.8] | 60,757 | | 61,400 |
| d | ( ) 48,101 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 49,015 | 100 / [ 88.0] | 55,699 | | 56,300 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -10.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**65,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | ㈱大建 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 4 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　齊堂　忠道 |

| 鑑定評価額 | 23,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 98,600 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　21 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市波多江駅北３丁目１５０番１８「波多江駅北３－３－３３」 | | | ②地積(㎡) | 239 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １住居 (60,200) （その他） |
| | 正方形 1：1 | 住宅 W 2 | 周辺に空地等の残る一般住宅の多い住宅地域 | 北西6.7 m 市道 | 水道、下水 | 波多江400 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　60ｍ、西　60ｍ、南　90ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 ない / 街路 基準方位北６．７m市道 / 交通施設 波多江駅　北西方400 m / 法令規制 １住居 (60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 波多江駅の徒歩圏内に存し一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域であり、良好な利便性及び環境を背景にした住宅地需要により当面の地価は堅調に推移するものと思料される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　98,600　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　71,300　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は糸島市に存する住宅地域で、特にＪＲ筑肥線沿線において代替・競争関係にある。典型的な需要者は、福岡市中心部に通勤するサラリーマン層等であり、不安定な経済状況により慎重に行動している。良好な最寄駅への接近性等により、同一受給圏における戸建住宅地の需要は依然として旺盛である。主な取引価格帯は中規模の戸建住宅用地程度の面積で土地価格２５００万円前後である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅等の収益物件が見られる地域である。収益価格は、各種設定は現実の賃貸市場を反映しているが、想定要素も含まれ保守的な査定により比較的低廉に求められた。比準価格は、居住環境等が類似した住宅地域のものから比準され実証性が高く信頼し得る。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 標準 街路<br>準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県) － 5 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 82,500 円／㎡ | [109.1] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 91.2] | [100.0] / 100 | 97,700 | | 標準 街路　0.0<br>準 交通　0.0<br>化 環境　0.0<br>補 画地　+1.0<br>正 行政　0.0<br>その他　0.0 | 地 街路　-2.0<br>域 交通　-2.0<br>要 環境　-5.0<br>因 行政　0.0<br>その他　0.0 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,500 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡<br>②変動率 年間 +9.0 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 〔一般的要因〕 | 糸島市の人口は増加しており、特にＪＲ筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 〔地域要因〕 | 波多江駅へ徒歩圏内にある戸建住宅地域にあり、良好な住環境もあって、宅地需要は増加傾向にある。 |
| | | | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 1113 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 袋地等 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 402 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 1103 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| d | 糸島８Ｃ - 1124 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 北6 m市道<br>東5 m<br>角地 | | 「調区」 (70,200) 地区計画等 |
| e | 糸島８Ｃ - 1125 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 南東6 m市道 | | 「調区」 (60,200) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 90,079 | 100 / [100.0] | [106.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 106,093 | 100 / [102.9] | 103,103 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 103,000 |
| b | ( ) 80,663 | 100 / [100.0] | [109.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 98,140 | 100 / [ 99.0] | 99,131 | | 99,100 |
| c | ( ) 64,706 | 100 / [100.0] | [106.0] / 100 | 100 / [ 80.0] | 100 / [ 90.0] | 95,262 | 100 / [ 98.0] | 97,206 | | 97,200 |
| d | ( ) 95,268 | 100 / [100.0] | [102.5] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [105.0] | 93,000 | 100 / [ 96.0] | 96,875 | | 96,900 |
| e | ( ) 88,742 | 100 / [100.0] | [101.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 89,896 | 100 / [ 93.1] | 96,559 | | 96,600 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.75 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.79 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.75 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.84 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.33 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**98,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3,813,633 | 783,300 | 3,030,333 | 2,456,040 | 574,293 | ( 0.9792 ) 562,348 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 17,040,848 円 ( 71,300 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 105.00 | ＬＳ　２Ｆ | 210.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| １住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 239 ㎡ | 15.1 m× 15.9 m | 前面道路： 市道 6.7 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | ２ＬＤＫタイプ、平均面積約５０㎡の住戸を４戸想定。使用容積率は、当該地域において標準的。 | ⑦有効率の理由 | 95.2 % | 外廊下、外階段のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数) / ⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円) / ⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 住居 | 105.00 | 95.2 | 100.00 | 1,620 | 162,000 | 2.0 / 1.0 | 324,000 / 162,000 |
| 2 ～ 2 | 住居 | 105.00 | 95.2 | 100.00 | 1,650 | 165,000 | 2.0 / 1.0 | 330,000 / 165,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 210.00 | 95.2 | 200.00 | | 327,000 | | 654,000 / 327,000 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 327,000 円 × 12ケ月 ＝ | 3,924,000 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 地域の実態を反映した | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝ | 0 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金にて担保されている | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 3,924,000 円 × 5.0 %<br>＋ 円 × 5.0 % ＝ | 196,200 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 3,727,800 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 654,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 6,213 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>327,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 79,620 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 3,813,633 円 ( 15,957 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,688 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 月額支払賃料 ( 1,650 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 基準階 2 F B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 168,800 円 | 42,200,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 196,200 円 | 3,924,000 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 38,500 円 | 査定額 |
| | 建物 295,400 円 | 42,200,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 42,200 円 | 42,200,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 42,200 円 | 42,200,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 783,300 円 ( 3,277 円／㎡ ) | (経費率 20.5 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.7 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 45 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9792 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 42,200,000 円 | 195,000 円／㎡× 210.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0582 | 躯体部分 0.0430 × 40 % + 仕上部分 0.0595 × 40 % + 設備部分 0.0859 × 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 2,456,040 円 ( 10,276 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 3,813,633 円 |
| ②総費用 | 783,300 円 |
| ③純収益 ①－② | 3,030,333 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 2,456,040 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 574,293 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 562,348 円 ( 2,353 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

17,040,848 円 ( 71,300 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 21,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 90,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 10日 | (６)路線価 | [　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市前原東３丁目１３８６番１５<br>「前原東３－１５－５」 | | | ②地積（㎡） | 234<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １住居<br>(60,200)<br>（その他）<br>(60,160) |
| 長方形<br>1：1.2 | 住宅<br>W 2 | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 西4 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 筑前前原1 km | |

(2)近隣地域

| ①範囲 | 東　100ｍ、西　90ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　17 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位北　4m<br>市道 | 交通施設 | 筑前前原駅北東方1 km | 法令規制 | １住居<br>(60,160) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、中規模一般住宅が多い既成の住宅地域であり、当面の間、現状を維持すると予測する。利便性の高い地域の住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 90,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | 55,800 円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当市での戸建需要は引き続き堅調であり、当地域は最寄駅や生活利便施設等への接近性に優れていることから、中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額４０百万円前後と推定される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、土地価格及び建築コスト上昇に見合う賃料水準が形成されていないことから、低位に試算された。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、さらに前年基準地価格並びに価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(8)公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格　円／㎡ | [　]／100 | 100／[　] | 100／[　] | [　]／100 | | | | |

(9)指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　]／100 | 100／[　] | 100／[　] | [　]／100 | | | | |

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　82,500 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+9.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。 |
|---|---|
| 地域要因 | 近隣地域は利便性が高く、周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られる等、地価は上昇基調である。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 410 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南6.6 m市道 | | １中専 (60,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 208 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 205 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 204 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北6 m市道<br>東5 m<br>角地 | | １低専 (60,80)<br>地区計画等 |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 76,882 | 100 / [100.0] | [104.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 89,098 | 100 / [102.9] | 86,587 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[101.0] / 100 | 87,500 |
| b | ( ) 96,222 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 95,090 | 100 / [111.0] | 85,667 | | 86,500 |
| c | ( ) 96,308 | 100 / [100.0] | [100.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 97,175 | 100 / [106.0] | 91,675 | | 92,600 |
| d | ( ) 105,411 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [104.0] | 102,168 | 100 / [111.0] | 92,043 | | 93,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -4.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　90,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5,316,960 | 1,088,740 | 4,228,220 | 3,786,720 | 441,500 | ( 0.9765 ) 431,125 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 13,064,394 円 ( 55,800 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 140.00 | W　2 F | 280.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1住居 | 60 % | 200 % | 160 % | 234 ㎡ | 14.0 m× 17.0 m | 前面道路： 市道　4.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | 1ＬＤＫ（３５㎡程度）８戸を想定。 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段使用のため。 |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 140.00 | 100.0 | 140.00 | 1,620 | 226,800 | 2.0 | 453,600 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 140.00 | 100.0 | 140.00 | 1,640 | 229,600 | 2.0 | 459,200 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 280.00 | 100.0 | 280.00 | | 456,400 | | 912,800 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 456,400 円 × 12ケ月 ＝ | 5,476,800 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。 | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 2 台×12ケ月＋ ＝ | 120,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金等により担保されており、計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋（⑪× 空室率B（%）） | 5,476,800 円 × 5.0 %<br>＋ 120,000 円 × 5.0 % ＝ | 279,840 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 5,316,960 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 年)　運用利回り( %)<br>円 × % × ＝ | 0 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 5,316,960 円　( 22,722 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,640 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 1,640 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 F　B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 235,200 円 | 58,800,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 279,840 円 | 5,596,800 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 44,500 円 | 査定額 |
| | 建物 411,600 円 | 58,800,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 58,800 円 | 58,800,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 58,800 円 | 58,800,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 1,088,740 円 | （ 4,653 円／㎡ ） （経費率 20.5 % ） |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.7 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 35 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 20 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9765 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 58,800,000 円 | 204,000 円／㎡× 280.00 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0644 | 0.0487 × 40 % + 0.0693 × 40 % + 0.0859 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 3,786,720 円 ( 16,183 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 5,316,960 円 |
| ②総費用 | 1,088,740 円 |
| ③純収益 ①－② | 4,228,220 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 3,786,720 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益 ③－④ | 441,500 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 431,125 円 ( 1,842 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.3 %

13,064,394 円 ( 55,800 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 平和総合コンサルタント株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 6 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　岩城　雅俊 |

| 鑑定評価額 | 2,960,000 円 | １㎡当たりの価格 | 15,500 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市志摩岐志字基３８４番 | ②地積（㎡） | 191 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 「調区」(70,200)（その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形 1：2 | 住宅 W 2 | 農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域 | 北東3.8 m 市道 | 水道 | 筑前前原7.8 km | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　90ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | ３．８m市道 | 交通施設 | 筑前前原駅　北西方 7.8 km | 法令規制 | 「調区」(70,200) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は旧来からの漁家住宅地域であり、価格形成要因の大きな変化も無く、当面現況利用で推移するものと予測される。地価水準は、当地域における割安感により緩やかな上昇傾向が続くと予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　15,500　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、旧志摩町に存する市街化調整区域指定の住宅地の範囲。需要の中心は当該地域に地縁的選好性を有する農業及び漁業従事者の他、市外から移り住む１次取得者等も見受けられる。当該地域は、市場が限定的で、取引が少ないものの、外部からの需要も近年多く見受けられる様になり需要は増加傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格については自己使用目的の取引が一般的な市街化調整区域内の既存住宅地域であるため収益価格の試算を断念した。<br>以上により、比準価格を重視するとともに、前年価格についての価格形成要因の変動等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 街路 | 街路 |
| | | | | | | | 交通 | 交通 |
| | | | | | | | 環境 | 環境 |
| 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 画地 | 行政 |
| | | | | | | | 行政 | その他 |
| | | | | | | | その他 | |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 街路 | 街路 |
| | | | | | | | 交通 | 交通 |
| | | | | | | | 環境 | 環境 |
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 画地 | 行政 |
| | | | | | | | 行政 | その他 |
| | | | | | | | その他 | |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　15,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+3.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。 |
|---|---|
| 地域要因 | 郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、地域要因に変化は特段認められない。地価は物価上昇の影響を受け上昇傾向にある。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 305 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南東1.5 m未舗装道路 | | 「調区」(70,200) 漁村集落 |
| b | 糸島８Ｃ - 304 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東6.5 m市道 南西2.2 m 二方路 | | 「調区」(70,200) 漁村集落 |
| c | 糸島８Ｃ - 321 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西5 m道路 | | 「調区」(50,80) 地区計画等 |
| d | 糸島８Ｃ - 327 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3 m道路 | | 「調区」(50,80) 地区計画等 |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 13,415 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 13,670 | 100 / [ 90.0] | 15,189 | 街路 0.0 | 15,200 |
| b | ( ) 11,088 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 90.0] | 12,591 | 100 / [ 84.2] | 14,954 | 交通・接近 0.0 | 15,000 |
| c | ( ) 15,951 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 15,951 | 100 / [101.4] | 15,731 | 環境 0.0 | 15,700 |
| d | ( ) 17,081 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 17,457 | 100 / [107.8] | 16,194 | 画地 0.0 | 16,200 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | |
| | | | | | | | | | [100.0] / 100 | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 | |
| b | 正常 | %／月 +0.28 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 |
| | | | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 | |
| c | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -8.0 | 環境 +7.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| d | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +10.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| e | | %／月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**15,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格（円／㎡） | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格（円／㎡） | ⑦造成工事費（円／㎡） | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用（円／㎡） | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡） | ⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益（円） | ②総費用（円） | ③純収益（円） | ④建物に帰属する純収益（円） | ⑤土地に帰属する純収益（円） | ⑥未収入期間修正後の純収益（円） | ⑦還元利回り（r-g） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　（　　円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 当該地域は、市街化調整区域内の既存住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため、適用を断念した。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和（円） | ②支出の現価の総和（円） | ③投下資本収益率（%） | ④販売単価（住宅）（円／㎡） | ⑤分譲可能床面積（㎡） | ⑥建築工事費（円／㎡） | ⑦延床面積（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　（　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 不動産アドバイザリー |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 7 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　横山　裕 |

| 鑑定評価額 | 16,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 95,500 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 8 年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 8 年 7月 10日 | (6)路線価 | [　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 8 年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市浦志２丁目４０５番１２<br>「浦志２－６－３２」 | | ②地積（㎡） | 169<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 長方形<br>1：1.5 | 住宅<br>Ｗ 1 | 一般住宅のほかアパートが見られる地域 | 東6.4 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 糸島高校前300 m |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：６．４m市道　交通施設：糸島高校前駅北方300 m　法令規制：１住居(60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は、一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域であり、人気の学校区でもある。利便性の高い地域の住宅需要は依然として高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　95,500　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　74,400　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部の住宅地域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は、福岡都心部に通勤するエンドユーザーである。当市での戸建需要は引き続き堅調であり、当地域は最寄駅や生活利便施設等への接近性に優れていることから、中間所得者層を中心に住宅需要は堅調である。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額３５～４０百万円と推定される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の多数の取引事例の中から、特に対象標準地と類似性の高い事例を中心に採用して試算しており、規範性が高い。一方、収益価格は、土地価格及び建築コスト上昇に見合う賃料水準が形成されていないことから、低位に試算された。したがって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、さらに前年基準地価格並びに価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県)　－ 5 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　75,500 円／㎡ | [109.3] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 86.6] | [100.0] / 100 | 94,300 | | 標準　街路 | 0.0 | 地域　街路 | -3.0 |
| | | | | | | | | 準　交通 | 0.0 | 　　交通 | -8.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 | 0.0 | 要　環境 | -3.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 | +1.0 | 因　行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 | 0.0 | 　その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　87,200 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+9.5 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。<br>地域要因：近隣地域は利便性が高く、周辺地域では規模の大きい敷地を再分割利用するミニ開発が見られる等、地価は上昇基調である。<br>個別的要因：個別的要因に変化はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 410 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南6.6 m市道 | | １中専 (60,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 208 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 205 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 204 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北6 m市道<br>東5 m<br>角地 | | １低専 (60,80)<br>地区計画等 |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 76,882 | 100 / [100.0] | [104.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 89,098 | 100 / [ 96.8] | 92,043 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 92,000 |
| b | ( ) 96,222 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 95,090 | 100 / [104.2] | 91,257 | | 91,300 |
| c | ( ) 96,308 | 100 / [100.0] | [100.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 97,175 | 100 / [ 97.2] | 99,974 | | 100,000 |
| d | ( ) 105,411 | 100 / [100.0] | [100.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [104.0] | 102,168 | 100 / [104.2] | 98,050 | | 98,100 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +18.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +10.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.09 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +18.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　95,500 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 [ ] / 100 | ⑳積算価格 円／㎡ |
|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2,830,211 | 578,820 | 2,251,391 | 1,827,480 | 423,911 | ( 0.9792 ) 415,094 | ( 3.7 - 0.4 ) 3.3 % |
| | ⑧収益価格 | 12,578,606 円 ( 74,400 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 共同住宅 | 70.00 | ＬＳ　２Ｆ | 140.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| １住居 | 60 % | 200 % | 200 % | 169 ㎡ | 10.0 m× 16.8 m | 前面道路： 市道 6.4 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | １ＤＫ（約３５㎡）、計４室を想定 | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 共同住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,620 | 113,400 | 1.0<br>1.0 | 113,400<br>113,400 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 70.00 | 100.0 | 70.00 | 1,640 | 114,800 | 1.0<br>1.0 | 114,800<br>114,800 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 140.00 | 100.0 | 140.00 | | 228,200 | | 228,200<br>228,200 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 228,200 円 × 12ケ月 ＝ | 2,738,400 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝ | 180,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 2,738,400 円 × 5.0 %<br>＋ 180,000 円 × 5.0 % ＝ | 145,920 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 2,772,480 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 228,200 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 2,168 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %)<br>228,200 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 55,563 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 2,830,211 円 ( 16,747 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 | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,676 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,640 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階 ２Ｆ Ｂ |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 125,600 円 | 31,400,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 145,920 円 | 2,918,400 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 24,700 円 | 査定額 |
| | 建物 219,800 円 | 31,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 31,400 円 | 31,400,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 31,400 円 | 31,400,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 578,820 円 ( 3,425 円／㎡ ) | (経費率 20.5 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.7 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 45 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9792 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 31,400,000 円 | 218,000 円／㎡× 140.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0582 | 0.0430 × 躯体部分 40 % + 0.0595 × 仕上部分 40 % + 0.0859 × 設備部分 20 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 1,827,480 円<br>( 10,813 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 2,830,211 円 |
| ②総費用 | 578,820 円 |
| ③純収益　①－② | 2,251,391 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 1,827,480 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 423,911 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 415,094 円<br>( 2,456 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.3 %

12,578,606 円　( 74,400 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 8 | 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 | 4,190,000 円 | １㎡当たりの価格 | 16,900 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## 1 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市二丈福井字新田２４６４番２ | ②地積（㎡） | 248（　　） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (都)<br>(60,200)<br>（その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形<br>1：1.5 | 住宅<br>ＬＳ 2 | 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域 | 南西3.5 m<br>市道 | 水道 | 大入380 m | |

(2)近隣地域

| ①範囲 | 東　120ｍ、西　110ｍ、南　50ｍ、北　120ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 m、　奥行　約　20 m、　規模　250 ㎡程度、　形状　長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | ３．５m市道 | 交通施設 | 大入駅　北西方380 m | 法令規制 | (都)<br>(60,200) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。市域全体の堅調な住宅地需要の影響を受け、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 16,900 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | ／ 円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

(6)市場の特性

同一需給圏は、旧二丈町及び旧志摩町の市域中心部から離れた住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほかに、転売を目的とした不動産業者も見られる。市域中心部に比べて地価水準が割安なこともあり、当該地域においても住宅地需要が見られる。土地２５０㎡前後で４００万円強が取引の中心とみられる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

旧二丈町の農家住宅や一般住宅が混在する住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析し、更には指定基準地価格との検討を踏まえ、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |

(9)指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号<br>糸島(県)　－ 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格<br>27,600 円／㎡ | [104.3]／100 | 100／[102.0] | 100／[166.7] | [100.0]／100 | 16,900 | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地 +2.0<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0<br>交通 -2.0<br>環境 +62.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　16,500 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+2.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：人口は微増傾向。住宅地需要は上昇傾向は鈍化しているものの、底堅く、商業地は市域中心部の駅前及び幹線街路沿いで特に需要が高い。

地域要因：ＪＲ駅まで徒歩圏で市域中心部に比べ割安感がある。周辺の地域では未利用地を住宅用地として不動産業者が購入した取引等があった。

個別的要因：個別的要因に変動はない。

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 229 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 東4 m市道<br>南3 m<br>西2.5 m<br>三方路 | | (都)<br>(60,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 312 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北3.5 m市道 | | (都)<br>(60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 327 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 東3 m道路 | | 「調区」<br>(50,80)<br>地区計画等 |
| d | 糸島８Ｃ - 335 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南東3.7 m道路 | | 「調区」<br>(50,80)<br>地区計画等 |
| e | 糸島８Ｃ - 320 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西6 m道路 | | 「調区」<br>(60,200) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 33,748 | 100 / [100.0] | [101.8] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 92.2] | 37,262 | 100 / [100.0] | 37,262 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 37,300 |
| b | ( ) 11,583 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 90.0] | 12,960 | 100 / [ 78.4] | 16,531 | | 16,500 |
| c | ( ) 17,081 | 100 / [100.0] | [102.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 17,457 | 100 / [100.0] | 17,457 | | 17,500 |
| d | ( ) 7,716 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 80.0] | 9,751 | 100 / [ 62.3] | 15,652 | | 15,700 |
| e | ( ) 13,464 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 15,543 | 100 / [ 87.4] | 17,784 | | 17,800 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.20 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.8 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.12 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 -26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸の用に供される建物はほとんど無く、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 8,730,000 円 | １㎡当たりの価格 | 43,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　18日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　27日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

| ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市二丈深江７丁目１１０３番６０<br>「二丈深江７－１１－３」 | | ②地積（㎡） | 203<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|

| ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | (都)　１低専<br>(40,60)<br>（その他） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 長方形<br>1：1.2 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 北5 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 筑前深江250 m | |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　70ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位北５m市道 | 交通施設 | 筑前深江駅　南東方250 m | 法令規制 | (都)　１低専<br>(40,60) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が底堅いことから、当面上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
|---|---|---|---|

(5)鑑定評価の手法の適用

| 取引事例比較法 | 比準価格　43,000　円／㎡ |
|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、糸島市西部郊外のやや交通利便性に劣る立地においても住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向が続いているが、建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けて、上昇傾向は鈍化している。土地は総額で１０００万円程度まで、新築戸建で総額３０００万円程度までが需要中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、更に、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(8) 公規価示準格価と格しをた

| ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | |

(9) 指か定ら基の準検地討

| ①指定基準地番号<br>糸島(県)　－ 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格<br>27,600 円／㎡ | [104.3]／100 | 100／[102.0] | 100／[ 65.2] | [100.0]／100 | 43,300 | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>-5.0<br>-32.0<br>0.0<br>0.0 |

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　41,000 円／㎡

①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| 一般的要因 | 土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、糸島市における住宅地需要は底堅いものの、弱めの動きが見られる。 |
|---|---|
| 地域要因 | 駅に近い住環境良好な住宅地として需要は底堅いが、隣接地域の住宅開発による大量供給や上記要因の影響から、上昇幅は縮小した。 |
| 個別的要因 | 個別的要因の変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 218 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北5 m私道 | | （都）２低専 (60,100) |
| b | 糸島８Ｃ - 219 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南5 m私道 | | （都）１住居 (60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 220 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東6 m私道 | | （都）１住居 (60,200) |
| d | 糸島８Ｃ - 221 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北6 m市道 | | （都） (60,200) |
| e | 糸島８Ｋ - 128 | 糸島市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西6 m市道 北西6 m 角地 | | １住居 (60,200) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 42,622 | 100 [100.0] | [102.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 43,688 | 100 [ 91.2] | 47,904 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 47,900 |
| b | ( ) 38,961 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 40,052 | 100 [ 91.2] | 43,917 | | 43,900 |
| c | ( ) 39,476 | 100 [100.0] | [101.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 40,108 | 100 [ 95.0] | 42,219 | | 42,200 |
| d | ( ) 61,549 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [100.0] | 63,334 | 100 [133.6] | 47,406 | | 47,400 |
| e | ( ) 55,268 | 100 [100.0] | [104.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 57,019 | 100 [139.1] | 40,991 | [100.0] 100 | 41,000 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.41 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 適切な造成事例を入手できなかったため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地が存する近隣地域は、１低専に指定された戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| 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 | | |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 10 | 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 | 5,960,000 円 | １㎡当たりの価格 | 28,800 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市二丈武四丁目３５２番１６<br>「二丈武４－３－１６」 | | | ②地積（㎡） | 207<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | （都）　２低専<br>(60,100)<br>（その他） |
| | 長方形<br>1：1.5 | 住宅<br>ＬＳ ２ | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南西6 m<br>市道 | 水道 | 一貴山700 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　130ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北　6m<br>市道 | 交通施設 | 一貴山駅　南方700 m | 法令規制 | （都）　２低専<br>(60,100) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されるものと予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　28,800　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、市域中心部から離れた住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほかに、転売を目的とした不動産業者も見られる。市域中心部に比べて地価水準が割安なこともあり、当該地域においても住宅地需要は底堅い。土地２００㎡前後で６００万円弱、新築の戸建物件であれば３０００万円程度が取引の中心とみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市域中心部から離れた戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。最終的には、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　27,600 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+4.3 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因 | 人口は微増傾向。住宅地需要は上昇傾向は鈍化しているものの、底堅く、商業地は市域中心部の駅前及び幹線街路沿いで特に需要が高い。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 地域要因 | ＪＲ駅まで徒歩圏で市域中心部に比べ割安感がある。周辺の地域では高い水準での取引もある程度見られ、需要は堅調。 |
| | | | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 220 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東6 m私道 | | （都）１住居 (60,200) |
| b | 糸島８Ｃ - 231 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南西6 m市道 南東9 m 角地 | | （都） (70,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 232 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 南6 m市道 | | （都） (60,200) |
| d | 糸島８Ｃ - 230 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西6 m市道 | | （都）１低専 (40,60) |
| e | 糸島８Ｃ - 405 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 39,476 | 100 / [100.0] | [101.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 40,108 | 100 / [145.5] | 27,566 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100 | 28,100 |
| b | ( ) 41,637 | 100 / [100.0] | [102.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [106.1] | 40,224 | 100 / [122.4] | 32,863 | | 33,500 |
| c | ( ) 38,682 | 100 / [100.0] | [103.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 94.1] | 42,341 | 100 / [115.0] | 36,818 | | 37,600 |
| d | ( ) 27,148 | 100 / [100.0] | [101.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 27,555 | 100 / [112.2] | 24,559 | | 25,100 |
| e | ( ) 48,101 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 49,015 | 100 / [175.5] | 27,929 | | 28,500 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.9 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +64.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　28,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨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 | 本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また２低専に指定されており、賃貸事例は少なく賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 (　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 8,980,000 円 | １㎡当たりの価格 | 27,800 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 10日 | (６)路線価 | [　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市二丈深江２丁目５８１番８「二丈深江２－３－３６」 | | | ②地積(㎡) | 323 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | （都） １住居 (60,200)<br>（その他）<br>(60,180) |
| | 台形<br>1：1 | 住宅<br>W 2 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域 | 北4.5 m<br>市道 | 水道 | 筑前深江500 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　18 m、奥行　約　18 m、規模　320 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：基準方位北　４．５m市道 | 交通施設：筑前深江駅　北方500 m　法令規制：（都） １住居 (60,180) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、地域内に格別の変動要因は認められない。相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　27,800　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は糸島市西部を中心に、市内全域まで及び、福岡都心部への通勤等に関して代替性の及ぶ範囲である。主たる需要者は当該圏内に地縁性を有するサラリーマン世帯が中心と考えられる。当地域は、漁港近くの中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、市内中心部から離れており、競争力は劣る。相対的な割安感から、引き続き地価は上昇傾向で推移するものと予測される。需要の中心価格帯は、新築戸建で総額２５～３０百万円程度と推定される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当近隣地域は主として居住の快適性を重視した価格形成要因の影響を受ける戸建住宅地域に存する。自用の住宅としての利用が主であり、また、主たる需要者の属性からも、収益性よりも居住の利便性、快適性が重視されると判断する。よって、現実の市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討をふまえ、単価と総額との関連、更に昨年の価格からの変動状況等も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 糸島(県) － 10 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 標準化補正：街路 | 0.0 | 地域要因：街路 | +3.0 |
| | | | | | | | | 準　交通 | 0.0 | 　交通 | -2.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 | 0.0 | 要　環境 | +2.0 |
| | 前年指定基準地の価格 26,500 円／㎡ | [104.2] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [ 98.8] | [100.0] / 100 | 27,100 | | 補　画地 | +3.0 | 因　行政 | -4.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 | 0.0 | 　その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | 　その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,800 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡<br>②変動率　年間 +3.7 %　半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。<br>地域要因：漁港近くの既成住宅地域である。利便性は劣るものの、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 1107 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北6 m道路 | | 都計外 |
| b | 糸島８Ｃ - 220 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東6 m私道 | | （都）１住居 (60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 230 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西6 m市道 | | （都）１低専 (40,60) |
| d | 福岡西８Ｃ - 508 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南西5 m市道 | | 「調区」 (40,50) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 27,997 | 100 / [100.0] | [101.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 28,473 | 100 / [109.8] | 25,932 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 25,900 |
| b | ( ) 39,476 | 100 / [100.0] | [101.6] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 40,108 | 100 / [118.5] | 33,846 | | 33,800 |
| c | ( ) 27,148 | 100 / [100.0] | [101.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 27,555 | 100 / [ 92.9] | 29,661 | | 29,700 |
| d | ( ) 21,437 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 21,587 | 100 / [ 98.9] | 21,827 | | 21,800 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 -16.0 / 環境 +35.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.31 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -4.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -14.0 / 環境 +20.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　27,800 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自用の戸建住宅が中心の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |
| 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 12 | 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 | 2,840,000 円 | １㎡当たりの価格 | 7,720 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市二丈鹿家字帯石１８０７番 | | ②地積（㎡） | 368 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 長方形<br>1：1.5 | 住宅<br>W 2 | 農家住宅が多い山ろくの住宅地域 | 南東4 m<br>市道 | 水道 | 鹿家350 m |

(都)
(60,200)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　200ｍ、西　80ｍ、南　200ｍ、北　70ｍ | ②標準的使用 | 農家住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　16 m、奥行　約　25 m、規模　400 ㎡程度、形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：４m市道　／　交通施設：鹿家駅　南西方350 m　／　法令規制：(都)(60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は農家住宅が見られる住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。土地取引及び他地域からの転入は少なく、地価水準は横ばい傾向を続けると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 農家住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　7,720　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、市域中心部から離れた農家住宅が見られる住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する市内及び周辺市の居住者等と見られる。外部からの流入は少なく、住宅地需要は高くない。取引件数は少ないことから地価水準にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市域中心部から離れた農家住宅が多い住宅地域であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に求められており、説得力を有している。前年価格についての価格形成要因の変動を分析し、最終的には現実の市場を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　7,720 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　0.0 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）人口は微増傾向。住宅地需要は上昇傾向は鈍化しているものの、底堅く、商業地は市域中心部の駅前及び幹線街路沿いで特に需要が高い。<br>（地域要因）市域の住宅地需要の影響はあるものの、市域中心部から離れており、周辺の市町からの転入は少なく需要は活発とは言えない。<br>（個別的要因）個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｋ - 1103 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ整形 | 北西2.5 m道路 | | 「調区」(50,80) 地区計画等 |
| b | 糸島８Ｃ - 312 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北3.5 m市道 | | (都)(60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 216 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ台形 | 西5.6 m市道 | | (都)(60,200) |
| d | 糸島８Ｃ - 335 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南東3.7 m道路 | | 「調区」(50,80) 地区計画等 |
| e | 糸島８Ｃ - 320 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西6 m道路 | | 「調区」(60,200) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 9,538 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 10,432 | 100 / [130.6] | 7,988 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 7,990 |
| b | ( ) 11,583 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 90.0] | 12,960 | 100 / [172.9] | 7,496 | | 7,500 |
| c | ( ) 3,460 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 3,460 | 100 / [ 90.0] | 3,844 | | 3,840 |
| d | ( ) 7,716 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 80.0] | 9,751 | 100 / [135.2] | 7,212 | | 7,210 |
| e | ( ) 13,464 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 15,543 | 100 / [189.9] | 8,185 | [100.0] / 100 | 8,190 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.35 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 +60.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.12 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +80.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 +64.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +104.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**7,720** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成集落のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地は本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地であり、賃貸の用に供される建物はほとんど無く、賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用はできなかった。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | あさくら不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 13 | 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 | 9,530,000 円 | １㎡当たりの価格 | 43,500 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　15日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　22日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市志摩稲葉７３番１<br>「志摩稲葉１１－２」 | | | ②地積（㎡） | 219<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | ２低専<br>(50,80)<br>（その他） |
| | 正方形<br>１：１ | 住宅<br>Ｗ ２ | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 東6 m<br>市道 | 水道、ガス、下水 | 筑前前原2.6 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　200ｍ、西　150ｍ、南　160ｍ、北　160ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14.5 m、　奥行　約　15 m、　規模　210 ㎡程度、　形状　正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない<br>街路：基準方位北　6ｍ市道<br>交通施設：筑前前原駅　北方2.6 km<br>法令規制：２低専(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後ともこのような利用状態が維持されると予測する。住宅地需要は堅調で、地価水準は上昇傾向が続くものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　43,500　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、市域中心部からやや離れた所に位置する住宅地域である。主な需要者は市内及び周辺市町の居住者のほか、転売を目的とした不動産業者等が見られる。近隣地域の周辺では、戸建分譲の開発が活発で、近隣地域においても土地需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地２１０㎡程度で９００万円強、新築の戸建物件であれば４０００万円程度とみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市域中部の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であって、自己使用目的の取引が一般的であることから、賃貸市場が未成熟につき収益価格を試算することができなかった。比準価格は、規範性を有する事例を採用して適切に行われており、説得力を有している。更には、前年価格についての価格形成要因の変動を分析の上、戸建住宅地としての快適性や利便性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳：標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準：街路、交通、環境<br>補正：画地、行政、その他 | 街路、交通、環境、行政、その他 |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳：標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準：街路、交通、環境<br>補正：画地、行政、その他 | 街路、交通、環境、行政、その他 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　41,400 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+5.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：人口は微増傾向。住宅地需要は上昇傾向は鈍化しているものの、底堅く、商業地は市域中心部の駅前及び幹線街路沿いで特に需要が高い。<br>地域要因：駅から離れているものの、居住環境は良く、周辺地域では宅地分譲も盛んで、需要は底堅い。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 303 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 西6 m市道 | | ２低専 (50,80) |
| b | 糸島８Ｃ - 309 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 北6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 338 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南6 m市道<br>東6 m<br>角地 | | １低専 (60,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 440 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西4 m市道 | | １低専 (50,80) |
| e | 糸島８Ｋ - 128 | 糸島市 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西6 m市道<br>北西6 m<br>角地 | | １住居 (60,200) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 41,682 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 42,879 | 100 / [100.0] | 42,879 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[102.0] / 100 | 43,700 |
| b | ( ) 42,463 | 100 / [100.0] | [104.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 44,162 | 100 / [113.0] | 39,081 | | 39,900 |
| c | ( ) 53,939 | 100 / [100.0] | [101.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [107.1] | 50,968 | 100 / [111.9] | 45,548 | | 46,500 |
| d | ( ) 51,367 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 50,914 | 100 / [119.5] | 42,606 | | 43,500 |
| e | ( ) 55,268 | 100 / [100.0] | [104.2] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 57,019 | 100 / [132.0] | 43,196 | | 44,100 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +7.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +12.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨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 | 本来的に自己使用を目的とした戸建住宅地域であり、また２低専に指定されており、賃貸事例は少なく賃貸市場はきわめて未成熟である。従って、賃貸想定による収益還元法の適用は見送った。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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 | 7,970,000 円 | １㎡当たりの価格 | 34,500 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　18 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　27 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市志摩初１丁目７６番１８外<br>「志摩初１－６－１９」 | | | ②地積（㎡） | 231<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １住居<br>(60,200)<br>（その他） |
| | 長方形<br>1.5：1 | 住宅<br>W 2 | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北東6 m<br>市道 | 水道 | 筑前前原3.7 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　18 m、奥行　約　13 m、規模　230 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 基準方位北６m市道 | 交通施設 | 筑前前原駅　北西方<br>3.7 km |
| | | 法令規制 | １住居<br>(60,200) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、住宅需要が底堅いことから、当面上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　34,500　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、ＪＲ筑肥線沿線で、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都心部等へ通勤する個人エンドユーザーが主体である。税制等の住宅取得に有利な環境を背景に、糸島市北部郊外のやや交通利便性に劣る立地においても住宅需要は底堅く、地価は上昇傾向が続いているが、建築費や足元の金利上昇傾向の影響を受けて、上昇傾向は鈍化している。土地は総額で１０００万円程度まで、新築戸建で総額３０００万円程度までが需要中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益性よりも居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅を主体とする住宅地域であるため、収益価格は試算しなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　32,500 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+6.2 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因）土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、糸島市における住宅地需要は底堅いものの、弱めの動きが見られる。<br>（地域要因）市域北部郊外で、駅から遠い立地ではあるが、市中心部に比べて割安感もあり、上記要因を受けつつも住宅需要は底堅い。<br>（個別的要因）個別的要因の変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 303 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 西6 m市道 | | ２低専 (50,80) |
| b | 糸島８Ｃ - 308 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北西6 m市道 | | ２低専 (50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 309 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ整形 | 北6 m市道 | | １低専 (50,80) |
| d | 糸島８Ｃ - 405 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北6 m市道 | | １住居 (60,200) |
| e | 糸島８Ｃ - 440 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 南西4 m市道 | | １低専 (50,80) |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 41,682 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [101.0] | 42,879 | 100 / [128.2] | 33,447 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[101.0] / 100 | 33,800 |
| b | ( ) 41,396 | 100 / [100.0] | [103.8] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 97.0] | 44,298 | 100 / [124.8] | 35,495 | | 35,800 |
| c | ( ) 42,463 | 100 / [100.0] | [104.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 44,162 | 100 / [130.8] | 33,763 | | 34,100 |
| d | ( ) 48,101 | 100 / [100.0] | [101.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 49,015 | 100 / [145.2] | 33,757 | | 34,100 |
| e | ( ) 51,367 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [102.0] | 50,914 | 100 / [142.2] | 35,805 | | 36,200 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.42 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.40 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +27.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +37.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.19 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +37.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**34,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 適切な造成事例を入手できなかったため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地が存する近隣地域は、居住快適性を重視して価格が形成される戸建住宅地域であり、収益性により価格が形成される地域ではないため、収益還元法は非適用とした。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 所在及び地番 | 不動産ＩＤ |
|---|---|---|
| 1 | 糸島市志摩初１丁目７６番１８ | 2918000010437-0000 |
| 2 | 糸島市志摩初１丁目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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 19,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 26,200 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　18 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　27 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市板持字西福１１６番１ | | ②地積（㎡） | 727 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |
| | 正方形<br>1：1.2 | 住宅<br>W 2 | 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域 | 北東4.5 m<br>市道 | 水道、<br>下水 | 波多江1.5 km |

「調区」
(60,200)
（その他）

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　120ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 農家住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：４．５m市道 | 交通施設：波多江駅　北方1.5 km |
| | | 法令規制：「調区」(60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は、周辺地域における堅調な住宅需要の影響を受けて、上昇傾向で推移すると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 農家住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　26,200　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、糸島市等福岡都市圏西部の住宅地域の圏域。需要者は、福岡都市圏西部郊外等に居住する地縁的選好性を有する個人エンドユーザーが主体である。市街化調整区域に指定されており、住宅地としての選好性は低いものの、隣接する市街化区域の住宅地においては住宅需要が堅調であり、その影響を受けて、地価は上昇傾向が続いている。取引される価格帯は規模によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見い出し難い。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域の住宅地であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。よって、自己使用目的で取引される戸建住宅地としての市場実態を反映した信頼性が高い比準価格を標準とし、前年基準地価格について価格形成要因の変動状況を分析・検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　25,200 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：土地建物価格や金利上昇の影響を受けて、糸島市における住宅地需要は底堅いものの、弱めの動きが見られる。 |
|---|---|---|---|
| | ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | | 地域要因：市街化調整区域に指定されているが、周辺地域において住宅需要が堅調であることから、その影響や割安感もあって住宅需要は底堅い。 |
| | ②変動率　年間　+4.0 %　半年間　% | | 個別的要因：個別的要因の変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積（㎡） | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 1101 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北東2.4 m市道 | | 「調区」(60,200) |
| b | 福岡西８Ｃ - 408 | 福岡市西区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北4 m市道 | | 「調区」(40,50) |
| c | 福岡西８Ｃ - 508 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南西5 m市道 | | 「調区」(40,50) |
| d | 福岡西８Ｃ - 608 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南11.4 m県道 | | 「調区」(40,50) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格（円／㎡） | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格（円／㎡） | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 21,916 | 100 / [100.0] | [101.0] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 90.0] | 24,595 | 100 / [ 73.5] | 33,463 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 33,500 |
| b | ( ) 23,998 | 100 / [100.0] | [104.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 85.5] | 29,219 | 100 / [107.1] | 27,282 | | 27,300 |
| c | ( ) 21,437 | 100 / [100.0] | [100.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 21,587 | 100 / [ 86.2] | 25,043 | | 25,000 |
| d | ( ) 33,462 | 100 / [100.0] | [106.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 35,570 | 100 / [123.5] | 28,802 | | 28,800 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -7.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.59 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.63 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**26,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 適切な造成事例を入手できなかったため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | ( %) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [ ] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ( ) | ( - ) % |
| | ⑧収益価格 | 円 ( 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 基準地が存する近隣地域は、市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸目的の住宅建設はほとんどなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 ( 円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 平和総合コンサルタント株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 糸島(県)　－ 16 | 福岡県 | 福岡第６ | 氏名 | 不動産鑑定士　　岩城　雅俊 |

| 鑑定評価額 | 2,630,000 円 | １㎡当たりの価格 | 13,700 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

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

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市志摩野北字辻２１６７番２ | | | ②地積(㎡) | 192 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 「調区」(50,80)　（その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 住宅 W 2 | 農家住宅、一般住宅が多い古くからの住宅地域 | 東6.2 m 市道 | 水道 | 筑前前原8.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　90ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない　街路：６．２m市道　交通施設：筑前前原駅　北西方 8.2 km　法令規制：「調区」(50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は旧来からの既存住宅地域であり、価格形成要因の大きな変化も無く、当面現況利用で推移するものと予測される。地価水準は、中心部に比した割安感等により緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　13,700　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、旧志摩町に存する市街化調整区域指定の住宅地の範囲。需要の中心は当該地域に地縁的選好性を有する地元住民の他、市外から移り住む１次取得者等も見受けられる。当該地域は、市場が限定的で、取引が少ないものの、外部からの需要も近年多く見受けられる様になり需要は増加傾向にある。市街化調整区域であり、取引は多くないことから需要の中心となる価格帯は見いだせない。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、規範性の高い事例から導き出した試算値であり、市場性を反映し説得力が高い。収益価格については自己使用目的の取引が一般的な市街化調整区域内の既存住宅地域であるため収益価格の試算を断念した。<br>以上により、比準価格を重視するとともに、前年価格についての価格形成要因の変動等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通環境画地行政その他 | 地域要因：街路交通環境行政その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　13,500 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+1.5 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | (一般的要因) | 建築費の高騰、金利上昇等の影響により、上昇圧力に鈍化傾向が認められるものの、地価は物価高等を背景に依然上昇傾向にある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、地域要因に変化は特段認められない。地価は物価上昇の影響を受け上昇傾向である。 |
| | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 334 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西4 m道路<br>北11 m<br>二方路 | | 「調区」<br>(60,80) |
| b | 糸島８Ｃ - 324 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 北西6.2 m市道 | | 「調区」<br>(50,80) |
| c | 糸島８Ｃ - 337 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 西10.5 m県道 | | 「調区」<br>(50,80) |
| d | 福岡西８Ｋ - 1019 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 北2 m道路 | | 「調区」<br>(70,200) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 7,813 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [ 85.0] | 100 / [ 85.9] | 10,701 | 100 / [ 78.5] | 13,632 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 13,600 |
| b | ( ) 12,162 | 100 / [100.0] | [101.4] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 95.0] | 12,981 | 100 / [ 91.4] | 14,202 | | 14,200 |
| c | ( ) 11,295 | 100 / [100.0] | [101.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 11,419 | 100 / [ 83.2] | 13,725 | | 13,700 |
| d | ( ) 12,613 | 100 / [100.0] | [102.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 95.0] | 13,542 | 100 / [102.1] | 13,263 | | 13,300 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -4.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.14 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.28 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 -15.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -10.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 +5.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**13,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。 |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格（円／㎡） | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格（円／㎡） | ⑦造成工事費（円／㎡） | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用（円／㎡） | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡） | ⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡） | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益（円） | ②総費用（円） | ③純収益（円） | ④建物に帰属する純収益（円） | ⑤土地に帰属する純収益（円） | ⑥未収入期間修正後の純収益（円） | ⑦還元利回り（r-g） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　（　　円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 当該地域は、市街化調整区域内の既存住宅地域であり、賃貸市場が未成熟のため、適用を断念した。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和（円） | ②支出の現価の総和（円） | ③投下資本収益率（%） | ④販売単価（住宅）（円／㎡） | ⑤分譲可能床面積（㎡） | ⑥建築工事費（円／㎡） | ⑦延床面積（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　（　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 5,540,000 円 | １㎡当たりの価格 | 17,600 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　10日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市志摩馬場字大久保１８４番３ | | | | ②地積(㎡) | 315 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 「調区」(50,80)<br>（その他）<br>地区計画等 |
| | 台形<br>1.5：1 | 住宅<br>Ｗ 1 | 農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域 | 北東3.1 m<br>市道、<br>西側道 | － | 筑前前原3.8 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　22 m、奥行　約　15 m、規模　330 ㎡程度、形状 台形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | ３．１m市道 | 交通施設 | 筑前前原駅北方3.8 km |
| | | 法令規制 | 「調区」(50,80)<br>地区計画等 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 市街化調整区域内の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられないが、周辺地域における地価水準の上昇に伴い、引き続き地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。 | | | | | |

| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地　0.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　17,600　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は糸島市を中心に、福岡市西区西部まで及び、農家集落地域を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する地元住民、農業従事者等が中心と考えられる。当地域は、市街化調整区域内の農家集落地域であり、地縁的選考性の強さから、住宅需要は限定的である。周辺地域における地価水準の上昇に伴い、当地域の地価も上昇傾向で推移するものと予測する。土地の価格帯は、中規模程度で、６～８百万円が中心と推定される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象標準地の存する地域は、市街化調整区域内に存する自用の農家住宅を中心とする農家集落地域である。周辺地域にアパート等の貸家は見られず、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。一方比準価格は、規範性の高い取引事例を重視して求めており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。したがって、本件では比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路交通、環境、行政、その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格　17,300 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+1.7 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は微増で推移。交通利便性・住環境の良い住宅地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。<br>地域要因：周辺地域での土地区画整理事業等も見られる中、相対的な割安感から、引き続き地価は緩やかな上昇傾向を示している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｋ - 419 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 「調区」(60,200) 地区計画等 |
| b | 糸島８Ｃ - 320 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西6 m道路 | | 「調区」(60,200) |
| c | 糸島８Ｃ - 321 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北西5 m道路 | | 「調区」(50,80) 地区計画等 |
| d | 福岡西８Ｃ - 408 | 福岡市西区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北4 m市道 | | 「調区」(40,50) |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 9,405 | 100 / [ 80.0] | [103.1] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 13,467 | 100 / [ 90.0] | 14,963 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[100.0] / 100 | 15,000 |
| b | ( ) 13,464 | 100 / [100.0] | [103.9] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.0] | 15,543 | 100 / [ 86.0] | 18,073 | | 18,100 |
| c | ( ) 15,951 | 100 / [100.0] | [100.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 15,951 | 100 / [ 88.8] | 17,963 | | 18,000 |
| d | ( ) 23,998 | 100 / [100.0] | [104.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 85.5] | 29,219 | 100 / [124.2] | 23,526 | | 23,500 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 売急ぎ | %／月 +0.26 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.43 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +6.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -25.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 0.00 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.59 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +15.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 市街化調整区域内の戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ

| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 57,700,000 円 | １㎡当たりの価格 | 185,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １　基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　18 日 | (６)路線価 | [令和 8年1月] | 145,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　26 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市前原中央２丁目３７３番４「前原中央２－５－１８」 | | | | ②地積(㎡) | 312 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400) |
| | 長方形 1：1.5 | 店舗兼診療所 ＲＣ ２ | 小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域 | 南12 m 市道 | 水道、下水 | 筑前前原100 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　80ｍ、南　40ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 中低層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：１２m市道　交通施設：筑前前原駅　北東方100 m　法令規制：商業 (90,400) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅前広場の一画を占め、店舗・事務等が建ち並ぶ商業地域で、背後は旧前原市の中心市街地で、今後は新たな開発等が波及していけば発展的に推移するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中低層店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 189,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 152,000 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 筑前前原駅の北口駅広場の一画を占め、小規模店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域で、背後にはホテル、高層分譲マンション等も見受けられる。主たる需要者は、地元事業主・法人等が中心となる。筑前前原駅から徒歩圏にある戸建住宅地は堅調で背後人口の充実から地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は地積、街路条件等によって異なり見い出すことが困難である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内に所在する代替性の高い取引事例から査定しており、実証的な精度ある価格が試算できたものと考える。収益価格は若干低位に試算されたが、想定する建物レイアウトや経営想定等によって、試算値にバラツキが生じる可能性を有する。よって、本件評価においては、精度の認められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡西(県)　５－４ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡ | [109.0] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [117.9] | [100.0] / 100 | 185,000 | | 標　街路 0.0<br>準　交通 0.0<br>化　環境 0.0<br>補　画地 0.0<br>正　行政 0.0<br>その他 0.0 | 地　街路 0.0<br>域　交通 -6.0<br>要　環境 +23.0<br>因　行政 -15.0<br>その他 +20.0 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 171,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +8.2 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は、５年以上前に１０万人を突破して、緩やかであるが増加傾向にある。金利は上昇しており、建築費も高騰している。<br>地域要因：複線最後の筑前前原駅の北口駅広の商業地域。背後人口の充実により、需要は堅調で地価は上昇基調にある。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡城南８C - 902 | 福岡市城南区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西16 m国道 | | ２住居 (60,200) 高度地区20m |
| b | 福岡西８C - 730 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | 長方形 | 北西14.5 m国道 | | １住居 (60,200) 高度地区2種20m |
| c | 糸島８C - 1114 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 南10 m国道 | | １住居 (60,200) |
| d | 福岡西８C - 1021 | 福岡市西区 | | 貸家建付地 | ( ) | ほぼ台形 | 北東17 m県道 北16.8 m 角地 | | １中専 (60,100) 高度地区1種15m 地区計画等 |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 189,184 | 100 [100.0] | [104.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [ 98.0] | 202,504 | 100 [107.1] | 189,079 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100 | 189,000 |
| b | ( ) 271,996 | 100 [100.0] | [107.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 293,212 | 100 [130.4] | 224,856 | | 225,000 |
| c | ( ) 142,838 | 100 [100.0] | [106.9] 100 | 100 [ ／ ] | 100 [ 85.5] | 178,589 | 100 [ 93.7] | 190,597 | | 191,000 |
| d | ( ) 139,297 | 100 [100.0] | [102.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 136,113 | 100 [ 72.4] | 188,001 | | 188,000 |
| e | ( ) | 100 [ ] | [ ] 100 | 100 [ ] | 100 [ ] | | 100 [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.49 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +26.0 / 行政 -15.0 / その他 +10.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +1.12 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +36.0 / 行政 -15.0 / その他 +20.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.69 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +3.0 / 行政 -15.0 / その他 +15.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.65 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 -14.0 / 環境 -2.0 / 行政 -15.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　189,000 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9,295,049 | 1,431,520 | 7,863,529 | 6,138,300 | 1,725,229 | ( 0.9616 ) 1,658,980 | ( 3.9 - 0.4 ) 3.5 % |
| | ⑧収益価格 | 47,399,429 円　( 152,000 円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円 (　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗・事務所兼共同住宅 | 161.70 | S　3 F | 468.60 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商業<br>準防 | 90 % | 400 % | 400 % | 312 ㎡ | 14.5 m× 21.0 m | 前面道路： 市道　12.0 m<br>特定道路までの距離：　m |

| ⑥想定建物の概要 | １Ｆ：店舗事務所，２～３Ｆ共同住宅：８戸・平均専用面積：約３４．９㎡ | ⑦有効率の理由 | 86.2 % | 片廊下式のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗・事務所 | 161.70 | 77.3 | 124.95 | 2,800 | 349,860 | 5.0 | 1,749,300 |
| 2 ～ 2 | 共同住宅 | 153.45 | 90.9 | 139.45 | 1,540 | 214,753 | 1.0<br>1.0 | 214,753<br>214,753 |
| 3 ～ 3 | 共同住宅 | 153.45 | 90.9 | 139.45 | 1,540 | 214,753 | 1.0<br>1.0 | 214,753<br>214,753 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 468.60 | 86.2 | 403.85 | | 779,366 | | 2,178,806<br>429,506 |

| | | |
|---|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 779,366 円 × 12ケ月 ＝ | 9,352,392 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝ | 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 小規模建物のため計上しない | |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 5 台 × 12ケ月 ＋ ＝ | 300,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない。 | 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額<br>(⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 9,352,392 円 × 5.0 %<br>＋ 300,000 円 × 5.0 % ＝ | 482,620 円 |
| ⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | | 9,169,772 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 2,178,806 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ | 20,699 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 4 年)　運用利回り( 1.00 %)<br>429,506 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝ | 104,578 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ | 0 円 |
| ⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰ | 9,295,049 円　( 29,792 円/㎡) | |

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

| NO | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 1,574 円/㎡<br>月額支払賃料 ( 1,540 円/㎡) |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階　2 F　B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 555,000 円 | 111,000,000 × 0.5 % |
| ②維持管理費 | 482,620 円 | 9,652,392 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 94,200 円 | 査定額 |
| | 建物 77,700 円 | 111,000,000 × 50.0 % × 1.40 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 111,000 円 | 111,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 111,000 円 | 111,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用 ①～⑥ | 1,431,520 円 | （ 4,588 円／㎡ ） （経費率 15.4 % ） |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 3.9 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数 | 60 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 20 % | ⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 1.0 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9616 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 111,000,000 円 | 230,000 円／㎡× 468.60 ㎡× (100%+ 3.00 %) 設計監理料率 |
| ②元利逓増償還率 | 0.0553 | 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 % 躯体部分 仕上部分 設備部分 |
| ③建物等に帰属する純収益 ①× ② | 6,138,300 円 ( 19,674 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | | |
|---|---|---|
| ①総収益 | 9,295,049 | 円 |
| ②総費用 | 1,431,520 | 円 |
| ③純収益　①－② | 7,863,529 | 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 6,138,300 | 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 1,725,229 | 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α | 1,658,980<br>( 5,317 | 円<br>円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

47,399,429 円　( 152,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 9,510,000 円 | １㎡当たりの価格 | 27,100 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １　基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　21 日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25 日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市福吉二丁目４０８６番１４外<br>「福吉２－１５－８」 | | | ②地積（㎡） | 351<br>(　　) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | （都）　近商<br>(80,200)<br>準防<br>（その他）<br>(100,200) |
| | 台形<br>1：1.2 | 店舗兼住宅<br>ＲＣ　2 | 小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前の商業地域 | 南東13 m<br>国道、<br>南西側道 | 水道 | 福吉近接 | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　60ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 低層店舗地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　17 m、奥行　約　20 m、規模　340 ㎡程度、形状 台形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない　／　街路：１３m国道　／　交通施設：福吉駅　北方40 m　／　法令規制：（都）　近商 (100,200) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 福吉駅に近接し、小売店舗や戸建住宅等が混在する繁華性が低い国道沿いの商業地域であり、当面は現状のとおり推移するものと思料される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地　+3.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　27,100　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は糸島市又は周辺市町村に存する繁華性等が類似する商業地域又は商住混在地域である。典型的な需要者は、店舗・事務所用地を要する地元個人商店や診療所、事業者等である。糸島市の郊外に存し繁華性は高くないが、近接する福吉駅周辺では戸建住宅地開発が散見され、背後地の充実により地価は上昇傾向にある。取引価格帯は幅があり、物件の規模にもよるが土地価格１千万円前後が中心と考えられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は糸島市郊外に存する小売店舗や一般住宅等が混在する商業地域であり、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、糸島市及び福岡市西区郊外の繁華性が類似した商業地等から比準され実証性が高く信頼し得る。よって本件では現実の市場性を反映した比準価格を標準として鑑定評価額を決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳：標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号　－ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳：標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　　]／100 | 100／[　　] | 100／[　　] | [　　]／100 | | 標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　26,000 円／㎡<br>①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+4.2 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は増加しており、特にＪＲ筑肥線の各駅への接近性が良好な地域を中心に宅地需要は増加傾向にある。<br>地域要因：福吉駅に近接し、国道沿いに小売店舗や戸建住宅等が混在する商業地域であり、土地需要は増加傾向にある。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 福岡西８Ｃ - 501 | 福岡市西区 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 北15.2 m県道 | | 「調区」 (40,50) |
| b | 福岡西８Ｃ - 608 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南11.4 m県道 | | 「調区」 (40,50) |
| c | 糸島８Ｃ - 230 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | ほぼ正方形 | 北西6 m市道 | | （都）１低専 (40,60) |
| d | 糸島８Ｃ - 323 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | ほぼ長方形 | 南9.3 m県道<br>東3 m<br>角地 | | 「調区」 (60,80)<br>地区計画等 |
| e | 福岡西８Ｃ - 1106 | 福岡市西区 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 北16 m県道<br>西8 m<br>角地 | | 「調区」 (50,50) |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 37,330 | 100 / [100.0] | [101.5] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 37,890 | 100 / [127.0] | 29,835 | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0<br>[103.0] / 100 | 30,700 |
| b | ( ) 33,462 | 100 / [100.0] | [106.3] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 35,570 | 100 / [121.0] | 29,397 | | 30,300 |
| c | ( ) 27,148 | 100 / [100.0] | [101.5] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [100.0] | 27,555 | 100 / [101.7] | 27,094 | | 27,900 |
| d | ( ) 24,195 | 100 / [100.0] | [102.7] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [103.0] | 24,125 | 100 / [ 92.2] | 26,166 | | 27,000 |
| e | ( ) 20,161 | 100 / [100.0] | [101.2] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [105.0] | 19,431 | 100 / [ 86.4] | 22,490 | | 23,200 |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.17 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +35.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.63 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +30.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.25 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +7.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.27 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 -1.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 0.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |
| e | 正常 | %／月 +0.12 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -10.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**27,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| □直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (　　) | (　-　) % |
| | ⑧収益価格 | 円　(　　円／㎡) | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |

| ■ 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己所有の店舗等が多い商業地域であり、賃貸用建物はほとんど見られない。したがって、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法の適用は困難である。 |
|---|---|

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　(　　円／㎡) |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 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 | 194,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 170,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　10日 | (６)路線価 | [　　年1月] | 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　25日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 糸島市浦志２丁目３０１番４「浦志２－１４－１２」 | | | ②地積(㎡) | 1,144 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 準工 (60,200) （その他） |
| | 長方形 1：1.5 | 事務所兼工場 Ｓ 1 | 低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域 | 南10.5 m 国道 | 水道、下水 | 糸島高校前400 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　170ｍ、西　150ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 低層店舗地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　／　街路：１０．５m国道　／　交通施設：糸島高校前駅　北西方 400 m　／　法令規制：準工 (60,200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 交通量の多い路線商業地域で、マンション素地需要を含め、汎用性の高い地域である。需要は底堅く、当面の間、地価の上昇傾向が継続するものと予測される。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 170,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 113,000 円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、当市及び隣接市を中心に、福岡都市圏内に存する路線商業地域等である。需要者は、自用目的の法人又は収益目的の不動産業者、マンションデベロッパー等で、汎用性の高い地域である。近隣地域は、片側一車線の路線商業地域であるが、自動車交通量は多い。同地域については、供給が極端に少ないため、稀少性も相まって、地価も上昇基調が継続している。取引属性が多様であり、取引規模も異なるため、中心価格帯の把握は困難である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は幹線街路に形成された路線商業地域で、比準価格は事例数が少ないが、規範性の高い事例より導いていることから取引市場の実態を反映し、当該試算値の説得力は高い。収益価格は、収益性を反映する価格であるが、賃貸市場の成熟度が低く成約賃料の幅が大きいため、当該試算値の説得力は低い。本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、さらに店舗用地等への投資動向等も総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 □標準地 標準地番号 － | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 | 地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 円／㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 福岡西(県)　５－４ | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 184,000 円／㎡ | [108.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [121.2] | [100.0] / 100 | 165,000 | | 街路 | 0.0 | 街路 | +1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +20.0 |
| | | | | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 157,000 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：糸島市の人口は微増で推移。用途の多様性等に優れる商業地等を中心に需要ニーズは高い。物価上昇、金利動向等の影響に注視。 |
|---|---|---|---|
| | ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ | | 地域要因：交通量の多い路線商業地域で、マンション素地需要を含め、汎用性の高い地域であり、引き続き地価は上昇基調で推移している。 |
| | ②変動率 年間 +8.3 % 半年間 % | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |

## 3　試算価格算定内訳



(1)比準価格算定内訳

| NO | ①取引事例番号 | ②所在及び地番並びに「住居表示」等 | ③取引時点 | ④類型 | ⑤地積 (㎡) | ⑥画地の形状 | ⑦接面道路の状況 | ⑧主要交通施設の状況 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 糸島８Ｃ - 437 | 糸島市 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西15 m県道 東2 m 二方路 | | 商業 (100,400) |
| b | 糸島８Ｃ - 1114 | 糸島市 | | 更地 | ( ) | 不整形 | 南10 m国道 | | １住居 (60,200) |
| c | 福岡西８Ｃ - 8 | 福岡市西区 | | 建付地 | ( ) | 不整形 | 西21 m県道 | | ２住居 (60,200) 高度地区2種20m |
| d | 福岡西８Ｃ - 1020 | 福岡市西区 | | 更地 | ( ) | 長方形 | 南西16.5 m県道 | | １低専 (50,80) 特別用途地区 地区計画等 |
| e | - | | | | ( ) | | | | |

| NO | ⑩取引価格 (円／㎡) | ⑪事情補正 | ⑫時点修正 | ⑬建付減価の補正 | ⑭標準化補正 | ⑮推定価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰推定標準価格 (円／㎡) | ⑱個別的要因の比較 | ⑲査定価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | ( ) 122,095 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 90.9] | 138,885 | 100 / [106.0] | 131,024 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100 | 131,000 |
| b | ( ) 142,838 | 100 / [100.0] | [106.9] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [ 85.5] | 178,589 | 100 / [ 85.0] | 210,105 | | 210,000 |
| c | ( ) 189,299 | 100 / [100.0] | [103.4] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [ 80.0] | 244,669 | 100 / [136.1] | 179,771 | | 180,000 |
| d | ( ) 150,862 | 100 / [100.0] | [104.1] / 100 | 100 / [ ／ ] | 100 / [100.0] | 157,047 | 100 / [ 90.2] | 174,110 | | 174,000 |
| e | ( ) | 100 / [ ] | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | | 100 / [ ] | | | |

| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 正常 | %／月 +0.68 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -10.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0 | | |
| b | 正常 | %／月 +0.69 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -14.5 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| c | 正常 | %／月 +0.68 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +5.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | |
| d | 正常 | %／月 +0.82 | 街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 | | | 街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 / 行政 -4.0 / その他 0.0 | | |
| e | | %／月 | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | | | 街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他 | | |

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**170,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由 | 既成市街地のため |
|---|---|

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

| ①造成事例番号 | — | ②所在及び地番 | |
|---|---|---|---|

| ③素地の取得価格 (円／㎡) | ④事情補正 | ⑤時点修正 | ⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑦造成工事費 (円／㎡) | ⑧標準化補正 | ⑨時点修正 | ⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑪付帯費用 (円／㎡) | ⑫標準化補正 | ⑬時点修正 | ⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡) | ⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡) | ⑯地域要因の比較 | ⑰個別的要因の比較 | ⑱再調達原価 (円／㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 100 / [　] | [　] / 100 | | (　　%) | 100 / [　] | [　] / 100 | |

| ⑲熟成度修正 | [　　] / 100 | ⑳積算価格 | 円／㎡ |
|---|---|---|---|

内訳

| 素地 | 事情の内容 | 月率変動率 | 造成工事費 | 標準化補正 | | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | %／月 | | | | | %／月 | | | | | %／月 |

| 地域要因の比較 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 行政 | その他 |
|---|---|---|---|---|---|

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

| ■直接法 | ①総収益 (円) | ②総費用 (円) | ③純収益 (円) | ④建物に帰属する純収益 (円) | ⑤土地に帰属する純収益 (円) | ⑥未収入期間修正後の純収益 (円) | ⑦還元利回り (r-g) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 11,966,580 | 2,576,400 | 9,390,180 | 4,643,100 | 4,747,080 | ( 0.9790 ) 4,647,391 | ( 4.0 - 0.4 ) 3.6 % |
| | ⑧収益価格 | 129,094,194 円　（　113,000 円／㎡） | | | | | |
| | ⑨収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| □ 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

| (4)-1　開発法の適用　□する　■しない | 開発法を適用する場合の理由 | |
|---|---|---|

| ①収入の現価の総和 (円) | ②支出の現価の総和 (円) | ③投下資本収益率 (%) | ④販売単価（住宅） (円／㎡) | ⑤分譲可能床面積 (㎡) | ⑥建築工事費 (円／㎡) | ⑦延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

| ⑧開発法による価格 | 円　（　　円／㎡） |
|---|---|

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

| ①用　途 | ②建築面積 (㎡) | ③構造・階層 | ④延床面積 (㎡) |
|---|---|---|---|
| 店舗 | 200.00 | S　2 F | 400.00 |

⑤公法上の規制等

| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 準工 | 60 % | 200 % | 200 % | 1,144 ㎡ | 26.0 m× 43.0 m | 前面道路： 国道 10.5 m<br>特定道路までの距離： m |

| ⑥想定建物の概要 | １階、２階：店舗（Ｓ） | ⑦有効率の理由 | 100.0 % | ＰＳは外部配管のため |
|---|---|---|---|---|

(3)-3 総収益算出内訳

| 階層 | ①用途 | ②床面積 (㎡) | ③有効率 (%) | ④有効面積 (㎡) | ⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円) | ⑥月額支払賃料 (円) | ⑦a保証金等(月数)<br>⑦b権利金等(月数) | ⑧a保証金等 (円)<br>⑧b権利金等 (円) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 ～ 1 | 店舗 | 200.00 | 100.0 | 200.00 | 2,700 | 540,000 | 6.0 | 3,240,000 |
| 2 ～ 2 | 店舗 | 200.00 | 100.0 | 200.00 | 2,000 | 400,000 | 6.0 | 2,400,000 |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| ～ | | | | | | | | |
| 計 | | 400.00 | 100.0 | 400.00 | | 940,000 | | 5,640,000 |

| | |
|---|---|
| ⑨年額支払賃料 | 940,000 円 × 12ケ月 ＝ 11,280,000 円 |
| ⑩a共益費(管理費) | 円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝ 0 円 |
| ⑩b共益費(管理費)の算出根拠 | 小規模建物のため計上しない |
| ⑪その他の収入(駐車場使用料等) | 5,000 円/台 × 21 台×12ケ月+ ＝ 1,260,000 円 |
| ⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額) | 敷金により担保されているため計上しない。 0 円 |
| ⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%）） | 11,280,000 円 × 5.0 %<br>＋ 1,260,000 円 × 5.0 % ＝ 627,000 円 |
| ⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬ | 11,913,000 円 |
| ⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 5,640,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝ 53,580 円 |
| ⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | 償却年数( 年) 運用利回り( %)<br>円 × % × ＝ 0 円 |
| ⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | 円 × % × % ＝ 0 円 |
| ⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰ | 11,966,580 円 ( 10,460 円/㎡) |

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

| NO | ①事例番号 | ②事例の実際実質賃料 (円／㎡) | ③事情補正 | ④時点修正 | ⑤標準化補正 | ⑥建物格差修正 | ⑦地域要因の比較 | ⑧基準階格差修正 | ⑨査定実質賃料 (円/㎡) | ⑩基準地基準階の賃料 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 対象基準階の月額実質賃料 2,824 円/㎡ |
| b | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 月額支払賃料 ( 2,700 円/㎡) |
| c | － | ( ) | 100/[ ] | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | 100/[ ] | | 基準階 1 F B |

(3)-5 総費用算出内訳

| 項　目 | 実額相当額 | 算 出 根 拠 |
|---|---|---|
| ①修繕費 | 308,000 円 | 77,000,000 × 0.4 % |
| ②維持管理費 | 627,000 円 | 12,540,000 × 5.0 % |
| ③公租公課 | 土地 948,400 円 | 査定額 |
| | 建物 539,000 円 | 77,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000 |
| ④損害保険料 | 77,000 円 | 77,000,000 × 0.10 % |
| ⑤建物等の取壊費用の積立金 | 77,000 円 | 77,000,000 × 0.10 % |
| ⑥その他費用 | 0 円 | |
| ⑦総費用<br>①～⑥ | 2,576,400 円 ( 2,252 円／㎡ ) | (経費率 21.5 % ) |

(3)-6 基本利率等

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①ｒ：基本利率 | 4.0 % | ⑥ｇ：賃料の変動率 | 0.4 % |
| ②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格） | 40 % | ⑦$n_a$：躯体の経済的耐用年数 | 50 年 |
| ③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格） | 30 % | ⑧$n_b$：仕上の経済的耐用年数 | 30 年 |
| ④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格） | 30 % | ⑨$n_c$：設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| ⑤ｍ：未収入期間 | 0.5 年 | ⑩α：未収入期間を考慮した修正率 | 0.9790 |

(3)-7 建物等に帰属する純収益

| 項　目 | 査　定　額 | 算　出　根　拠 |
|---|---|---|
| ①建物等の初期投資額 | 77,000,000 円 | 187,000 円／㎡× 400.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %) |
| ②元利逓増償還率 | 0.0603 | 躯体部分 0.0435 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 % |
| ③建物等に帰属する純収益<br>①× ② | 4,643,100 円<br>( 4,059 円／㎡) | |

(3)-8 土地に帰属する純収益

| | |
|---|---|
| ①総収益 | 11,966,580 円 |
| ②総費用 | 2,576,400 円 |
| ③純収益　①－② | 9,390,180 円 |
| ④建物等に帰属する純収益 | 4,643,100 円 |
| ⑤土地に帰属する純収益　③－④ | 4,747,080 円 |
| ⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益<br>⑤× α | 4,647,391 円<br>( 4,062 円／㎡ ) |

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

129,094,194 円　( 113,000 円／㎡ )

## 4 不動産ＩＤ



| Ｎｏ | 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 | | |