

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

鑑定評価額	8,280,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	51,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市篠原東 1 丁目 6 5 1 番 7 篠原東 1 - 4 - 1 1			地積 (m <sup>2</sup> )	162	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)  (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南 4 m 市道	水道、下水	筑前前原 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模			170 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	筑前前原駅南東方 1.2 km 法令 1 低専 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅地域として概ね成熟していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市内の J R 沿線に形成された市街地の中に戸建住宅地域が所在する圏域である。福岡都市圏のベッドタウンとしての性格が強く、需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い需要が郊外へと拡大しており、同圏域の住宅地需要は高まっている。市場の中心価格帯は、土地のみで 1, 0 0 0 万円前後、建売住宅で総額 3, 0 0 0 万円前後となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島（県） - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	48,500 円 / m <sup>2</sup>	[106.2]	100	100	[104.0]	51,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
			100	[103.0]	[102.0]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,700 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因	(一般的要因)	福岡市内からの需要を吸収しており、同市内に存する住宅地に対する需要は全般的に高まっている。		
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 %		(地域要因)	福岡都市圏のベッドタウンとして需要が高まっており、地価は上昇傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島1C - 433	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道		1住居 (60,200)				
b	糸島1C - 436	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	西4m市道 北4m 角地		1住居 (70,160)				
c	糸島31K - 322	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	東4m市道 北3.8m 準角地		1中専 (70,160)				
d	糸島31K - 316	糸島市		更地	( )	ほぼ台形	南4.2m私道		1中専 (60,168)				
e	糸島1C - 916	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	東6m市道 北6m 角地		1中専 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 42,110	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,735	$\frac{100}{[87.6]}$	48,784	街路 交通・ 0.0	50,700			
b	( ) 52,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	51,751	$\frac{100}{[105.0]}$	49,287	接近 0.0				
c	( ) 53,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	54,362	$\frac{100}{[107.1]}$	50,758	環境 0.0				
d	( ) 41,403	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,852	$\frac{100}{[90.0]}$	47,613	画地 +4.0				
e	( ) 52,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.9]}$	48,483	$\frac{100}{[103.0]}$	47,071	行政 0.0 その他 0.0				
									[104.0] 100	49,000			
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 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -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	正常	% / 月 +0.42	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	51,100 円 / ㎡]				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 糸島(県) - 2, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 竹山 泰史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1低専(50,80), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 65,200 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、糸島市内に形成された戸建住宅地域が所在する圏域で、特に南風台や美咲が丘などの開発された大規模団地との間に高い代替性が認められる。福岡都市圏のベッドタウンとしての性格が強く、需要者の中心は福岡市内に通勤する給与所得者層で、福岡市内の住宅地の地価上昇に伴い需要が郊外へと拡大しており、同圏域の需要は高まっている。市場の中心価格帯は、土地のみで1,500万円前後となっている。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法を適用して比準価格を試算した。比準価格の試算にあたっては、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用して適切な補修正を行って求めており、信頼性の高い試算価格が得られた。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公称価目標準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: -1対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 61,500 円/㎡, -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +6.0%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島 3 1 K - 323	糸島市		貸家 建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道 西6 m 準角地		1 低専 (60,80)		
b	糸島 1 C - 911	糸島市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	糸島 3 1 K - 324	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80)		
d	糸島 1 C - 435	糸島市		更地	( )	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	糸島 3 1 K - 315	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	北西8.8 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 64,766 )	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	63,718	100 [100.0]	63,718	街路 交通・ 0.0	63,700	
b	( ) 66,000	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	64,869	100 [100.0]	64,869	接近 環境 0.0	64,900	
c	( ) 63,487	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	65,498	100 [100.0]	65,498	画地 行政 0.0	65,500	
d	( ) 67,434	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	66,779	100 [100.0]	66,779	その他 0.0	66,800	
e	( ) 61,377	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,955	100 [100.0]	63,955	[100.0] 100	64,000	
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 糸島(県) - 3, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 元年 7 月 1 日 and 令和 元年 7 月 18 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like 糸島市神在字浜ノ園 1 0 5 0 番 3 4 and various price/metric values.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 436	糸島市		建付地	( )	ほぼ正方形	西4 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,160)		
b	糸島1C - 903	糸島市		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80)		
c	糸島1C - 707	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1中専 (60,200)		
d	糸島1C - 408	糸島市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		1中専 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 52,102	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	51,751	$\frac{100}{[105.8]}$	48,914	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	49,400	
b	( ) 32,410	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	43,301	$\frac{100}{[90.9]}$	47,636	画地 +1.0 行政 0.0	48,100	
c	( ) 34,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	35,731	$\frac{100}{[74.3]}$	48,090	その他 0.0	48,600	
d	( ) 40,782	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,062	$\frac{100}{[83.3]}$	49,294	その他 0.0	49,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 -5.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	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 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, つくしのくに鑑定株式会社. Row 1: 糸島(県) - 4, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 井手 江美 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公規価示準格.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島31K-323	糸島市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	南6m市道 西6m 準角地		1低専(60,80)		
b	糸島1C-323	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	北6m市道		1低専(50,80)		
c	糸島1C-941	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6m市道 南4.5m 角地		1住居(60,200)		
d	糸島1C-945	糸島市		建付地	( )	長方形	東6m区画街路 北6m 角地		「調区」(60,80) 地区計画等		
e	糸島1C-422	糸島市		建付地	( )	正方形	北4.6m市道		1住居(60,184)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 64,766 )	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	63,718	100 [107.1]	59,494	街路 交通・ 0.0	59,500	
b	( 59,753 )	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,263	100 [106.7]	58,353	接近 環境 0.0	58,400	
c	( 70,314 )	100 [115.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	57,734	100 [110.0]	52,485	画地 行政 0.0	52,500	
d	( 78,888 ) 57,634	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	55,770	100 [ 97.5]	57,200	その他 0.0	57,200	
e	( 55,216 )	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,817	100 [ 91.3]	62,231	[100.0] 100	62,200	
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 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.47	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買進み	% / 月 +0.83	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 +5.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +7.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,927,749	565,140	2,362,609	1,944,460	418,149	( 0.9753 ) 407,821	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	9,946,854 円 ( 41,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	239㎡	15.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 6.7 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階とも平均専有面積約55㎡の2LDKタイプ計4戸			有効率の理由	100.0%	外階段仕様のため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1～	住宅	110.00	100.0	110.00	1,060	116,600	2.0		233,200		
							1.0		116,600		
2～	住宅	110.00	100.0	110.00	1,080	118,800	2.0		237,600		
							1.0		118,800		
～											
～											
～											
計		220.00	100.0	220.00		235,400			470,800 235,400		
年額支払賃料						235,400円 × 12ヶ月 =				2,824,800円	
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000円/台 × 4台 × 12ヶ月 +				= 192,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0円	
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )						2,824,800円 × 5.0% + 192,000円 × 5.0% =				150,840円	
以上計 + a+ - -										2,865,960円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						470,800円 × 95.0% × 1.00% =				4,473円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 235,400円 × 95.0% × 0.2563 =				57,316円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0円	
総収益 + + +						2,927,749円 ( 12,250円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島1(賃) - 702	1,054 ( 1,054 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,109	対象基準階の 月額実質賃料 1,105円/㎡
b	糸島30(賃) - 902	1,015 ( 1,015 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,015	月額支払賃料 ( 1,080円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	120,400 円	30,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	150,840 円	3,016,800 ×	5.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 210,700 円	30,100,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	30,100 円	30,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,100 円	30,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	565,140 円 (	2,365 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,100,000 円	設計監理料率 133,000 円 / m <sup>2</sup> × 220.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 × 40 % + 0.0648 × 40 % + 0.0908 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,944,460 円 ( 8,136 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,927,749 円	
総費用		565,140 円	
純収益 -		2,362,609 円	
建物等に帰属する純収益		1,944,460 円	
土地に帰属する純収益 -		418,149 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		407,821 円 ( 1,706 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	9,946,854 円 (	41,600 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 7月 18日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島31K - 319	糸島市		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	東4 m私道		1住居 (60,160)					
b	糸島1C - 425	糸島市		更地	( )	ほぼ整 形	西5.1 m市道		1住居 (60,200)					
c	糸島1C - 327	糸島市		建付 地	( )	ほぼ整 形	南東5 m市道		「調区」 (60,200)					
d	糸島31K - 322	糸島市		更地	( )	ほぼ整 形	東4 m市道 北3.8 m 準角地		1中専 (70,160)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( 63,516 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	67,445	$\frac{100}{[128.3]}$	52,568	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( 74,135 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,806	$\frac{100}{[131.3]}$	60,020		53,100				
c	( 53,706 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	55,460	$\frac{100}{[100.0]}$	55,460		60,600				
d	( 53,935 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	54,362	$\frac{100}{[103.0]}$	52,779		56,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			53,300				
									[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.25	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+8.0	環境	+25.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-1.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	0.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 円/㎡〕						



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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,549,025	581,388	2,967,637	2,546,560	421,077	( 0.9719 ) 409,245	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	9,981,585 円 ( 42,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	W 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	234 ㎡	14.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	標準的使用及び対象基準地の個別的要因から、上記のとおり判定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段の為

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,100	154,000	2.0	308,000	
2 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,120	156,800	2.0	313,600	
~									
~									
~									
計		280.00	100.0	280.00		310,800		621,600	
年額支払賃料				310,800 円 × 12ヶ月 =				3,729,600 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				3,729,600 円 × 5.0 %				= 186,480 円	
以上計 + a+ - -								3,543,120 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				621,600 円 × 95.0 % × 1.00 % =				5,905 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %)				= 0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +				3,549,025 円 ( 15,167 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島1(賃) - 701	1,324 ( 1,324 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,204	対象基準階の 月額実質賃料 1,122 円/㎡
b	糸島30(賃) - 902	1,015 ( 1,015 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,015	月額支払賃料 ( 1,120 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	138,400 円	34,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	111,888 円	3,729,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 19,700 円	査定額	
	建物 242,200 円	34,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	34,600 円	34,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,600 円	34,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	581,388 円 (	2,485 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 16.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	30 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	18 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9719
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	34,600,000 円	設計監理料率 120,000 円 / m <sup>2</sup> × 280.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0736	躯体部分 0.0587 × 40 % +	仕上部分 0.0798 × 40 % +
			設備部分 0.0908 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,546,560 円 ( 10,883 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,549,025 円
総費用			581,388 円
純収益 -			2,967,637 円
建物等に帰属する純収益			2,546,560 円
土地に帰属する純収益 -			421,077 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			409,245 円 ( 1,749 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	9,981,585 円 (		42,700 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 総和不動産鑑定株式会社. Row 1: 糸島(県) - 6, 福岡県, 福岡第6, 氏名, 不動産鑑定士 松田 徹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.3倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価示準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島1C - 422	糸島市		建付地	( )	正方形	北4.6 m市道		1住居 (60,184)					
b	糸島1C - 402	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m未舗装私道		1住居 (60,160)					
c	糸島1C - 418	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.7 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,188)					
d	糸島1C - 941	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南4.5 m 角地		1住居 (60,200)					
e	糸島1C - 945	糸島市		建付地	( )	長方形	東6 m区画街路 北6 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 55,216	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,817	100 [112.1]	50,684	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	52,200			
b	( ) 27,226	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [ / ]	100 [ 55.9 ]	50,458	100 [101.0]	49,958			51,500			
c	( ) 50,403	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [ 90.2 ]	57,723	100 [117.0]	49,336			50,800			
d	( ) 70,314	100 [115.0]	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	57,734	100 [116.4]	49,600			51,100			
e	( ) 78,888 57,634	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	55,770	100 [111.2]	50,153		[103.0] 100	51,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.41	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +3.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.51	街路 画地	-14.0 -34.4	交通・接近 行政	0.0 -1.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 +3.5	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.47	街路 画地	-3.0 -1.2	交通・接近 行政	-1.0 -0.5	環境 その他	-4.5 0.0	街路 行政	+5.0 +3.5	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+4.5 0.0
d	買進み	% / 月 +0.83	街路 画地	+5.0 +5.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +3.5	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 51,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 7	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	74,200,000 円	1㎡当たりの価格	51,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志2丁目286番1 「浦志2-4-30」			地積 (㎡)	1,433	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	1:2	共同住宅 RC3	中規模一般住宅、マンション等の混在する住宅地域	東8m 市道、 北側道	水道、 下水	糸島高校前550m	(その他)  (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 200m、北 0m			標準的使用	戸建住宅地又は共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 50m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8m市道	交通施設	糸島高校前駅550m 法令 1住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅、マンション等の混在する住宅地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、景気は回復しており地価は緩やかな上昇傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	52,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、糸島市、西区北部の一般住宅を主とし低層の共同住宅が認められる圏域である。福岡市のベッドタウンとしての性格が比較強いいため需要者は糸島市及び福岡都心部に通勤する中堅所得層の第1次取得者が多い。景気は回復し、又新駅の開設により需給動向は強含みで推移している。需要の中心となる価格は土地価格は800万円～900万円、新築住宅は2,500万円～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、当該地域では戸建住宅を中心とする低層住宅地域であり居住性を目的とした快適性を重視した取引が中心である。居住性を主とした地域の為、収益性を主とした収益価格は低位に求められた。よって本件では市場性を重視した比準価格に比重を置き収益性を重視した収益価格を十分考慮し、指定基準地との検討を参考にして本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 其 他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指か 定ら 基 準 地 討	指定基準地番号	糸島(県) - 6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 其 他
	前年指定基準地の価格	48,500 円/㎡	[106.2] 100	100 [103.0]	100 [100.2]	[103.0] 100	51,400			0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	-2.0 0.0 +6.0 -3.5 0.0
(10) 対年 象 標 の 基 準 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,800 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価 格 形 成 要 因		変 動 状 況	景気は回復し需要も回復してきており地価は上昇へと転じてきている。 需要は回復し不動産の販売は売行き順調の状況が続いてきており又、 新駅の開設により利便性が向上し価格は上昇傾向が続いている。 特にない。					
	変動率	年間 +6.1 %	半年間	%							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 422	糸島市		建付地	( )	正方形	北4.6 m市道		1住居 (60,184)		
b	糸島1C - 402	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	西3 m未舗装私道		1住居 (60,160)		
c	糸島1C - 418	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.7 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,188)		
d	糸島1C - 941	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道 南4.5 m 角地		1住居 (60,200)		
e	糸島1C - 945	糸島市		建付地	( )	長方形	東6 m区画街路 北6 m 角地		「調区」 (60,80) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 55,216	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,817	$\frac{100}{[110.6]}$	51,372	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
b	( ) 27,226	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 55.9 ]}$	50,458	$\frac{100}{[100.0]}$	50,458		52,900	
c	( ) 50,403	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.2 ]}$	57,723	$\frac{100}{[115.8]}$	49,847		52,000	
d	( ) 70,314	$\frac{100}{[115.0]}$	[105.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[111.2]}$	57,734	$\frac{100}{[115.0]}$	50,203		51,300	
e	( ) 78,888 57,634	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	55,770	$\frac{100}{[110.2]}$	50,608	[103.0] 100	51,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 +19.5	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.51	街路 -14.0	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 -34.4	行政 -1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.47	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.5	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.5	画地 -1.2	行政 -0.5	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.83	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +14.0	画地 +5.9	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	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +19.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 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			既成住宅地内の宅地であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	16,405,451	3,154,080	13,251,371	10,788,200	2,463,171	( 0.9513 ) 2,343,215	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	57,151,585 円 ( 39,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	400.00	S 3 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70 %	200 %	200 %	1,433 ㎡	27.5 m × 51.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 D K、約 5 0 ㎡～約 6 0 ㎡程度を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1		400.00	100.0	400.00	1,100	440,000	2.0	880,000
~ 2		400.00	100.0	400.00	1,156	462,400	2.0	924,800
~ 3		400.00	100.0	400.00	1,156	462,400	2.0	924,800
~								
~								
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,364,800		2,729,600
年額支払賃料					1,364,800 円 × 12ヶ月 = 16,377,600 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					4,000 円/台 × 18 台 × 12ヶ月 + = 864,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により十分担保されており計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					16,377,600 円 × 5.0 % + 864,000 円 × 5.0 % = 862,080 円			
以上計 + a+ - -					16,379,520 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,729,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,931 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					16,405,451 円 ( 11,448 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島1(賃) - 901	892 ( 856 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,220	対象基準階の 月額実質賃料 1,180 円/㎡
b	糸島1(賃) - 902	1,352 ( 1,324 )	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,185	月額支払賃料 ( 1,156 円/㎡)
c	糸島30(賃) - 902	1,015 ( 1,015 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,140	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	668,000 円	167,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	862,080 円	17,241,600 ×	5.0 %
公租公課	土地 121,000 円	査定額	
	建物 1,169,000 円	167,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	167,000 円	167,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,154,080 円 (	2,201 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	167,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 × 40 % +	仕上部分 0.0648 × 40 % +
		設備部分 0.0908 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	10,788,200 円 ( 7,528 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		16,405,451 円	
総費用		3,154,080 円	
純収益 -		13,251,371 円	
建物等に帰属する純収益		10,788,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,463,171 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,343,215 円 ( 1,635 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	57,151,585 円 (	39,900 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	3,970,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈福井字新田2464番2				地積(㎡)	248	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)			
	1:1.5	住宅LS2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南西3.5m市道	水道	大入380m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 80m、南 60m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地又は農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 20m、			規模	280㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街路	3.5m市道	交通	大入駅北西方380m			
	事項			施設		法令	(都)(60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域はやや集落性を帯びており新規参入は少ないが景気回復の影響を受け地価は回復傾向にある。								
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 円/㎡							
	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一体の住宅地域である。需要者は旧二丈町の居住者又は福岡市方面への通勤者等である。福岡市のベッドタウン化の影響を受け、旧前原市では宅地開発が多く見受けられる。旧二丈町では最近宅地開発は少ない。又当該地域は旧二丈町中心より離れた既成住宅地域で需要は徐々に回復しつつある。土地価格は400万円前後、新築住宅は2,100万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	福岡都市圏への通勤者による自用目的での取引が支配的であり、アパート等の収益物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟である。よって指定基準地との検討をも踏まえ、市場の実態をより反映した比準価格を採用することとし鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公称価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
値と格しをた	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		補正		
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	22,900 円/㎡	[102.2]	100	100	[100.0]	16,000	補正	0.0	+5.0
	22,900 円/㎡		100	[103.0]	[142.0]	100		正	0.0	+4.0
								その他	0.0	+30.0
									0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	景気は回復してきている為、需要が持ち直しており地価も横這いへと推移してきている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	旧二丈町の住宅需要は回復してきている。農家及び一般住宅の混在地域の需要も回復傾向にある。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(個別的要因)	特になし				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 923	糸島市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		(都) 1低専 (40,60)		
b	糸島1C - 914	糸島市		更地	( )	不整形	南5 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	糸島1C - 918	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南東10 m県道		(都) 準工 (60,200)		
d	糸島1C - 924	糸島市		更地	( )	不整形	南東11 m国道		(都) 近商 (80,200)		
e	糸島1C - 929	糸島市		建付地	( )	不整形	北12 m県道 西3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 23,112	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,663	100 [140.1]	16,176	街路 交通・ 0.0	16,200	
b	( ) 13,092	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0]	14,694	100 [ 91.8]	16,007	接近 環境 0.0	16,000	
c	( ) 22,659	100 [115.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.9]	20,546	100 [127.1]	16,165	画地 行政 0.0	16,200	
d	( ) 16,393	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [ 69.9]	23,593	100 [149.3]	15,802	その他 0.0	15,800	
e	( ) 15,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	15,979	100 [ 99.6]	16,043	[100.0] 100	16,000	
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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +7.0	環境 +19.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +5.0	環境 -13.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	街路 +11.0	交通・接近 +6.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +18.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -30.1	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +14.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 都市リサーチ. Row 1: 糸島(県) - 9, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中村 秀紀 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 元年 7 月 1 日 and 令和 元年 7 月 18 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details on location, area, and price adjustments.

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島31K - 426	糸島市		建付地	( )	不整形	東5.2 m市道 南西5.7 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
b	糸島1C - 942	糸島市		建付地	( )	不整形	南4 m市道 西1.8 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	糸島31K - 425	糸島市		建付地	( )	長方形	西4.5 m市道		(都) (60,200)		
d	糸島1C - 908	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.4 m市道 西4 m 角地		(都) 2低専 (70,100)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 21,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	22,253	$\frac{100}{[73.0]}$	30,484	街路 交通・ 0.0	30,500	
b	( ) 22,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.2]}$	22,584	$\frac{100}{[72.3]}$	31,237	接近 環境 0.0	31,200	
c	( ) 22,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,126	$\frac{100}{[68.6]}$	32,254	画地 行政 0.0	32,300	
d	( ) 30,908	$\frac{100}{[135.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[118.2]}$	19,641	$\frac{100}{[70.1]}$	28,019	その他 0.0	28,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.17	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -27.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -27.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	買込み	% / 月 +0.17	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -27.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -27.0
			画地 +10.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	4,840,000 円	1㎡当たりの価格	23,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈武字北武352番16				地積(㎡)	207	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 2低専(60,100)  (その他)	
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道	一貴山700m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 70m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	一貴山駅南方700m	法令(都) 2低専(60,100) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、福岡都心部に遠いが需要は持ち直してきており、地価は横這いから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	標準的使用に同じ				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市郊外の戸建住宅を中心とする糸島市の住宅地域である。福岡市のベッドタウンとしての性格が比較的強い為、需要者は旧二丈町を中心とする糸島市及び福岡市西区の居住者で福岡市へ通勤する中堅所得層の第1次取得者が多い。景気は回復してきており需給動向は強含みへと推移しており土地は450万円~700万円、新築の戸建物件は2,500万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が比較的区画整然とした新興の住宅団地で自用目的の取引が支配的である。アパート等の収益物件はほとんど認められず賃貸市場は未成熟である為、収益還元法の適用は断念した。よって市場の実態をより反映した比準価格を採用することとし、周辺の基準地価格等との均衡を留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,900 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	景気低迷の長期化の為、需要は減少傾向が続いてきたが、最近の景気回復の影響を受け需要が持ち直してきている。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	旧二丈町の住宅の需要は弱い回復傾向にある。分譲地等の販売状況は持ち直してきており地価は下げ止まり横這い及び上昇傾向である。			
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %	(個別的要因)	特になし。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島1C - 908	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.4 m市道 西4 m 角地		(都) 2 低専 (70,100)	
b	糸島1C - 917	糸島市		建付地	( )	長方形	南4.5 m市道		(都) 1 住居 (60,180)	
c	糸島1C - 943	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	糸島1C - 942	糸島市		建付地	( )	不整形	南4 m市道 西1.8 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
e	糸島1C - 912	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.6 m市道 南4.2 m 角地		(都) 2 低専 (70,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 30,908	100 [135.0]	[101.4] 100	100 [ / ]	100 [118.2]	19,641	100 [ 86.2]	22,785	街路 交通・ 0.0	23,500
b	( ) 23,000	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [ 95.7]	24,370	100 [106.9]	22,797	接近 環境 0.0	23,500
c	( ) 25,000	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [115.2]	21,853	100 [ 97.8]	22,345	画地 行政 +3.0	23,000
d	( ) 22,651	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.2]	22,584	100 [ 97.8]	23,092	その他 0.0	23,800
e	( ) 36,578	100 [145.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [115.7]	22,021	100 [ 98.9]	22,266	[103.0] 100	22,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	買進み	% / 月 +0.17	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -12.0		
			画地 +10.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0		
			画地 -4.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -4.0		
			画地 +4.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.17	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -4.0		
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	買進み	% / 月 +0.10	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0		
			画地 +14.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,400 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、公法上の規制が2低専に属しており、戸建住宅を中心とした住宅地域で自己所有の建物が多く賃貸市場が未発達であるため適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,110,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	22,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 18 日	(6) [平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 元年 7 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈深江字東町 5 8 1 番 8			地積 (m <sup>2</sup> )	323	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北4.5 m 市道	水道	筑前深江500 m	(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模			320 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、地域要因に特に変動はない。	街路	4.5 m市道	交通施設	筑前深江駅北方500 m 法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化は見られず、当面は現状推移するものと予測される。都心部より離れた旧二丈町中心部に近い既存住宅地域で、需要は回復傾向にあり、地価は微増傾向で推移していくものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内の内 J R 筑肥線各駅沿線の新興住宅地域と把握する。需要者は福岡市内に通勤する、サラリーマン等の住宅一次取得者と考えられる。景気の回復傾向、消費税の引き上げ見込み、史上最低水準の住宅ローン金利を背景に、福岡市内の地価上昇の波及傾向により、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。需要の中心的価格帯は、土地 3 2 0 m <sup>2</sup> 程度で 7 0 0 万円程度、新築住宅で 2 7 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、J R 筑肥線「筑前深江」駅周辺の類似地域内の事例を採用して求めたもので実証的で、地価水準を適正に反映している。近隣地域は自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等の検討を踏まえ、規範性の高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸島市（県） - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	22,900 円 / m <sup>2</sup>	[102.2]	100	100	[100.0]	22,100			
			100	[103.0]	[102.8]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	要因	景気の回復基調、史上最低の住宅ローン金利、福岡市の地価高騰による波及効果等により、糸島市の住宅需要は回復基調にある。		
				要因	地域要因に特段の変動は見られない。					
				要因	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島31K - 426	糸島市		建付地	( )	不整形	東5.2 m市道 南西5.7 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
b	糸島1C - 942	糸島市		建付地	( )	不整形	南4 m市道 西1.8 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
c	糸島31K - 425	糸島市		建付地	( )	長方形	西4.5 m市道		(都) (60,200)		
d	糸島1C - 908	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.4 m市道 西4 m 角地		(都) 2低専 (70,100)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 21,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	22,253	$\frac{100}{[103.0]}$	21,605	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,600	
b	( ) 22,651	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.2]}$	22,584	$\frac{100}{[103.0]}$	21,926	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,900	
c	( ) 22,082	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,126	$\frac{100}{[97.0]}$	22,810	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,800	
d	( ) 30,908	$\frac{100}{[135.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[118.2]}$	19,641	$\frac{100}{[99.0]}$	19,839	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0
			画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.17	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 +10.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	2,900,000 円	1㎡当たりの価格	7,880 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈鹿家字帯石1807番				地積(㎡)	368	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が多い山ろくの住宅地域	南東4m市道	水道	鹿家350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 50m、南 400m、北 50m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、		規模	400㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4m市道	交通施設	鹿家駅南西方350m	法令(都)(60,200)規制
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅が多い山麓の住宅地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、福岡都心部に遠く、景気は回復しているが地価は下落傾向から横這いへと推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(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	7,880 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市の農家住宅地域の圏域である。需要者は旧二丈町に地縁的選好性を有する農家住宅地域の第1次取得者が多く同一需給圏外からの転入者は少ない。糸島市は福岡市のベッドタウンとして形成されているが、旧二丈町は距離的に離れており農家住宅の地域の需給動向は弱い。需要の中心は土地は200万円～500万円程度が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域に所在することから、アパート等の収益物件は殆んどなく、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場は未発達で形成されていない為、収益価格は試算せず、地域経済の低迷、農家住宅地域で需要が弱いことを考慮し、実勢価格を反映している比準価格をもって鑑定評価額と決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動形状要因	一般的な要因	景気は回復しており需要が持ち直しており地価も下落傾向から脱しつつある。			
	継続 新規	前年標準価格			7,900 円/㎡	地域要因	前年とほぼ同じ状況であるが、農家住宅地域で、農家住宅地需要は弱い地価は下落から横這いへと推移しつつある。	
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		個別的要因	特にない。			
標準地番号	-	公示価格	円/㎡		変動率	年間	-0.3 %	半年間



(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	糸島1C - 301	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南東3.7 m市道		「調区」(20,60) 自然公園法3種地区計画等	
b	糸島1C - 914	糸島市		更地	( )	不整形	南5 m市道		(都)1住居(60,200)	
c	糸島1C - 928	糸島市		建付地	( )	不整形	北東3.7 m市道 南東3.6 m 南西3 m 三方路		「調区」(70,200) 地区計画等	
d	糸島1C - 304	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道 東3.4 m 角地		「調区」(60,80)	
e	糸島1C - 303	糸島市		更地	( )	不整形	東11 m県道 北3.7 m 二方路		「調区」(60,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 8,403	100 [ 92.0 ]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	9,134	100 [115.1]	7,936	街路 交通・ 0.0	7,940
b	( ) 13,092	100 [110.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0 ]	14,694	100 [183.5]	8,008	接近 環境 0.0	8,010
c	( ) 11,500	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9 ]	11,747	100 [146.7]	8,007	画地 行政 0.0	8,010
d	( ) 8,935	100 [ 93.0 ]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.9 ]	9,617	100 [124.8]	7,706	その他 0.0	7,710
e	( ) 10,454	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.1 ]	11,351	100 [147.2]	7,711	[100.0] 100	7,710
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +13.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	買進み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +39.0	環境 +20.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +27.0	環境 +10.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +20.0	環境 0.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +14.0	交通・接近 +23.0	環境 +5.0		
			画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,880 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地を含む近隣地域は、農家住宅が多い山麓の自己所有の建物が多い農家住宅地域であり、賃貸市場が形成されていないため適用できなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 13	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩稲葉 7 3 番 1			地積 (㎡)	219	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (50,80)  (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東 6 m 市道	水道、ガス、下水	筑前前原 2.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 15 m、規模			210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位：北、6 m 市道	交通施設	筑前前原駅北西方 2.6 km 法令 2 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で現状のままを維持するものと思われる。旧志摩町では人気があり高級住宅地である為、住宅需要が回復してきている。						
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	33,600 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の戸建住宅地域であるが主として代替性が高いのは旧志摩町で個人専用住宅が所在する地域である。福岡市のベッドタウンとしての性格を有する地域で典型的な需要者は糸島市在住の住民で中堅所得者層の第 1 次取得者が多い。景気回復の影響を受け志摩地区の需給関係は強含みで推移しつつある。土地は 5 0 0 万円 ~ 8 0 0 万円程度、戸建物件は 1, 5 0 0 万円 ~ 2, 0 0 0 万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い区画整然とした糸島市郊外の大規模開発により出来た戸建住宅地域で、アパート等の収益物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域の周辺地域で住宅団地として形成されている取引事例を採用して求めた比準価格は市場性を反映し実証的であり又規範性は高いと判断される。よって、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用することとし鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	糸島(県) - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	22,900 円 / ㎡	[102.2]	100	100	[102.0]	33,200	0.0 域 交通 -6.5 要 環境 -20.5 因 行政 +0.5 其他 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,600 円 / ㎡		価格 変動 形成 要因 の	〔一般的 要因〕		旧志摩町は人口は減少傾向にある。大きな土地開発等はなく、小規模の開発が認められる程度であるが不動産需要は強含み傾向である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			〔地域 要因〕		交通利便性はやや劣るが区画整然とした住環境に優る住宅地域の為、需要は回復しており地価は上昇へと転じている。		
	変動率	年間 +3.1 %	半年間	%	〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。	

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島31K - 935	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5 m 角地		「調区」1低専 (60,80)		
b	糸島1C - 316	糸島市		建付地	( )	不整形	北西4 m私道		1低専 (50,80)		
c	糸島1C - 312	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道		2低専 (50,80)		
d	糸島1C - 308	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南4.2 m市道		2低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 27,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.9]}$	26,918	$\frac{100}{[82.2]}$	32,747	街路 交通・ 0.0	33,400	
b	( ) 26,469	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	27,191	$\frac{100}{[82.2]}$	33,079	接近 環境 0.0	33,700	
c	( ) 25,357	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	24,552	$\frac{100}{[74.2]}$	33,089	画地 +2.0	33,800	
d	( ) 25,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[104.5]}$	24,040	$\frac{100}{[73.4]}$	32,752	行政 その他 0.0	33,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	街路 -5.0	交通・接近 -8.0	環境 -6.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.19	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 -5.0	交通・接近 -8.0	環境 -6.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -4.0	環境 -16.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 -0.5	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,600 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) - 14	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	5,780,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩井田原字新開76番18ほか1筆				地積(㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1.5:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道	筑前前原3.7km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5m、奥行 約 12.5m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m市道	交通施設	筑前前原駅北西方3.7km	法令 1住居(60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は糸島市の戸建住宅地域であるが主として代替性が高いのは旧志摩町で個人専用住宅が所在する地域である。福岡市のベッドタウンとしての性格を有する地域で典型的な需要者は糸島市在住の住民で中堅所得者層の第1次取得者が多い。最近の景気状況を反映し志摩地区の需給関係は強含みで推移しつつある。土地は500万円～800万円程度、戸建物件は1,500万円～2,000万円が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が中心の既成住宅地域に所在することからアパート等の収益物件は殆どなく、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、収益価格は試算しなかった。当該地域の周辺地域で住宅団地として形成されている取引事例を採用して求めた比準価格は市場性を反映し実証的であり又規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用することとし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)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,500 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	旧志摩町は人口は減少傾向にある。大きな土地開発等はなく、小規模の開発が認められる程度であるが不動産需要は強含み傾向にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	比較的区画整然とした既成住宅地域であるが、交通利便性に劣る地域の為需要は回復しており、地価は横這いから上昇へと転じてきている		
変動率		年間 +2.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島31K-935	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道 南東5m 角地		「調区」1低専(60,80)		
b	糸島1C-316	糸島市		建付地	( )	不整形	北西4m私道		1低専(50,80)		
c	糸島1C-312	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6m市道		2低専(50,80)		
d	糸島1C-308	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南4.2m市道		2低専(50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 27,500	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	26,918	100 [109.1]	24,673	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,900	
b	( ) 26,469	100 [105.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	27,191	100 [109.1]	24,923	画地 +1.0 行政 0.0	25,200	
c	( ) 25,357	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	24,552	100 [98.9]	24,825	その他 0.0	25,100	
d	( ) 25,047	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [104.5]	24,040	100 [97.8]	24,581		24,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -1.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +7.1	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.19	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 -0.5	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ





(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島1C - 709	糸島市		更地	( )	台形	南西4 m私道 北西3.7 m 準角地		「調区」 (70,200)				
b	糸島31K - 939	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西4.6 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等				
c	糸島1C - 938	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m県道		「調区」 (60,200)				
d	糸島1C - 913	糸島市		建付地	( )	ほぼ長方形	東8 m県道 南3.5 m 角地		「調区」 (70,200)				
e	糸島1C - 929	糸島市		建付地	( )	不整形	北12 m県道 西3 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 14,880	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,360	$\frac{100}{[ 65.3]}$	21,991	街路 交通・ 0.0	22,000			
b	( ) 16,652	$\frac{100}{[ 90.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,558	$\frac{100}{[ 84.0]}$	22,093	接近 環境 0.0	22,100			
c	( ) 18,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	17,664	$\frac{100}{[ 80.9]}$	21,834	画地 行政 0.0	21,800			
d	( ) 14,617	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,416	$\frac{100}{[ 64.1]}$	22,490	その他 0.0	22,500			
e	( ) 15,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	15,979	$\frac{100}{[ 70.1]}$	22,795	[100.0] 100	22,800			
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -10.0	環境 -22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -14.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -16.0	環境 -10.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -23.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -41.0	環境 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地を含む近隣地域は、市街化調整区域内の農家住宅と一般住宅が混在する自己所有の建物が多い戸建住宅地域であり、賃貸市場が未発達であるため適用できなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
糸島（県） - 16	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島31K-416	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5m未舗装私道		「調区」(50,80)					
b	糸島1C-732	糸島市		更地	( )	長方形	東4m市道		「調区」(50,80)					
c	糸島1C-303	糸島市		更地	( )	不整形	東11m県道北3.7m 二方路		「調区」(60,80)					
d	糸島31K-927	糸島市		更地	( )	不整形	北4.5m未舗装道路		2低専(50,80)					
e	糸島1C-302	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南東2.5m市道		「調区」(60,200)地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 13,750	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	14,048	100 [101.0]	13,909	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 13,216	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,229	100 [100.0]	13,229		13,200				
c	( ) 10,454	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.1 ]	11,351	100 [ 99.8 ]	11,374		11,400				
d	( ) 10,517	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,517	100 [ 94.3 ]	11,153		11,200				
e	( ) 10,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,425	100 [ 82.8 ]	12,591	[100.0] 100	12,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -7.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 +5.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,500 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, つくしのくに鑑定株式会社. Row 1: 糸島(県) - 17, 福岡県, 福岡第 6, 氏名, 不動産鑑定士 井手 江美 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 20日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on land use, market characteristics, and price adjustments.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	糸島1C - 305	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北東6m市道 南東6m 二方路		「調区」 (60,80)				
b	糸島31K - 311	糸島市		建付地	( )	ほぼ整形	西5.3m市道		2低専 (50,80)				
c	糸島31K - 312	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南2m未舗装私道		2低専 (50,80) 地区計画等				
d	糸島31K - 416	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5m未舗装私道		「調区」 (50,80)				
e	糸島1C - 732	糸島市		更地	( )	長方形	東4m市道		「調区」 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 18,148	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,968	$\frac{100}{[106.0]}$	16,951	街路 交通・ 0.0	17,000			
b	( ) 16,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	16,700	$\frac{100}{[109.2]}$	15,293	接近 環境 0.0	15,300			
c	( ) 14,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,369	$\frac{100}{[ 90.7]}$	15,842	画地 行政 0.0	15,800			
d	( ) 13,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	14,048	$\frac{100}{[ 93.8]}$	14,977	その他 0.0	15,000			
e	( ) 13,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,229	$\frac{100}{[ 92.9]}$	14,240	<b>[100.0]</b> 100	14,200			
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,500円/㎡〕					



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
糸島(県) - 18	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 井手 江美 印

鑑定評価額	2,500,000 円	1㎡当たりの価格	13,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市志摩岐志字基384番				地積(㎡)	191	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	1:2	農家住宅 W2	農家住宅の中に漁家住宅も見られる住宅地域	北東3.8m市道	水道	筑前前原8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 30m、南 90m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3.8m市道	交通施設	筑前前原駅北西方8km 法令「調区」(70,200) 規制	
地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする郊外の住宅地域である。当該地域及びその周辺の地域要因等に大きな変化は見られず、したがって、当分の間、現状維持で推移するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,100 円/㎡					
	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、糸島市郊外(旧志摩町を中心とする地域)で環境類似性が見られる住宅地域内と判断した。需要者は、地元で地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺では、一定の需要が見られるものの、取引水準に変化はなく、したがって、地価上昇は見られない。今後は、地域経済や消費税動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円未満で、新築戸建で2千万円以下が中心となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては、農家住宅、漁家住宅が中心であるため、投資目的はほとんどなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、経済動向や不動産市場の動向にも特に留意して、本件鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,100 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 新駅の開業によりその周辺の住宅地域では、大きく地価上昇傾向にある。全体の住宅地地価平均変動率は、上昇傾向下となっている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 当該地域及び周辺においては、地域要因に大きな変動はなく、現状維持で推移していくものと思料する。				
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸島31K-416	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南西5m未舗装私道		「調区」(50,80)					
b	糸島1C-732	糸島市		更地	( )	長方形	東4m市道		「調区」(50,80)					
c	糸島1C-303	糸島市		更地	( )	不整形	東11m県道北3.7m 二方路		「調区」(60,80)					
d	糸島31K-927	糸島市		更地	( )	不整形	北4.5m未舗装道路		2低専(50,80)					
e	糸島1C-302	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	南東2.5m市道		「調区」(60,200)地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 13,750	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	14,048	100 [ 97.8 ]	14,364	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	14,400				
b	( ) 13,216	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,229	100 [ 96.8 ]	13,666		13,700				
c	( ) 10,454	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.1 ]	11,351	100 [ 93.4 ]	12,153		12,200				
d	( ) 10,517	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,517	100 [ 90.6 ]	11,608		11,600				
e	( ) 10,425	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,425	100 [ 77.6 ]	13,434		13,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	-3.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -7.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-17.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,100 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総和不動産鑑定株式会社
糸島(県) 5 - 1	福岡県	福岡第6	氏名	不動産鑑定士 松田 徹 印

鑑定評価額	34,300,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市前原中央2丁目373番4 前原中央2-5-18			地積(㎡)	312	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防  (その他)			
	1:1.5	店舗兼診療所 R C 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	南12m市道	水道、下水	筑前前原100m				
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 40m、北 20m			標準的使用	店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない		街路 12m市道	交通施設	筑前前原駅北東方100m	法令 商業(80,400)規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗等が建ち並び駅前商業地域で、当分の間現状を維持すると思われるが、空店舗が認められ、繁華性が弱体化してきたが景気回復の影響を受け地価は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	標準的使用と同じ				(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	114,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	91,500 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は福岡市及び糸島市の幹線道路沿いに形成された地域及びその周辺の商業地域の圏域である。需要者としては、地縁的選好性をもつ小売業を営む自営業者、貸しビルのオーナー、事務所を開設する企業等が中心である。需要の動向は、大型郊外型ショッピングセンターの進出等により需要は弱含みであったが、最近の景気状況を反映し強含み傾向である。取引される面積が様々である為、価格の中心帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗、事務所等が建ち並び商業地域で、糸島市では駅前の繁華性が高い地域として形成されてきたが、近年空き店舗等も目立ち、賃貸市場が衰退している関係で収益価格は低めに求められた。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量しさらに糸島市の商業地が周辺部に移動していること等を留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動状況 要因		(一般的要因)	旧前原市は人口・世帯数は増加傾向で又、景気は回復にあり住宅地の不動産需要は増加傾向にあるが商業地も同様の状況となっている。				
	変動率	年間 +3.8%	半年間	%	(地域要因)	筑前前原駅の駅前商店街であるが、郊外型商業施設等の進出により地域の衰退、繁華性は弱体化してきたが地価は上昇傾向である。				
					(個別的要因)	対象地の個別的要因に特に変化はなく、地域要因と同一傾向にある。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 902	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m市道		商業 (80,400)		
b	糸島31K - 934	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	南14 m市道 東7 m 角地		商業 (90,400)		
c	糸島1C - 424	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北12 m市道 東5.6 m 角地		1住居 (70,200)		
d	糸島1C - 420	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	南東18 m市道 南西5 m 北西5 m 三方路		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 137,733	$\frac{100}{[130.0]}$	$[102.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	112,393	$\frac{100}{[100.0]}$	112,393	街路 交通・ 0.0	112,000	
b	( ) 97,537	$\frac{100}{[110.0]}$	$[103.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.2]}$	84,042	$\frac{100}{[ 74.4]}$	112,960	接近 環境 0.0	113,000	
c	( ) 59,671	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 92.8]}$	66,230	$\frac{100}{[ 59.7]}$	110,938	画地 行政 0.0	111,000	
d	( ) 68,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,560	$\frac{100}{[ 60.6]}$	118,086	その他 0.0	118,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	買込み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 +9.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -28.0	画地 -7.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -15.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 114,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,332,830	1,563,127	6,769,703	5,446,980	1,322,723	( 0.9493 ) 1,255,661	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	28,537,750 円 ( 91,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	180.00	S 2 F		360.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	312 ㎡	15.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗約 160 ㎡ 2 階事務所、1 室当り約 70 ㎡程度を想定			有効率の理由	85.0 %	低層店舗事務所等としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~ 1		180.00	90.0	162.00	2,790	451,980	8.0	3,615,840	
~ 2		180.00	80.0	144.00	1,910	275,040	4.0	1,100,160	
~									
~									
~									
計		360.00	85.0	306.00		727,020		4,716,000	
年額支払賃料				727,020 円 × 12ヶ月 =				8,724,240 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により十分担保されており計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				8,724,240 円 × 5.0 %				+ 円 × % = 436,212 円	
以上計 + a+ - -								8,288,028 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,716,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				44,802 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %)				円 × % × % = 0 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % =				0 円	
総収益 + + +				8,332,830 円 ( 26,708 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島1(賃) - 903	1,964 ( 1,955 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,855	対象基準階の月額実質賃料 2,800 円/㎡
b	糸島30(賃) - 904	2,470 ( 2,453 )	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,723	月額支払賃料 ( 2,790 円/㎡)
c	福岡西1(賃) - 901	2,954 ( 2,833 )	$\frac{100}{[120.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,896	基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	393,000 円	78,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	261,727 円	8,724,240 ×	3.0 %
公租公課	土地 201,000 円	査定額	
	建物 550,200 円	78,600,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	78,600 円	78,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,600 円	78,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,563,127 円 (	5,010 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 18.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,600,000 円	設計監理料率 212,000 円 / m <sup>2</sup> × 360.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,446,980 円 ( 17,458 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,332,830 円	
総費用		1,563,127 円	
純収益 -		6,769,703 円	
建物等に帰属する純収益		5,446,980 円	
土地に帰属する純収益 -		1,322,723 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,255,661 円 ( 4,025 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	28,537,750 円 (	91,500 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	8,250,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 18日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 18日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市二丈吉井字西古川4086番14ほか3筆				地積(㎡)	351	法令上の規制等	
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)近商(80,200)準防	
	1:1.2	店舗兼住宅RC2	小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前商業地域	南東13m国道、南西側道	水道	福吉近接		(その他)(90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 50m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層店舗の敷地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 20m、			規模	340㎡程度、形状 長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	小売店舗、農協、一般住宅等が混在する駅前商業地域で、地域要因に変動はない。	街路	13m国道	交通施設	福吉駅北方近接	法令(都)近商(90,200)規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測される。小売店舗、農協、一般住宅等が混在する商業地域で、国道沿い、駅前だが店舗用地の需要が乏しく、地価は横ばい傾向で推移していくものと思料される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗の敷地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、糸島市内西部の国道202号「唐津街道」、国道202号「今宿バイパス」若しくは筑肥線各駅前商業地。需要者は口・Dサイド型の店舗展開を行う企業、個人事業者等である。背後地の人口密度が低く、商圏人口が少ないため、店舗の集積度が低く繁華性はない。また郊外型の店舗出店形態が事業用定期借地が主流になったこともあり、取引は低調で、地価は横ばい傾向である。需要の中心的価格帯は、340㎡で800万円程度。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は近隣地域と同じ国道202号「唐津街道」及び類似する路線商業地内の事例から求めたもので、実証的で規範性が高い。当該地域は市商業中心から離れた商業地域で、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって一般的要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を踏まえ、規範性の高いと判断される比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,300 円/㎡			価格変動形状要因の	変動	要因	景気回復基調、史上最低の借入金利、福岡市の地価高騰による波及効果等により、糸島市の商業地需要は回復基調にある。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						要因	要因	地域要因に特段の変動は見られない。
変動率			年間 +0.9 %	半年間 %	要因	要因	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 924	糸島市		更地	( )	不整形	南東11 m国道		(都)近商 (80,200)		
b	糸島31K - 430	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	西11.5 m国道 北4.6 m 角地		(都)準住居 (70,200)		
c	糸島1C - 404	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北西9 m国道		「調区」 (60,200)		
d	糸島1C - 317	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北西11 m県道 北東4 m 南西6 m 三方路		「調区」 (60,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 16,393	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [69.9]	23,593	100 [100.0]	23,593	街路 交通・ 0.0	24,300	
b	( ) 26,653	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	26,058	100 [112.7]	23,122	接近 環境 0.0	23,800	
c	( ) 24,243	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	24,243	100 [105.4]	23,001	画地 行政 +3.0 0.0	23,700	
d	( ) 19,765	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	19,189	100 [88.6]	21,658	その他 0.0	22,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -30.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 +25.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +25.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +3.0	街路 0.0	交通・接近 -14.0	環境 +3.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,500 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市リサーチ
糸島（県） 5 - 3	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 中村 秀紀 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	92,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 18 日	(6) 路線価又は倍率	[平成31年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	糸島市浦志 2 丁目 3 0 1 番 4 浦志 2 - 1 4 - 1 2			地積 (m <sup>2</sup> )	1,144	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)		
	1 : 1.5	事務所兼工場 S 1	低層店舗、営業所、パチンコ店等が建ち並ぶ商業地域	南 10.5 m 国道	水道、下水	糸島高校前 400 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	低層店舗の敷地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	糸島高校前駅が新設され、利便性が向上した。	街路	10 . 5 m 国道	交通施設	糸島高校前 400 m 法令 準工 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	幹線国道沿いの沿道サービス型路線商業地域で熟成度は高い。付近で進行する前原東土地区画整理事業の影響も顕在化してきており、地価は強含みで推移すると思料される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	74,600 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、糸島市内西部の国道 2 0 2 号「唐津街道」、国道 2 0 2 号「今宿バイパス」若しくは筑肥線各駅前の商業地。需要者はロ - ドサイド型の店舗展開を行う企業等である。背後地は住宅団地が広がり、商圏人口が多いため、店舗の集積度は高い。しかし、店舗出店形態が事業用定期借地が主流になったこともあり、取引は低調で、地価は微増傾向である。需要の中心的価格帯は、7 5 0 m <sup>2</sup> で 7 0 0 0 万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は近隣地域と同じ国道 2 0 2 号「唐津街道」及び類似する路線商業地内の事例から求めたもので、実証的で規範性が高い。収益還元法は試算の過程に想定要素が多いこと、賃料には遅行性があるため、比準価格を下回る傾向があること等から比準価格に比べ規範性が劣る。よって一般的要因、地域要因の推移動向、並びに単価と総額の関連の適否等を踏まえ、規範性の高いと判断される比準価格を重視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	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		85,500 円 / m <sup>2</sup>		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	景気の回復基調、史上最低の貸出金利、福岡市の地価高騰による波及効果等により、糸島市の商業地需要は回復基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							地 域 要 因	南東方 4 0 0 m に筑肥線の糸島高校駅が新設されたため、地価は強含みで推移している。
	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円 / m <sup>2</sup>					
変動率	年間	+7.6 %	半年間	%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸島1C - 902	糸島市		更地	( )	ほぼ整形	北12 m市道		商業 (80,400)		
b	糸島31K - 413	糸島市		更地	( )	ほぼ長方形	北12 m国道 西5.1 m 南3 m 三方路		商業 (90,400)		
c	糸島31K - 318	糸島市		更地	( )	不整形	南東12 m市道 北西2.5 m 二方路		商業 (90,400)		
d	糸島31K - 934	糸島市		建付地	( )	ほぼ台形	南14 m市道 東7 m 角地		商業 (90,400)		
e	糸島1C - 906	糸島市		更地	( )	不整形	東11 m県道 西4 m 二方路		1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 137,733	$\frac{100}{[130.0]}$	[102.9] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	112,393	$\frac{100}{[115.5]}$	97,310	街路 交通・ 0.0	97,300	
b	( ) 138,440	$\frac{100}{[175.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	80,505	$\frac{100}{[ 88.0]}$	91,483	接近 環境 0.0	91,500	
c	( ) 62,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 69.3]}$	94,034	$\frac{100}{[102.0]}$	92,190	画地 行政 0.0	92,200	
d	( ) 97,537	$\frac{100}{[110.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.2]}$	84,042	$\frac{100}{[ 90.0]}$	93,380	その他 0.0	93,400	
e	( ) 75,458	$\frac{100}{[130.0]}$	[103.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.8]}$	59,657	$\frac{100}{[ 67.9]}$	87,860	[100.0] 100	87,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	買進み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買進み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -30.7	行政 0.0	その他 0.0
d	買進み	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +9.2	行政 0.0	その他 0.0
e	買進み	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -30.0	画地 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,219,680	1,800,600	8,419,080	4,462,920	3,956,160	( 0.9493 ) 3,755,583	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	85,354,159 円 ( 74,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	450.00	100.0	450.00	2,000	900,000	8.0	7,200,000
~								
~								
~								
計		450.00	100.0	450.00		900,000		7,200,000
年額支払賃料				900,000 円 × 12ヶ月 = 10,800,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				一棟貸しの為計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				10,800,000 円 × 6.0 % + 円 × % = 648,000 円				
以上計 + a+ - -				10,152,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,200,000 円 × 94.0 % × 1.00 % = 67,680 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				10,219,680 円 ( 8,933 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	糸島31(賃) - 404	1,496 ( 1,493 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,995	対象基準階の 月額実質賃料 2,013 円/㎡
b	糸島30(賃) - 904	2,470 ( 2,453 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,058	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B



(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	322,000 円	64,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	324,000 円	10,800,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 575,000 円	査定額	
	建物 450,800 円	64,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	64,400 円	64,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,400 円	64,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,800,600 円 (	1,574 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 17.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9493
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	64,400,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> × 450.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,462,920 円 ( 3,901 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,219,680 円	
総費用		1,800,600 円	
純収益 -		8,419,080 円	
建物等に帰属する純収益		4,462,920 円	
土地に帰属する純収益 -		3,956,160 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,755,583 円 ( 3,283 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	85,354,159 円 (	74,600 円 / m <sup>2</sup> )	