

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	35,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	宗像市自由ヶ丘 4 丁目 2 番 2 5				地積 (m <sup>2</sup> )	320	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 (40,50)	
	1:1.2	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	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 20 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 16 m、奥行 約 20 m、規模		320 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、6 m 市道	交通 赤間駅 南東方 2 km	法令 1 低専 (40,50)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした低層の戸建住宅地域である。駅からの利便性は多少劣るが、周辺に生活利便施設が多く、土地の需要は底堅い。一時的には不透明感があつたが、地価は、安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 35,100 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	同一需給圏は、宗像市内の J R 鹿児島本線沿線の区画整然とした戸建住宅地域である。需要者の中心は、福岡都市圏・北九州都市圏の事務所に通勤するサラリ - マン等及び、当該圏域に居住する者である。当該近隣地域は、赤間駅からの利便性は劣るが、銀行・ス - パ - 等の生活利便施設は充実しており、居住環境に優れていることから住宅地としての需要は比較的堅調である。同圏域における取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の更地で 1 0 0 0 万円以上である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、駅からの利便性は多少劣るが、居住環境は良好で、宗像市内においては、選好性が高い住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は殆どなく、賃貸市場が形成されていない。従って収益還元法の適用は断念した。比準価格の査定に当たっては、同一需給圏内における規範性が高い複数の取引事例を採用した。以上のことから、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 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	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 画地 正 行政 其他	
	宗像(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[100.0]			
	38,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[108.2]	100	34,900		
(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 35,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。			
	- 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				地域要因に大きな変化はない。宗像市内で選好性が高い住宅地域であり、需要は底固い。			
	代表標準地 標準地	標準地		特になし。				
	標準地番号	-						
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	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	宗像2C - 1163	宗像市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
b	宗像2C - 1186	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1低専 (40,60)					
c	宗像2C - 1173	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)					
d	宗像2C - 1172	宗像市		建付地	( )	袋地等	南西6 m市道		1低専 (40,60)					
e	宗像2C - 862	宗像市		建付地	( )	台形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,50)					
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	( ) 36,172	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,281	$\frac{100}{[101.9]}$	35,605	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	( ) 35,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	36,791	$\frac{100}{[104.0]}$	35,376		35,400				
c	( ) 38,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,344	$\frac{100}{[108.2]}$	34,514		34,500				
d	( ) 30,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	37,544	$\frac{100}{[106.1]}$	35,385		35,400				
e	( ) 35,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	38,320	$\frac{100}{[110.2]}$	34,773	<b>[100.0]</b> 100	34,800				
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 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	-5.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -19.2	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	+1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -6.4	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	+8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,100 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(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 近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。						

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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	宗像市泉ヶ丘2丁目8番11				地積(㎡)	206	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(40,60)  (その他)				
	1:1.2	住宅W2	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7.5m市道	水道、ガス、下水	赤間1.4km					
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 150m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北7.5m市道	交通施設	赤間駅北東方1.4km	法令規制	1低専(40,60)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で3~4区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台半ば~3千万円前半である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかつたため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	38,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [107.0]	[102.0] 100	36,000				
(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 36,700 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。					
	- 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/㎡		変動状況		(地域要因)	区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、一次取得者層を中心とした需要がある。					
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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	宗像2C - 1163	宗像市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像2K - 312	宗像市		建付地	( )	台形	北東6 m市道		1 低専 (40,50)		
c	宗像2C - 71	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南西3 m市道 南東2.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	宗像2C - 61	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東4.8 m市道		1 低専 (40,60)		
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	( ) 36,172	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,281	100 [ 93.1]	38,970	街路 0.0 交通・接近 0.0	39,700	
b	( ) 26,226	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ 90.0]	100 [ 85.0]	34,385	100 [ 96.0]	35,818	環境 0.0	36,500	
c	( ) 39,286	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	38,975	100 [109.7]	35,529	画地 +2.0	36,200	
d	( ) 31,523	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,586	100 [ 87.3]	36,181	行政 0.0 その他 0.0	36,900	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -2.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	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 -10.0	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： 36,800 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	6,620,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 28 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	宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7				地積 (m <sup>2</sup> )	305	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		1 住居 (60,200)			
	不整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模住宅のほか一部空地も残る既成住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	東郷 3.8 km		(その他) 地区計画等 (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 120 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地						
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、		規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 東郷駅 南東方 3.8 km	法令 1 住居 (60,160) 地区計画等					
	地域要因の将来予測	近隣地域は旧街道沿いの景観保全を目的とする地区計画地域内にあり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は弱含みで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状		-3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		21,700 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	同一需給圏は宗像市内に存する JR 鹿児島本線沿線や国道 3 号背後の住宅地域である。主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的嗜好性を有する個人等である。国道背後の既成の住宅地域で最寄駅からやや距離があり、住宅地需要は限定的である。中心となる価格帯は、300 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 600 ~ 700 万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については規範性のある事例を収集し得たことから市場性を反映した説得力の高い試算価格が求められた。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 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	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> )	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 行政 其他 其他		
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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		21,800 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	変動状況	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%
	- 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	時点修正	標準化補正							
公示価格		円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
<p>(一般的要因) 宗像市の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。</p> <p>(地域要因) コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、概ね横ばいで推移していた地価は下落傾向に転じている。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>											

(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	宗像2C - 78	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道		1低専 (40,60)				
b	宗像2K - 13	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)				
c	宗像2K - 810	宗像市		更地	( )	長方形	北9.4 m市道		1低専 (40,60)				
d	宗像2C - 1161	宗像市		建付地	( )	長方形	南10 m市道		1低専 (40,60)				
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	( ) 22,936	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,028	$\frac{100}{[ 97.0]}$	23,740	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	23,000			
b	( ) 24,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,195	$\frac{100}{[109.3]}$	22,136		21,500			
c	( ) 23,810	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,858	$\frac{100}{[114.4]}$	20,855		20,200			
d	( ) 32,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,788	$\frac{100}{[139.3]}$	22,820		22,100			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 97.0 ] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +34.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	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： 21,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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						
	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像 ( 県 ) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	9,820,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	宗像市日の里 9 丁目 1 3 番 1 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	288	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 ( 40, 60 )  ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南西 6 m 市道	水道、下水	東郷 900 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 60 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	東郷駅 南方 900 m	法令 1 低専 ( 40, 60 ) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的堅調に推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,100 円 / 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	同一需給圏は宗像市内に存する J R 鹿児島本線沿線の住宅地域である。主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既成の住宅地域であり、住環境も比較的良好なことから住宅地需要は比較的堅調である。中心となる価格帯は、3 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 1 , 0 0 0 万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した事例に場所的同一性等に基づく規範性に依じたウエイト付けを行って求めた比準価格については市場性を反映した説得力の高い価格が求められたものと見做す。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 画地 行政 その他	
	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	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 補正 画地 行政 その他	
	宗像 ( 県 ) - 9 前年指定基準地の価格 38,000 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 114.0 ]	[ 102.0 ] 100	33,800	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 34,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	宗像市の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	区画整然とした住宅地域で需要は比較的底堅いものの、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、地価の上昇率は圧縮している。		
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %		( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像2K - 312	宗像市		建付地	( )	台形	北東6m市道		1低専(40,50)	
b	宗像2C - 1167	宗像市		建付地	( )	長方形	東6m市道		1低専(40,60)	
c	宗像2C - 1185	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(40,60)	
d	宗像2C - 853	宗像市		建付地	( )	正方形	西6m市道 北6m 角地		1低専(50,60)	
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	( ) 26,226	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ 90.0]	100 [ 85.0]	34,385	100 [102.9]	33,416	街路 0.0 交通・接近 0.0	34,100
b	( ) 25,907	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	25,475	100 [ 73.0]	34,897	環境 0.0	35,600
c	( ) 34,477	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,506	100 [101.0]	33,174	画地 +2.0	33,800
d	( ) 32,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,769	100 [ 91.1]	33,775	行政 0.0 その他 0.0	34,500
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.03	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -24.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
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	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	6,630,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 2 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	宗像市石丸 2 丁目 3 7 1 番 2 0 「石丸 2 - 3 - 1 0」			地積 (㎡)	224	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 500 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 教育大前駅南東方 500 m	法令 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、教育大前駅からの交通利便性が高く、区画整然とした戸建住宅地域である。周辺の地域要因に大きな変化はないが、地価は、安定的に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	29,600 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市内の J R 鹿児島本線「東郷・赤間・教育大前」駅から徒歩圏内の区画整然とした戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏・北九州都市圏の事務所に通勤する者及び、当該圏域に居住する者である。当該地域は、「教育大前」駅からの交通利便性が比較的高く、居住環境に優れていることから、住宅地としての需要は底堅い。同圏域における取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の土地で 7 0 0 万円弱である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、教育大前駅からの交通利便性が比較的高く、区画整然とした低層の戸建住宅地域である。不動産投資を目的としたアパート等は、殆どなく賃貸市場は形成されていない。従って、収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した標準価格は、同一需給圏内の規範性が高い複数の取引事例から査定した価格であり妥当性は高い。以上のことから標準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しながら、鑑定評価額を上記の通りに決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	宗像(県) - 9								
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[100.0]				
	38,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[127.9]	100	29,600			
(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 29,600 円 / ㎡			価格形成要因	変動状況	宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	- 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 / ㎡								(一般的要因)
	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	宗像2C - 1157	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道 北西6m 角地		1低専 (50,60)					
b	宗像2C - 853	宗像市		建付地	( )	正方形	西6m市道 北6m 角地		1低専 (50,60)					
c	宗像2C - 864	宗像市		建付地	( )	不整形	北6m市道		1低専 (50,80)					
d	宗像2C - 865	宗像市		建付地	( )	長方形	北東9m市道 北西6m 角地		1低専 (50,60)					
e	宗像2K - 310	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1低専 (40,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 34,432	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	32,452	$\frac{100}{[108.2]}$	29,993	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	( ) 32,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,769	$\frac{100}{[105.1]}$	29,276		30,000 29,300				
c	( ) 34,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,251	$\frac{100}{[128.8]}$	29,698		29,700				
d	( ) 38,526	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	37,516	$\frac{100}{[126.1]}$	29,751		29,800				
e	( ) 31,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,899	$\frac{100}{[110.0]}$	28,999	<b>[100.0]</b> 100	29,000				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +6.1	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	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+2.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+25.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +3.0	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	+20.0
e	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,600 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(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 近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。						

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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	8,230,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	36,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市城西ヶ丘 6 丁目 1 1 番 1 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	226	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 (40,60)  (その他)
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、			規模	220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅北西方 2 km	法令 1 低専 (40,60)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,400 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	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 20 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 3 ~ 4 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 2 千万円台半ば ~ 3 千万円台前半である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかつたため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宗像(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[100.5]	100	100	[101.0]	36,000		
	38,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[106.1]	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 36,200 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>			価格変動形成要因	(一般的要因) 宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。 (地域要因) 区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、一次取得者層を中心とした需要が見込まれる。 (個別的要因) 個別的要因に格別の変動はない。			
	変動率	年間 +0.6 %	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	宗像2C - 1164	宗像市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像2C - 64	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	宗像2C - 852	宗像市		建付地	( )	不整形	南2.8 m市道		1 低専 (50,80)		
d	宗像2C - 857	宗像市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)		
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	( ) 37,396	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	36,452	100 [101.9]	35,772	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	36,100	
b	( ) 44,254	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,343	100 [103.0]	43,051	画地 +1.0 行政 0.0	43,500	
c	( ) 26,419	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	32,697	100 [93.9]	34,821	その他 0.0	35,200	
d	( ) 35,886	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,030	100 [99.8]	36,102	その他 0.0	36,500	
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 +0.04	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 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	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： 36,400 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 7	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	6,760,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市陵殿寺 2 丁目 2 番 3 2 外 「陵殿寺 2 - 5 - 1 1」			地積 ( m <sup>2</sup> )	214	法令上の規制等	1 低専 (40,60)  (その他)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 950 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 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 14 m、奥行 約 15 m、規模			210 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北、6 m 市道	交通 教育大前駅 西方 950 m	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした低層の戸建住宅地域である。地価は、一時的には不透明感があったが、下げ止まり傾向にあり、安定的に推移すると予想する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 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、宗像市内の J R 鹿児島本線各駅沿いの既存住宅地域である。需要者の中心は、福岡都市圏・北九州都市圏の企業へ通勤する者及び、当該圏域に居住する者である。当該圏域は、宗像地区においては選好性が多少低い戸建て住宅地である。経済活動の自粛により一時的には不透明感があったが、需要は比較的底固い。取引の中心となる価格帯は標準的な面積の土地で 7 0 0 万円弱である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、宗像市内においては、選好性が多少、低い住宅地域である。同地域においては、共同住宅は殆どなく、賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は、宗像市内に存する規範性が高い複数の取引事例から査定した価格であり妥当性は高い。以上のことから、比準価格を重視し指定基準地との均衡に留意しながら、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 0.0
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		域 交通 -1.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	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 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	38,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.5]	100	100	[101.0]	31,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	100	[101.0]	[120.8]	100		域 交通 -1.0
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						要 環境 +22.0
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					因 行政 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 31,600 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		( 一般的 )	宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。		
	- 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				( 地域 )	当該地域は、宗像市内の住宅地としては決して選好性が高い地域ではないが、需要は、比較的堅調である。		
	代表標準地 標準地				( 個別的 )	特になし。		
	標準地番号							
	公示価格							
	変動率							

(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	宗像2C - 1178	宗像市		建付地	( )	袋地等	南東6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像2C - 1185	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像2C - 861	宗像市		更地	( )	不整形	北東3 m市道 南東2.8 m 角地		1 住居 (60,160)		
d	宗像2C - 870	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西4.7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	宗像2K - 13	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 32,067	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	36,347	$\frac{100}{[115.5]}$	31,469	街路 0.0 交通・接近 0.0	31,800	
b	( ) 34,477	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,506	$\frac{100}{[109.2]}$	30,683	環境 0.0	31,000	
c	( ) 26,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	28,407	$\frac{100}{[90.8]}$	31,285	画地 +1.0	31,600	
d	( ) 30,190	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,190	$\frac{100}{[98.0]}$	30,806	行政 0.0	31,100	
e	( ) 24,195	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,195	$\frac{100}{[77.3]}$	31,300	その他 0.0 [101.0] 100	31,600	
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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	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： 31,600 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(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		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	1,100,000 円	1㎡当たりの価格	8,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	宗像市大島字谷1099番				地積(㎡)	131	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	都計外	
	台形 1:2	住宅 W 2	島の中心部に近い旧来からの既成住宅地域	南西3.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 450 m	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 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 8 m、奥行 約 15 m、			規模	120 ㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.3 m市道	交通施設 大島港フェリーターミナル北方 450 m	法令 都計外	土砂災害警戒区域	
(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	8,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市及び周辺市町の既成住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧大島村及び旧玄海町である。島外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。島内には空家も散見される等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は軟調である。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、島内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の既成住宅地域で成立したものであり一定の規範性を有している。したがって、島内の他の基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	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 8,500 円/㎡			価格変動状況要因	変動要因	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。		
	- 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/㎡							
変動率		年間	-1.2 %	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	宗像2K - 1114	宗像市		更地	( )	台形	東12 m県道 東4 m 角地		「調区」 (60,200)	
b	宗像2C - 65	宗像市		建付地	( )	不整形	南11 m市道		「調区」 (60,200)	
c	宗像2K - 5	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m私道		「調区」 (70,200)	
d	-				( )					
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	( ) 6,374	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	6,207	100 [ 78.8 ]	7,877	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,880
b	( ) 6,005	100 [100.0]	[ 98.7 ] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0 ]	7,409	100 [ 87.2 ]	8,497	環境 0.0 画地 0.0	8,500
c	( ) 10,425	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,342	100 [122.2]	8,463	行政 0.0 その他 0.0	8,460
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.03	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,400 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	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 9	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	宗像市自由ヶ丘1丁目13番4			地積 (㎡)	318	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 (40,50)  (その他)	
	1:1.5	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	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 170 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m市道	交通 赤間駅南方1.2 km	法令 1 低専 (40,50)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、区画整然とした戸建住宅地域として熟成していることから、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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	38,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市内に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で3～4区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台半ば～3千万円台前半である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な区画整然とした住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 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
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
			[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 38,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。		
	- 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 宗像 - 2 公示価格 38,200 円/㎡		要因		(地域要因)	区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、一次取得者層を中心とした需要が見込まれる。		
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 0.0 %		要因		(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。		

(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	宗像2C - 1178	宗像市		建付地	( )	袋地等	南東6 m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像2C - 1173	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)		
c	宗像2C - 864	宗像市		建付地	( )	不整形	北6 m市道		1低専 (50,80)		
d	宗像2C - 862	宗像市		建付地	( )	台形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1低専 (50,50)		
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	( ) 32,067	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	36,347	$\frac{100}{[102.0]}$	35,634	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	36,000	
b	( ) 38,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,344	$\frac{100}{[102.0]}$	36,612	画地 +1.0 行政 0.0	37,000	
c	( ) 34,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,251	$\frac{100}{[100.0]}$	38,251	その他 0.0	38,600	
d	( ) 35,760	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	38,320	$\frac{100}{[100.0]}$	38,320		38,700	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.03	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -6.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,200 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	7,390,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	宗像市朝野173番				地積(㎡)	244	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(40,60)  (その他)	
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	赤間3.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 100m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模 240㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	国道背後の住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	赤間駅南方3.2km	法令 1低専(40,60) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、区画整然とした戸建住宅地域として熟成していることから、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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市内に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で3~4区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台半ば~3千万円台前半である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	宗像(県) - 9	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	[101.0] 100	30,200	0.0 地 街路 交通 +10.0 域 交通 +15.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 その他 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 30,300 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕		宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。		
	- 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〕		区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、一次取得者層を中心とした需要が見込まれる。		
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に格別の変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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	宗像2K - 310	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像2C - 853	宗像市		建付地	( )	正方形	西6m市道 北6m 角地		1低専 (50,60)		
c	宗像2K - 309	宗像市		建付地	( )	台形	北6m市道		1低専 (40,60)		
d	宗像2C - 75	宗像市		更地	( )	ほぼ正方形	東6m市道		1低専 (40,60)		
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	( ) 31,772	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,899	100 [105.0]	30,380	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	30,700	
b	( ) 32,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,769	100 [100.0]	30,769	画地 0.0 行政 0.0	31,100	
c	( ) 28,693	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,808	100 [ 97.0]	29,699	その他 +1.0	30,000	
d	( ) 26,031	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	25,572	100 [ 85.0]	30,085	その他 0.0	30,400	
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 +0.03	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	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 -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： 30,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 11	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	5,430,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	宗像市徳重 1 丁目 7 0 0 番 4 「徳重 1 - 6 - 1 0」			地積 (m <sup>2</sup> )	198	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)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 6 m 市道	水道、下水	赤間 2.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 140 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 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	特にない	街路	西 6 m 市道	交通施設	赤間駅 南東方 2.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの戸建住宅を中心とした住宅地域である。赤間駅からの交通利便性は低く、宗像市内において住宅地として選好性は弱い。一時的には不透明感があったが、地価は安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 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、宗像市内の交通利便性及び系統連続性が多少劣る住宅地域である。需要者の中心は、福岡都市圏・北九州都市圏及び宗像市近郊の事務所等へ通勤する者及び、当該圏域に地縁的選好性を有する者である。当該圏域は、系統連続性・交通利便性が劣る住宅地域である。宗像市内の居住環境が良好な住宅地域と比較すると需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の土地で 6 0 0 万円弱である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、赤間駅からの交通利便性が劣り、宗像市内の住宅地としての選好性は低い住宅地域である。同地域内においては、投資目的のアパート等は殆どないことから、収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は、宗像市内の既存住宅地域に存する規範性が高い取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	38,000 円 / m <sup>2</sup>	[100.5]	100	100	[100.0]	27,400	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
			100	[101.0]	[138.0]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,400 円 / m <sup>2</sup>			価格形成要因	変動状況	一般的要因	宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>						地域要因	当該地域は区画整然とした住宅団地と比較すると競争力が多少劣る。しかし、住宅地としての需要は、底堅いものがある。
	変動率	年間 0.0 %	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	宗像2C - 1177	宗像市		更地	( )	不整形	南西6 m市道 南6 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	宗像2C - 1187	宗像市		建付地	( )	長方形	北西5 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	宗像2C - 1167	宗像市		建付地	( )	長方形	東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像2C - 856	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西14 m県道 南東9.6 m 北東3.8 m 三方路		1 住居 (70,200)		
e	宗像2K - 309	宗像市		建付地	( )	台形	北6 m市道		1 低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 29,491	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 96.9 ]}$	30,434	$\frac{100}{[112.2]}$	27,125	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	27,100	
b	( ) 25,765	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	24,538	$\frac{100}{[ 89.1 ]}$	27,540	画地 0.0 行政 0.0	27,500	
c	( ) 25,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	25,475	$\frac{100}{[ 94.1 ]}$	27,072	その他 0.0	27,100	
d	( ) 23,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.8 ]}$	29,129	$\frac{100}{[106.1]}$	27,454	その他 0.0	27,500	
e	( ) 28,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,808	$\frac{100}{[104.0]}$	27,700	<b>[100.0]</b> 100	27,700	
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 0.00	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 +10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -19.2	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		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		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

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	株式会社旭鑑定補償
宗像 ( 県 ) - 12	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	6,510,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市三倉 1 2 3 4 番 5 6 「三倉 9 - 1 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	223	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 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 1.1 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4.6 m 市道	交通施設	東郷駅 北方 1.1 km	法令規制	1 低専 ( 50, 80 )	
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は横ばいで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 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	同一需給圏は宗像市内に存する J R 鹿児島本線沿線の住宅地域である。主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。成熟した既成の住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内で利便性も比較的良好なことから一定の住宅地需要は認められる。中心となる価格帯は、2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 6 0 0 万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した事例に場所的同一性等に基づく規範性に依じたウエイト付けを行って求めた比準価格については市場性を反映した説得力の高い価格が求められたものと想料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]				
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	宗像 ( 県 ) - 9		100	100	[ 100.0 ]	28,700				
	前年指定基準地の価格	[ 100.5 ]	100	100	[ 100.0 ]					
	38,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 101.0 ]	[ 131.6 ]	100				+2.0 0.0 +29.0 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 29,200 円 / m <sup>2</sup>				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 要 因 )	宗像市の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。			
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					( 地 域 要 因 )	閑静な住宅地域で一定の需要は認められるが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、地価は上昇から横ばいに転じている。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	( 個 別 的 要 因 )	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像2K - 312	宗像市		建付地	( )	台形	北東6m市道		1低専(40,50)		
b	宗像2C - 1167	宗像市		建付地	( )	長方形	東6m市道		1低専(40,60)		
c	宗像2C - 1185	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専(40,60)		
d	宗像2C - 853	宗像市		建付地	( )	正方形	西6m市道 北6m 角地		1低専(50,60)		
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	( ) 26,226	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ 90.0]	100 [ 85.0]	34,385	100 [115.0]	29,900	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	29,900	
b	( ) 25,907	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	25,475	100 [ 92.0]	27,690	環境 0.0	27,700	
c	( ) 34,477	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,506	100 [114.2]	29,340	画地 0.0	29,300	
d	( ) 32,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,769	100 [107.0]	28,756	行政 0.0 その他 0.0	28,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 0.0	環境 +12.0	画地 +3.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 +4.0	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： 29,200 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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	戸建住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 13	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	7,510,000 円	1㎡当たりの価格	31,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市青葉台 2 丁目 1 3 番 5			地積 (㎡)	237	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 (40,60)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 4.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	法令規制	1 低専 (40,60)	
		開発から約 2 1 年が経過した大型住宅団地。市内では宮若市のトヨタ工場に最も近い。	北 6 m 市道	北	J R 赤間駅南東方 4.3 km			
	地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした戸建住宅地域である。赤間駅からの交通利便性は劣る。経済活動の自粛により一時的には不透明感があつたが、需要は底堅く、地価は安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市内の区画整然とした住宅地域である。中心となる需要者は、福岡市・北九州市の中心部に通勤するサラリーマン等である。当該圏域は、駅からの利便性が劣るが、区画も整然としており、居住環境も良好ことから宗像市内の住宅地としての選好性は、比較的高い。取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の土地で 8 0 0 万円弱である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、赤間駅からの交通利便性が劣るが区画整然としていることから宗像市内の住宅地としての選好性は比較的高い。同地域内においては、賃料獲得を目的としたアパート等は殆どないことから収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は、宗像市内の整然とした住宅地域に存する規範性が高い取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し指定基準地との均衡に留意しつつ鑑定評価額を上記の通りで決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	公示価格	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	38,000 円 / ㎡	[100.5]	100	100	[103.0]	31,700	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
			100	[101.0]	[122.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,700 円 / ㎡		価格変動状況		〔一般的要因〕 宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。			
	- 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		変動形成要因		〔地域要因〕 当該地域は交通利便性は劣るが区画整然とした住宅団地であり、宗像市内における住宅地としての選好性は比較的高い。			
	代表標準地 標準地	標準地	要因		〔個別的要因〕 特になし。			
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / ㎡	の					
	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	宗像2C - 1176	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	西6m市道		1低専 (40,60)					
b	宗像2C - 1169	宗像市		建付地	( )	長方形	北東6m市道		1中専 (60,200)					
c	宗像2C - 857	宗像市		建付地	( )	長方形	北6m市道		1低専 (40,60)					
d	宗像2C - 56	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南5m市道 北6m 二方路		「調区」 (60,200) 地区計画等					
e	宗像2K - 312	宗像市		建付地	( )	台形	北東6m市道		1低専 (40,50)					
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	( ) 32,338	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	34,108	$\frac{100}{[110.3]}$	30,923	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	31,900			
b	( ) 37,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,929	$\frac{100}{[121.3]}$	30,444			31,400			
c	( ) 35,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,030	$\frac{100}{[115.5]}$	31,195			32,100			
d	( ) 24,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,366	$\frac{100}{[80.2]}$	30,382			31,300			
e	( ) 26,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	34,385	$\frac{100}{[111.6]}$	30,811		<b>[103.0]</b> 100	31,700			
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 +0.03	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+5.0 +5.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +1.0	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 +10.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+5.0 +5.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+10.0 +10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	-10.0 -10.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 -15.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+15.0 +15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	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		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 2 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	8,110,000 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市深田字夕尺 1 2 5 番 2				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 649 )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域	北東 5 m 市道、南東側道	水道、下水	東郷 5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 22 m、			規模 660 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 市道	交通 東郷駅 北西方 5 km	法令	「調区」(60,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は宗像市郊外の生活利便性が多少劣る住地域であり、今後も大きな変動はない。市街化調整区域に存するので住宅地としての需要は弱く、地価水準は概ね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	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、J R 鹿児島本線各駅の宗像市内の市街化調整区域の住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏・北九州都市圏及び宗像市近郊の事務所等へ通勤する者及び、当該圏域に地縁的選好性を有する者である。当該地域は、交通利便性・生活利便性が多少劣ることから需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯は、取引の規模・事情にバラツキがあり、見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、東郷駅からの交通利便性が劣る市街化調整区域内の農家住的な色彩が強い地域である。同地域内においては、賃料獲得を目的としたアパート等は殆どないことから収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は宗像市内の農家住的な色彩がある住宅地の取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
	宗像(県) - 15								
	前年指定基準地の価格	[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,400			
	12,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 102.9 ]	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 12,500 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>			価格変動形状要因	( 一般的 ) 宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。 ( 地域 ) 地域要因に変動はないが、生活利便性に劣る地域であり、市街化調整区域という点からも需要は弱い。 ( 個別的 ) 特になし。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像2C - 859	宗像市		建付地	( )	台形	北東4.2m市道 北西3.8m 南西4.2m 三方路		「調区」 (70,200)		
b	宗像2K - 5	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4m私道		「調区」 (70,200)		
c	岡垣2C - 1354	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	正方形	南4m町道		(都) (70,200)		
d	岡垣2C - 1363	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	西8m町道		(都) (70,200)		
e	岡垣2C - 1355	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	西10m町道		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 10,337	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	12,762	100 [101.9]	12,524	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,500	
b	( ) 10,425	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,342	100 [84.6]	12,225	画地 0.0 行政 0.0	12,200	
c	( ) 10,128	100 [100.0]	[98.9] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	14,309	100 [114.3]	12,519	その他 0.0	12,500	
d	( ) 17,223	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,223	100 [132.3]	13,018	その他 0.0	13,000	
e	( ) 17,406	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	16,629	100 [137.6]	12,085	[100.0] 100	12,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 +5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,500円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	宗像市神湊字上灘 1 2 4 2 番 2 2 5 外				地積 (㎡)	213	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)						
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	東郷8 km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 280 m、北 230 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R 東郷駅北西方 8 km		法令規制	「調区」(70,200)					
	地域要因の将来予測	当該地域は宗像市郊外の神湊漁港近くの住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。市街化調整区域に存するので住宅地としての需要は弱く、地価水準は若干の下落傾向で推移していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 鹿児島本線各駅の宗像市内の市街化調整区域の住宅地域である。需要者の中心は、宗像市近郊の事務所等へ通勤する者及び、当該圏域に強い地縁的嗜好性を有する者である。当該地域は、交通利便性・生活利便性が多少劣ることから需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯は、取引の規模・事情にバラツキがあり、見せせない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、東郷駅からの交通利便性が劣り、神湊漁港近くの市街化調整区域内の住宅地域である。同地域内においては、不動産投資を目的とした共同住宅等は殆どないことから収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は宗像市内の調整区域内の住宅地等の取引事例から試算した価格であり、妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。												
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]							
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]							
	前年標準価格	12,900 円/㎡	100	[ ]	[ ]	100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		12,900 円/㎡		価格形成要因	変動状況	一般的要因	宗像市の人口・世帯数は、県全体と同様に微増である。戸建住宅を中心とした不動産市場は、比較的、堅調である。					
	- 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		-					地域要因	地域要因に変動はないが、生活利便性に劣る地域であり、市街化調整区域という点からも需要は弱い。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		-						個別的要因	特になし。			
	公示価格		円/㎡		変動率		年間	-0.8 %		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	福津2C - 467	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.2 m市道		「調区」 (60,200)		
b	岡垣2K - 512	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ正方形	南東7 m町道		(都) 1低専 (40,60)		
c	遠賀2C - 959	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	長方形	南西6 m道路		(都) 2低専 (50,80)		
d	福津2K - 333	福津市		建付地	( )	台形	東8.5 m市道 北4 m 角地		(都) 1住居 (70,200)		
e	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) (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	( ) 13,293	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,770	$\frac{100}{[115.5]}$	12,788	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0	12,800	
b	( ) 15,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,812	$\frac{100}{[127.1]}$	12,441	0.0 0.0 0.0 0.0	12,400	
c	( ) 16,981	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,981	$\frac{100}{[129.6]}$	13,103	0.0 0.0	13,100	
d	( ) 15,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,971	$\frac{100}{[121.3]}$	12,342	0.0 0.0	12,300	
e	( ) 8,961	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,889	$\frac{100}{[73.5]}$	12,094	$[100.0]$ 100	12,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +10.0	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 +5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 +10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(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		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 16	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	9,850,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字木原 1 1 4 5 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	895	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (60,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域	南 5 m 市道、南東側道	水道、下水	赤間 6.3 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 m、南 150 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、			規模	750 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 赤間駅北西方 6.3 km	法令 規制	「調区」 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		11,000 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	同一需給圏は宗像市郊外の農家住宅地域等が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧玄海町の農家住宅地域等である。圏域外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。空家が散見される等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は軟調な状況にある。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、宗像市郊外の農家住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の既成住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宗像(県) - 15	[ 99.2 ]	100	100	[101.0]	10,900		
	前年指定基準地の価格	12,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[118.8]			
(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		価格変動形成要因	一般的要因	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。			
	- 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	農家住宅地域における住宅地需要は減退しており、外部からの移転需要を見込むのは困難な状況にある。		
代表標準地 標準地		標準地番号		個別的要因		個別的要因に格別の変動はない。		
公示価格		円 / m <sup>2</sup>			変動率 年間 -1.8 % 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	宗像2C - 859	宗像市		建付地	( )	台形	北東4.2 m市道 北西3.8 m 南西4.2 m 三方路		「調区」 (70,200)	
b	宗像2C - 51	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道 南4 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	宗像2C - 876	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	北西3.3 m未舗装市道		準工 (60,200)	
d	宗像2K - 806	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	西28 m国道		「調区」 (60,200) 土砂災害警戒区域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 10,337	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 81.0]	12,762	100 [109.1]	11,698	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,800
b	( ) 12,104	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	12,189	100 [109.1]	11,172	環境 0.0	11,300
c	( ) 10,248	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,248	100 [ 96.0]	10,675	画地 +1.0	10,800
d	( ) 11,438	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,484	100 [110.3]	10,412	行政 0.0 その他 0.0	10,500
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0		
			画地 -19.0	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 -1.0	交通・接近 +5.0	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 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0		
			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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +5.0	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			
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： 11,000 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		農家住宅等を主体とした農家住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 17	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	3,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	16,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字白土 3 1 0 0 番 2 1 1			地積 ( m <sup>2</sup> )	217	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び中に空地も見られる住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 5.6 km	(その他) 地区計画等 (50,80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 270 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模		210 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 6 m 市道	交通 赤間駅北西方 5.6 km	法令 規制	「調区」(50,80) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、郊外の住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	16,200 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	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが郊外の値ごろ感のある価格帯が多い住宅地域である。需要者の中心は宗像市内に勤務する給与所得者等である。住宅市場は築 2 0 年前後の中古住宅が中心であるが、既成住宅地域内でミニ開発された建売住宅もあり、中心となる価格帯は新築住宅で 2 千万円台前半 ~ 2 千万円台中盤である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、宗像市郊外の住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の既成住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 15	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 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	12,900 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	16,200	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 -15.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 -15.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 79.1 ]	100	16,200	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,200 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>		変動状況要因	( 一般的 ) 宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。 ( 地域 ) 区画整然とした郊外の住宅団地で居住環境が良好であるため、一次取得者層を中心とした需要が見込まれる。 ( 個別的 ) 個別的要因に格別の変動はない。
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像2C - 1166	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6m市道 北東4m 南東4m 南4m 三方路		1低専 (50,60)				
b	宗像2C - 868	宗像市		建付地	( )	長方形	西6m市道		1低専 (40,60) 土砂災害警戒区域				
c	宗像2C - 866	宗像市		建付地	( )	正方形	南西6m市道		1低専 (40,60)				
d	宗像2C - 63	宗像市		更地	( )	不整形	南2m未舗装道路		1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	( ) 11,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 73.5 ]}$	15,253	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	16,056	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,100			
b	( ) 16,853	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,753	$\frac{100}{[103.0]}$	16,265	画地 0.0 行政 0.0	16,300			
c	( ) 15,340	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8 ]}$	16,760	$\frac{100}{[104.0]}$	16,115	その他 0.0	16,100			
d	( ) 1,523	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 9.0 ]}$	17,007	$\frac{100}{[100.8]}$	16,872	その他 0.0	16,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -26.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 -90.0	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： 16,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	543,000 円	1㎡当たりの価格	3,850 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28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	宗像市大島字真名第 1 6 8 番外				地積 (㎡)	141	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	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南東 2.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 1.5 km		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 10 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3 m 市道	交通施設	大島港フェリーターミナル北東方 1.5 km	法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、既成住宅地域として熟成しているが、島内人口の減少等から有効需要は減退しており、土地取引は軟調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,850 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	同一需給圏は宗像市及び周辺市町の既成住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧大島村及び旧玄海町である。島外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁の選好性を有する地元住民に代表される。島内には空家も散見される等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は軟調な状況にある。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、島内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市及び周辺市の既成住宅地域で成立したものであり一定の規範性を有している。したがって、島内の他の基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 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 3,900 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	(一般的要因)	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。			
	- 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)	大島地区の人口は対前年比でほぼ横ばいであるが、高齢化率は宗像市の平均を大幅に上回っている。			
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。			

(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	宗像2K - 12	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道 南4.5 m 角地		「調区」 (70,200)		
b	宗像2K - 10	宗像市		更地	( )	台形	南5 m市道 西1 m 角地		「調区」 (70,200)		
c	宗像2K - 1111	宗像市		更地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道		「調区」 (60,200)		
d	-				( )						
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	( ) 3,247	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	3,156	100 [ 85.5 ]	3,691	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	3,690	
b	( ) 3,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	3,241	100 [ 82.4 ]	3,933	画地 0.0 行政 0.0	3,930	
c	( ) 4,011	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	4,027	100 [105.1 ]	3,832	その他 0.0	3,830	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.01	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 -17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 0.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 3,850 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	21,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	55,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	45,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里 1 丁目 2 9 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	378	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 ( 80,400 ) 準防  ( その他 )  ( 90,400 )		
(2) 近隣地域	1 : 2	店舗兼事務所 S 2	低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域	北東 25 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 400 m			
	範囲	東 70 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 29 m、規模 370 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.5 m 市道	交通施設	東郷駅 南東方 400 m	法令規制	商業 ( 80,400 )
地域要因の将来予測	当該地域は、東郷駅近くの近隣商業地域である。同地域には、駐車場や未利用地が散見される。地価は、一時的な不透明感があつたが、比較的安定的に推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	38,300 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、宗像市及び隣接する市町内の近隣商業地域である。需要者の中心は、周辺住民を対象にした小売業等の店舗展開を行う事業者等である。宗像市中心部の商業地域の需給動向は、一時的には経済活動の自粛により不透明感があつたが、比較的安定的に推移しており、近隣商業地域についても同様である。同圏域において、取引の中心となる価格帯は、土地の規模により前後するが 2, 0 0 0 万円程度ある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、東郷駅からの利便性が高い近隣商業地域である。同地域において、共同住宅等は散見されるが、自用の小売店舗が中心の地域であり、賃貸市場の成熟度は低いことから収益価格は比準価格と比較して低位に試算された。比準価格は、同一需給圏を広く捉え複数の取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、収益価格を関連付けて指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訊	標 街路	地 街路
	標準地番号	-						準 交通	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訊	標 街路	地 街路
	宗像(県) 5 - 2							準 交通	域 交通
(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	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 訊	標 街路	地 街路
	継続 新規 前年標準価格 55,500 円 / m <sup>2</sup>							準 交通	域 交通
前か	- 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	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 訊	標 街路	地 街路
	代表標準地 標準地 標準地番号							準 交通	域 交通
前か	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		正 行政	因 行政	
前か	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		その他	その他	

(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	宗像2C - 1179	宗像市		更地	( )	不整形	南東12 m 県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)				
b	宗像2C - 1158	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南12 m 県道		商業 (90,400)				
c	宗像2C - 1159	宗像市		建付地	( )	長方形	北12 m 県道		商業 (90,400)				
d	岡垣2C - 1357	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	南16.5 m 町道		(都) 1 住居 (60,200)				
e	宗像2C - 880	宗像市		貸家建付地	( )	不整形	南東30 m 国道		準住居 (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	( ) 42,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 83.4]}$	51,444	$\frac{100}{[ 92.2]}$	55,796	街路 交通・ 0.0	55,800			
b	( ) 48,701	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,701	$\frac{100}{[ 87.4]}$	55,722	接近 環境 0.0	55,700			
c	( ) 47,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,909	$\frac{100}{[ 85.5]}$	56,034	画地 行政 0.0	56,000			
d	( ) 41,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,754	$\frac{100}{[ 74.4]}$	56,121	その他 0.0	56,100			
e	( 38,720 ) 38,720	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	43,022	$\frac{100}{[ 76.5]}$	56,238	[100.0] 100	56,200			
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 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -16.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	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
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 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
d	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 0.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,439,486	2,526,656	8,912,830	8,275,500	637,330	( 0.9542 ) 608,140	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	14,479,524 円 ( 38,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～5階は50㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	92.0 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	160.00	80.0	128.00	1,850	236,800	3.0	710,400
2～5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,120	170,240	1.0	170,240
～								
～								
～								
計		800.00	92.0	736.00		917,760		1,391,360 680,960
年額支払賃料					917,760 円 x 12ヶ月 = 11,013,120 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 840,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					11,013,120 円 x 5.0 % + 840,000 円 x 5.0 % = 592,656 円			
以上計 + a+ - -					11,260,464 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,391,360 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,218 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 %) 680,960 円 x 95.0 % x 0.2563 = 165,804 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					11,439,486 円 ( 30,263 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	宗像2C(賃) - 1151	1,402 ( 1,400 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	2,003	対象基準階の 月額実質賃料 1,855 円/㎡
b	宗像2C(賃) - 1152	1,011 ( 1,010 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	1,805	月額支払賃料 ( 1,850 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	135,000,000 x	0.4 %
維持管理費	592,656 円	11,853,120 x	5.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 1,080,000 円	135,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,526,656 円 (	6,684 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	135,000,000 円	設計監理料率 164,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 x 40 % +	仕上部分 0.0594 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,275,500 円 ( 21,893 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,439,486 円
総費用			2,526,656 円
純収益 -			8,912,830 円
建物等に帰属する純収益			8,275,500 円
土地に帰属する純収益 -			637,330 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			608,140 円 ( 1,609 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	14,479,524 円 (		38,300 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市東郷2丁目947番3「東郷2-1-16」				地積(㎡)	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)	
(2)近隣地域	1:2	事務所兼住宅 W2	中小の事務所、店舗、事務所併用住宅等が建ち並び路線商業地域	南東12m 県道	水道、下水	東郷1.5km		
	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m		標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 25m、規模 280㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	東郷駅北東方1.5km	法令 商業(90,400)準防 規制
地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、商業地域として熟成していることから、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	店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び周辺市の商業地域であり、特に代替性が高いのが県道等の幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する地元事業者であるが、規模がまとまった土地についてはチェーン展開する飲食店舗等を運営する法人各企業である。チェーン展開する法人各企業は事業用借地により店舗進出することが多く、土地を取得することは稀である。市場の中心となる価格帯は、画地規模等にばらつきがあるため明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した理論的な価格であるが、元本価格に見合う賃料の収受が困難なため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、周辺基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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 その他	
(10)対年象標の基準検査価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しているが、高齢化率は年々高まってきている。		
	- 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〕	金融機関等が多い県道沿いの商業地域であり、宗像市役所等の公共施設も見られる。	
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的 要因〕	個別的要因に格別の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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	宗像2C - 1158	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南12 m県道		商業 (90,400)		
b	宗像2C - 1159	宗像市		建付地	( )	長方形	北12 m県道		商業 (90,400)		
c	宗像2C - 1160	宗像市		更地	( )	不整形	北西12 m県道		商業 (90,400)		
d	宗像2C - 1179	宗像市		更地	( )	不整形	南東12 m県道 南西4 m 二方路		商業 (90,400)		
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	( ) 48,701	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,701	100 [ 85.0]	57,295	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	57,300	
b	( ) 47,909	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,909	100 [ 85.0]	56,364	環境 0.0 画地 0.0	56,400	
c	( ) 59,839	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	66,488	100 [ 95.0]	69,987	行政 0.0	70,000	
d	( ) 42,904	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 83.4]	51,444	100 [ 95.0]	54,152	その他 0.0	54,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -16.6	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： 56,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	5,284,721	1,144,389	4,140,332	3,611,090	529,242	( 0.9750 ) 516,011	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	12,285,976 円 ( 43,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	129.00	S 3 F		370.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	286 ㎡	11.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：住宅を想定			有効率の理由	93.5 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	112.00	97.0	108.64	1,800	195,552	3.0		586,656	
2 ~ 2	住宅	129.00	92.0	118.68	1,100	130,548	2.0		261,096	
3 ~ 3	住宅	129.00	92.0	118.68	1,100	130,548	2.0		261,096	
~										
~										
計		370.00	93.5	346.00		456,648			1,108,848	
年額支払賃料						456,648 円 x 12ヶ月 =				5,479,776 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 x 2 台 x 12ヶ月 +				= 72,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						5,479,776 円 x 5.0 % + 72,000 円 x 5.0 % =				277,589 円
以上計 + a+ - -										5,274,187 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,108,848 円 x 95.0 % x 1.00 % =				10,534 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) 円 x % x =				0 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						5,284,721 円 ( 18,478 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	宗像 2 C (賃) - 851	1,882 ( 1,873 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,882	対象基準階の月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	宗像 2 C (賃) - 1151	1,402 ( 1,400 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,402	月額支払賃料 ( 1,800 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	276,500 円	55,300,000 x	0.5 %
維持管理費	277,589 円	5,551,776 x	5.0 %
公租公課	土地 37,300 円	査定額	
	建物 442,400 円	55,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,144,389 円 (	4,001 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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	0.9750
(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	55,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 370.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,611,090 円 ( 12,626 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,284,721 円
総費用			1,144,389 円
純収益 -			4,140,332 円
建物等に帰属する純収益			3,611,090 円
土地に帰属する純収益 -			529,242 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			516,011 円 ( 1,804 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	12,285,976 円 (		43,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	2,670,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市鐘崎字町 7 3 1 番外			地積 ( m <sup>2</sup> )	187	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)  (その他)		
	1 : 3	治療院兼住宅 L S 2	小規模小売店舗、営業所のほかに一般住宅も介在する既成商業地域	西 6.5 m 市道	水道、下水	赤間 11 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 25 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6 . 5 m 市道	交通 赤間駅 北西方 11 km	法令 規制	「調区」(70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は市街化調整区域内の住商混在地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は限定的で地価水準は弱含みで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。							
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(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	14,300 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	同一需給圏は宗像市及び宗像市と隣接する宮若市、鞍手町、岡垣町の郊外の住商混在地域である。需要者の中心は地縁的嗜好性を有する個人や個人事業主、地元企業等である。郊外部に位置する立地性等から取引件数が少なく、取引によってバラつきもみられるため、中心となる価格帯は見出し難いものの、200 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば、250 ~ 300 万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より地域の様相が比較的類似する取引を収集し得たことから、比準価格については市場性を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 14,500 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) 宗像市の商業地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。 (地域要因) 従来から地価は下落傾向で推移していたが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞も加わり、依然として下落傾向が継続している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.4 %	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	鞍手 2 C - 354	鞍手郡鞍手町		更地	( )	台形	南東16 m町道 北東7 m 角地		(都)近商 (100,200)				
b	宗像 2 C - 859	宗像市		建付地	( )	台形	北東4.2 m市道 北西3.8 m 南西4.2 m 三方路		「調区」 (70,200)				
c	宮若 2 C - 155	宮若市		建付地	( )	長方形	北西7.6 m市道		準都計 (70,200)				
d	岡垣 2 C - 1355	遠賀郡岡垣町		更地	( )	長方形	西10 m町道		(都) (80,200)				
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	( ) 12,559	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	17,888	$\frac{100}{[114.1]}$	15,677	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,700			
b	( ) 10,337	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 81.0 ]}$	12,762	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	12,891	画地 0.0 行政 0.0	12,900			
c	( ) 14,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,052	$\frac{100}{[100.1]}$	14,038	その他 0.0	14,000			
d	( ) 17,406	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,629	$\frac{100}{[113.0]}$	14,716	その他 0.0	14,700			
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	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 -0.06	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 -9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 14,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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						
	自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	99,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	51,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市王丸字出口 4 2 0 番 2 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,919	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 2 : 1	店舗兼工場 S 1	店舗、営業所等が多い国道沿いの路線商業地域	南 25 m 国道	水道、下水	東郷 2.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 29 m、			規模	370 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 国道	交通施設	東郷駅 南東方 400 m	法令 準工 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	38,500 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、宗像市及び隣接する市町の路線商業地域である。需要者の中心は、国道 3 号線を通過する車両を対象とした小売店舗の事業者、及び自社工場・倉庫等である。宗像市中心部の商業地域の需給動向は、経済活動自粛により一時的な不透明感があったが、比較的安定的に推移しており、路線商業地域についても同様である。同圏域において、取引の中心となる価格帯は、土地の規模等の格差が大きいため、見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、国道沿いに小規模店舗、飲食店、工場・倉庫等が混在する路線商業地域である。同地域において、賃貸物件は散見されるが、自用の店舗、工場が中心である。賃貸市場の成熟度は低く、収益価格は比準価格と比較して低位に試算された。比準価格は、同一需給圏を広く捉え複数の取引事例から試算した価格であり妥当性は高い。以上のことから比準価格を重視し、収益価格を関連付けて指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 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
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 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
	宗像(県) 5 - 2	[ ]	100	100	[ ]	51,600		
(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		51,800 円 / m <sup>2</sup>	価格変動要因の	状況	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	内 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
	- 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 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	福津2C - 1374	福津市		更地	( )	不整形	接面道路なし		1住居 (60,200)		
b	岡垣2C - 555	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ整形	南東12m 県道 北東3m 角地		(都)近商 (90,200)		
c	宗像2C - 1160	宗像市		更地	( )	不整形	北西12m 県道		商業 (90,400)		
d	福津2K - 925	福津市		建付地	( )	長方形	南東35m 国道 北東15m 角地		近商 (90,200)		
e	水巻2C - 753	遠賀郡水巻町		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南西15m 町道		(都)商業 (90,300)		
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	( ) 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 66.5]}$	69,461	$\frac{100}{[131.3]}$	52,903	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	52,900	
b	( ) 39,866	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,705	$\frac{100}{[ 74.3]}$	52,093	画地 0.0 行政 0.0	52,100	
c	( ) 59,839	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	66,488	$\frac{100}{[127.4]}$	52,188	その他 0.0	52,200	
d	( ) 44,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	43,770	$\frac{100}{[ 85.9]}$	50,955	その他 0.0	51,000	
e	( 34,565 ) 34,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,530	$\frac{100}{[ 66.6]}$	51,847	[100.0] 100	51,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -33.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.01	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 -34.0	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： 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			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	11,465,664	2,511,500	8,954,164	5,529,430	3,424,734	( 0.9493 ) 3,251,100	( 4.8 0.4 ) 4.4 %	
	収益価格	73,888,636 円 ( 38,500 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 (㎡)		
低層店舗	500.00	S 1 F		500.00		
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 %	1,919 ㎡	13.0 m x 28.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し店舗を想定した。			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	500.00	100.0	500.00	2,000	1,000,000	6.0	6,000,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		1,000,000		6,000,000
年額支払賃料					1,000,000 円 x 12ヶ月 = 12,000,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					12,000,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 600,000 円			
以上計 + a+ - -					11,400,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,000 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年 ) 運用利回り( % ) 円 x % x = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,664 円			
総収益 + + +					11,465,664 円 ( 5,975 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	宗像2C(賃) - 1152	1,011 ( 1,010 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	1,805	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	宗像2C(賃) - 1153	911 ( 910 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	2,169	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	414,500 円	82,900,000 x	0.5 %
維持管理費	600,000 円	12,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地	668,000 円	査定額
	建物	663,200 円	82,900,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	82,900 円	82,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	82,900 円	82,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,511,500 円 (	1,309 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.9 % )
(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 )	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	0.9493
(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	82,900,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 40 % +
			設備部分 0.0927 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,529,430 円 ( 2,881 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,465,664 円
総費用			2,511,500 円
純収益 -			8,954,164 円
建物等に帰属する純収益			5,529,430 円
土地に帰属する純収益 -			3,424,734 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,251,100 円 ( 1,694 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	73,888,636 円 (		38,500 円 / m <sup>2</sup> )