

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
宗像(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	522,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	3,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	宗像市大島字真名箸 1 6 8 番外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域	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	( その他 ) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 100 m、南 60 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 13 m、奥行 約 11 m、規模 140 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	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
(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	3,700 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、宗像市をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）であると判断した。当該地域は、大島の中心部から離れた漁家住宅地域に存することから、当該土地の需要者は、地縁者が中心であると判断した。大島の人口・世帯数とも下落傾向が続き、土地需要は弱含みで推移している。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで百万円未満で、新築戸建てで 2 千万円以下が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの漁家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・当該地域の不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	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 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	( 一般的 )	宗像市の人口は微増傾向で推移している。住宅地の土地需要は、全体的には活性化しており、結果、地価は上昇傾向が見られる。			
- 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				( 地域 )	当該地域は、古くからの漁家集落地域であり、過疎化が進んでいること等により、地価は弱含みで推移している。			
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。			
変動率 年間 -2.6 % 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	福津4C - 1262	福津市		更地	( )	不整形	西1m未舗装道路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域	
b	福津4K - 419	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	北2.5m道路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域	
c	古賀4C - 358	古賀市		建付地	( )	ほぼ台形	北西4m市道 南4m 角地		準都計 (70,200)	
d	宮若4C - 354	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.3m道路 西2.3m 角地		準都計 (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	( ) 6,040	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	6,307	100 [161.4]	3,908	街路 0.0 交通・接近 0.0	3,910
b	( ) 4,288	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	4,288	100 [131.6]	3,258	環境 0.0	3,260
c	( ) 5,500	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,468	100 [147.8]	3,700	画地 0.0	3,700
d	( ) 4,695	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9 ]	4,753	100 [120.0]	3,961	行政 0.0 その他 0.0	3,960
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 -0.12	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +28.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +29.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +28.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 -0.10	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 -4.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 3,700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				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	7,870,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	宗像市泉ヶ丘 2 丁目 8 番 1 1			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)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西 7.5 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 1.4 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、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	基準方位北 7.5 m 市道	交通施設	赤間駅 北東方 1.4 km	法令規制	1 低専 (40,60)
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び大型住宅団地で、住宅地域として成熟している。大きな変動要因もなく、しばらくは現状程度で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、JR 赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で 3,000 万円 ~ 3,500 万円である。駅への徒歩圏からやや外れるが、閑静な住環境から一定の需要が認められる。一区画面積が 200 ㎡程度のため総額の値頃感もあり、地価は上昇基調にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近隣の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]				
		100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	宗像(県) - 9								0.0 地 街路 -1.0
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[102.0]				域 交通 +1.0
	38,500 円 / ㎡	100	[101.0]	[105.0]	100	38,200			要 環境 +5.0
									因 行政 0.0
									その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,200 円 / ㎡		価格形成要因	〔一般的要因〕		宗像市の住宅地は、大規模住宅団地等を中心に建売住宅などの需要も旺盛で、販売価格も上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			〔地域要因〕		区画整然とした高台の住宅団地であり、住宅地需要は安定的である。			
	変動率	年間 +2.7 %	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4C - 775	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道 北西9 m 角地		1低専 (50,60)					
b	宗像4C - 554	宗像市		建付地	( )	台形	南東4 m市道		1低専 (50,80)					
c	宗像4K - 17	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m市道		1低専 (40,60)					
d	宗像4C - 752	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北西8.4 m市道 南西6 m 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	( ) 42,283	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	41,673	$\frac{100}{[111.2]}$	37,476	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 33,065	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,795	$\frac{100}{[102.6]}$	38,787		38,200				
c	( ) 36,791	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,860	$\frac{100}{[99.8]}$	41,944		39,600				
d	( ) 43,665	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,237	$\frac{100}{[116.7]}$	37,050		42,800				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			37,800				
									[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 +0.23	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+7.0 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 その他	
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 自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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

鑑定評価額	6,620,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 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2031番7				地積(㎡)	305	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)	
	不整形1:1.2	住宅W2	中規模住宅のほか一部空地も残る既成住宅地域	西4m市道	水道、下水	東郷3.8km	(その他)地区計画等(60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 90m、南 120m、北 120m			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 19m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m市道	交通施設	東郷駅 南東方3.8km	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の内にあり、今後も現状まま推移するものと予測する。住宅地需要は安定的であり、地価水準は横ばい程度で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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/㎡					
	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住宅地域一円であり、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、地縁的選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利便性等で劣るが、一定の需要も認められ、地価は概ね横ばいで安定的に推移している。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば600~700万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆どなく、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、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/㎡)	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 其他 其他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準価格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 円/㎡			価格変動要因の	変動状況	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として小幅な上昇基調を維持している。	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 其他 其他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	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4C - 175	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西3 m市道		1住居 (60,160)		
b	宗像4C - 556	宗像市		建付地	( )	正方形	東6 m市道		1低専 (40,60)		
c	宗像4C - 557	宗像市		建付地	( )	正方形	東6 m市道		1低専 (40,60)		
d	宗像4C - 559	宗像市		建付地	( )	長方形	南西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	( ) 23,585	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	24,412	100 [98.9]	24,684	街路 0.0 交通・接近 0.0	23,900	
b	( ) 23,883	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,555	100 [105.0]	22,433	環境 0.0	21,800	
c	( ) 24,080	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,749	100 [109.1]	21,768	画地 -3.0	21,100	
d	( ) 24,212	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [85.0]	100 [102.0]	28,094	100 [134.1]	20,950	行政 0.0	20,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0 [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				工地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +29.0	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： 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

鑑定評価額	10,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	35,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
	長方形 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	(その他)	
(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 特になし	街 基準方位 北 6 m 市道	交通 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であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	35,200 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の住宅地域一円であり、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住環境も比較的良好な地域であることから、住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は 2 8 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 1 , 0 0 0 万円前後、新築戸建ては 3 , 0 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より地域の様相が類似し、場所的同一性が高く規範性の高い取引事例を多数収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い標準価格が求められたと思考する。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、標準価格を採用の上、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 地 街 路 標 準 交 通 地 域 交 通 化 環 境 要 環 境 補 画 地 因 行 政 正 行政 其 他 其 他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
	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) - 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 街 路 0.0 地 街 路 0.0 準 交 通 0.0 域 交 通 -1.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +19.0 補 画 地 +1.0 因 行 政 0.0 正 行政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0
	前年指定基準地の価格	38,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.1]	100	100	[102.0]	34,000	
			100	[101.0]	[117.8]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,300 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		( 一般的 ) 宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として小幅な上昇基調を維持している。 ( 地 域 ) 地域要因に大きな変動はないが、住環境が比較的良好な住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。 ( 個 別 的 ) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像4C - 59	宗像市		建付地	( )	台形	南西6 m市道 西6 m 角地		1低専 (50,60)					
b	宗像4K - 20	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
c	宗像4K - 19	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (40,60)					
d	宗像4C - 72	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 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	( ) 35,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	36,231	$\frac{100}{[103.9]}$	34,871	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	( ) 33,258	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,056	$\frac{100}{[103.9]}$	32,778		35,600				
c	( ) 39,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	38,885	$\frac{100}{[111.0]}$	35,032		33,400				
d	( ) 36,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,094	$\frac{100}{[114.0]}$	35,170		35,700				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			35,900				
									[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 +0.22	街路 画地	0.0 +0.9	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 環境	+6.0
b	正常	% / 月 +0.22	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	-2.0 0.0	環境 環境	+6.0
c	正常	% / 月 +0.22	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+11.0
d	正常	% / 月 +0.22	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+14.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,200 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			% / 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） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	6,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[ 令和 4 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 4 年 6 月 27 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	宗像市石丸 2 丁目 3 7 1 番 2 0 「石丸 2 - 3 - 1 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	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 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	6 m 市道	交通施設	教育大前駅南東方 500 m	法令 1 住居 ( 60,200 ) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,900 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住宅地域一円であり、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。最寄駅から徒歩圏内にあり、交通利便性等が良好なことから住宅地需要も比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、220 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば、600 ~ 700 万円程度、新築戸建ては 2,500 ~ 3,000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと料する。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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 其他
	宗像（県） - 9 前年指定基準地の価格 38,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.1] 100	100 [101.0]	100 [134.5]	[100.0] 100	29,200		
(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 29,800 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的 要因〕	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として小幅な上昇基調を維持している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>					〔地域 要因〕	地域要因に大きな変動はないが、交通利便性の比較的良好的な住宅地域であり、需要は比較的堅調に推移している。	
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		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4C - 572	宗像市		建付地	( )	台形	北6 m市道 南西4 m 角地		1 低専 (50,60)		
b	宗像4C - 554	宗像市		建付地	( )	台形	南東4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	宗像4C - 782	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像4C - 59	宗像市		建付地	( )	台形	南西6 m市道 西6 m 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	( ) 31,249	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	31,125	100 [105.0]	29,643	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	29,600	
b	( ) 33,065	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ 85.0]	100 [100.0]	39,795	100 [133.2]	29,876	環境 0.0	29,900	
c	( ) 38,631	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,480	100 [125.3]	30,710	画地 0.0	30,700	
d	( ) 35,840	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	36,231	100 [123.8]	29,266	行政 0.0 その他 0.0	29,300	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +14.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +36.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +39.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	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 +33.0	画地 +0.9	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： 29,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	8,590,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	宗像市城西ヶ丘6丁目11番16			地積 (㎡)	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)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	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㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	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	城西ヶ丘地区内で中規模の宅地開発が実施され、当該地区への若年層の流入が見られる。旧来の地域は、熟成度が高く、ほぼ現状を維持すると思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	38,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3,000万円～3,500万円である。近傍で中規模の宅地開発があり、開発利潤を含む高値の取引複数見られた。こうした近隣の地価上昇圧力に影響される形で、近隣地域においても地価は上昇基調となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他		
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他		
	宗像(県) - 9								
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[101.0]				
	38,500 円/㎡	100	[101.0]	[106.1]	100	37,400			
(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 36,800 円/㎡			価格変動状況要因	一般的要因			宗像市の住宅地は、大規模住宅団地等を中心に建売住宅などの需要も旺盛で、販売価格も上昇傾向にある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因			近傍で中規模の宅地開発が行われ、外部からの若年層の流入が見られる。ただし、既存のエリアに変化は少ない。	
	変動率	年間 +3.3 %	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4C - 765	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	西6.6 m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像4C - 767	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)		
c	宗像4C - 156	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南西5 m市道		1低専 (40,60)		
d	宗像4C - 159	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	南西4 m市道 北西4 m 角地		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	( ) 37,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,072	$\frac{100}{[100.0]}$	38,072	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	38,500	
b	( ) 56,162	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	55,514	$\frac{100}{[130.0]}$	42,703	環境 0.0	43,100	
c	( ) 30,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,557	$\frac{100}{[82.2]}$	37,174	画地 +1.0	37,500	
d	( ) 31,250	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,127	$\frac{100}{[83.4]}$	37,323	行政 0.0 その他 0.0	37,700	
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 +0.28	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.28	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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	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： 38,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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	小池不動産鑑定事務所
宗像 ( 県 ) - 7	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	6,830,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年 1 月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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	宗像市陵巖寺 2 丁目 2 番 3 2 外「陵巖寺 2 - 5 - 11」				地積 ( m <sup>2</sup> )	214	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 )	
	正方形 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	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 100 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 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	特記事項	特になし	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	教育大前駅 西方 950 m 法令 1 低専 ( 40, 60 ) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。コロナ禍ではあるが、住宅地の需要は底堅く推移しており地価は強含みで推移している。						
(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	31,900 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住宅地域を中心に隣接する福津市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。当該地域は坂のある住宅地域であるが駅まで徒歩圏内であり住宅地の需要は底堅く推移している。土地は標準的な画地規模 ( 210 m <sup>2</sup> ) で 670 万円前後、新築の戸建は 2,500 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、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
	標準地番号							
	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	[103.1]	100	100	[101.0]	32,000		
	38,500 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[124.2]	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 31,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	( 一般的 )	コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。		
	- 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 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	区画整然とした住宅地域である。坂のある住宅地域であるが駅まで徒歩圏内であり住宅地の需要は底堅く推移している。		
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	( 個別的 )	特になし。		

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4C - 156	宗像市				建付地	( )	ほぼ整形	南西5m市道		1低専(40,60)			
b	宗像4C - 159	宗像市				更地	( )	ほぼ整形	南西4m市道 北西4m 角地		1低専(50,60)			
c	宗像4C - 765	宗像市				建付地	( )	ほぼ正方形	西6.6m市道		1低専(40,60)			
d	宗像4C - 560	宗像市				建付地	( )	長方形	南東6m市道		1低専(40,60)			
e	宗像4K - 715	宗像市				建付地	( )	長方形	北東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	( ) 30,254	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,557	100 [ 97.0]	31,502	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	31,800			
b	( ) 31,250	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	31,127	100 [ 96.9]	32,123	環境 画地	0.0 +1.0	32,400			
c	( ) 37,625	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	38,072	100 [118.8]	32,047	行政	0.0	32,400			
d	( ) 30,268	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,563	100 [ 94.1]	31,417	その他	0.0	31,700			
e	( ) 35,000	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	35,000	100 [112.7]	31,056	[101.0] 100	0.0 100	31,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+1.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	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 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	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 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,900円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
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		自己所有を主とした中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 8	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	1,090,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 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	宗像市大島字谷 1 0 9 9 番			地積 (m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	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	
	地域要因の将来予測	島内でも中心部に近いが、観光需要も停滞しており、地域要因が変動する要素は期待できない。島内人口は減少を続けており、地価は下落基調が継続すると予測する。						
(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	8,300 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、宗像市及びその周辺市町の離島を中心として、宗像市旧玄海町の一部にも及び、主たる需要者は、島内又はUターン等による地縁者が中心と見られる。一部、観光客をターゲットとするゲストハウスなども見られる地域であるが、コロナ禍の影響もありこうした物件が増加する様子はない。人口は着実に減少している行政区であることから、地価は下落基調が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする離島の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、大島島内及び糟屋郡新宮町の相島の取引事例を含み4事例を採用しており、規範性の高い試算価格と評価できる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、さらに、前年基準地価格並びに価格形成要因の動向を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	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
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,350 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		(一般的要因)	宗像市の住宅地は、大規模住宅団地等を中心に建売住宅などの需要も旺盛で、販売価格も上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		(地域要因)	大島の中心部に近い住宅地域であるが、離島のため需要は限定的である。		
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		の		(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4K - 1208	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	北東2.5m市道 北西3.5m 角地			都計外		
b	宗像4C - 166	宗像市		建付地	( )	不整形	南西12m県道 西3m 角地			「調区」 (60,200)		
c	新宮4C - 1064	糟屋郡新宮町		建付地	( )	台形	東1.5m道路			「調区」 (60,90)		
d	宗像4C - 573	宗像市		更地	( )	台形	北5.2m市道			「調区」 (60,200)		
e	-				( )							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 5,569	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ 75.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	8,024	$\frac{100}{[ 96.0]}$	8,358	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	8,360		
b	( ) 10,149	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	10,284	$\frac{100}{[121.8]}$	8,443	0.0 0.0 0.0	8,440		
c	( ) 8,964	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,964	$\frac{100}{[108.2]}$	8,285	0.0 0.0	8,290		
d	( ) 7,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	7,794	$\frac{100}{[101.2]}$	7,702	0.0 0.0	7,700		
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 -0.06	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	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +12.0	
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +12.0	街路 -5.0	交通・接近 +16.0	環境 -10.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 -10.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +12.0	
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,300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			% / 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						
	離島に存する自用の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像 ( 県 ) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	12,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	39,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	宗像市自由ヶ丘 1 丁目 1 3 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 )	
	長方形 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	( その他 )	
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅南方 1.2 km	法令 1 低専 ( 40, 50 )	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 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、JR 赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で 3,000 万円 ~ 3,500 万円である。閑静な住環境から需要は底堅く、また、相続を契機に一定の供給量がある。区画が大きく総額がかさみやすいが、取引総額の相場は、このところ上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動要因	宗像市の住宅地は、大規模住宅団地等を中心に建売住宅などの需要も旺盛で、販売価格も上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 宗像 - 2 公示価格 39,000 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +3.1 %	半年間 +1.8 %					

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4K - 1221	宗像市		更地	( )	長方形	西6.1m市道		1低専 (40,50)	
b	宗像4C - 760	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6m市道 南西6m 角地		1低専 (50,60)	
c	宗像4C - 758	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6m市道 東6m 角地		1低専 (50,50)	
d	宗像4C - 763	宗像市		建付地	( )	長方形	東6m市道		1低専 (40,60)	
e	宗像4C - 782	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西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	( ) 32,197	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [90.9]	35,845	100 [94.1]	38,092	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	38,500
b	( ) 39,364	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	38,315	100 [98.0]	39,097	画地 0.0 行政 0.0	39,500
c	( ) 42,377	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	40,779	100 [100.9]	40,415	その他 +1.0	40,800
d	( ) 41,379	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	41,298	100 [104.0]	39,710	その他 0.0	40,100
e	( ) 38,631	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,480	100 [98.0]	39,265	[101.0] 100	39,700
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 +0.11	街路 0.0 画地 -9.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +5.1	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 +0.26	街路 0.0 画地 +6.1	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 +3.0		
d	正常	% / 月 +0.26	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 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 +0.26	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,700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		自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 10	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	7,690,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 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	宗像市朝野 1 7 3 番			地積 (m <sup>2</sup> )	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)	
	正方形 1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 3.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 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 16 m、奥行 約 15 m、規模			240 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通	赤間駅 南方 3.2 km 法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、地域要因の変動はほとんど見られない。しばらくは現状程度で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 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、JR 赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で 3,000 万円前後である。国道 3 号の南側に位置し、鉄道駅への利便性は劣るが、区画整然とした閑静な住環境から一定の需要が認められ、一部に高値の取引が見られる場合がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近隣の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、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 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 [ ]	[ ] 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	対象基準地の標準価格 (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 38,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.1] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	100	31,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 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 30,600 円 / m <sup>2</sup>			価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	宗像市の住宅地は、大規模住宅団地等を中心に建売住宅などの需要も旺盛で、販売価格も上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				(地域 要因)	住宅地として成熟しており、地域要因に変動は見られない。区画整然とした住環境から、安定的な需要が認められる。		
	変動率	年間 +2.9 %	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4C - 777	宗像市		更地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)				
b	宗像4C - 568	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 低専 (40,60)				
c	宗像4C - 567	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6 m市道 南東18 m 二方路		1 住居 (50,80) 地区計画等				
d	宗像4C - 569	宗像市		建付地	( )	長方形	北西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	( ) 36,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.2]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,707	$\frac{100}{[99.0]}$	36,068	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	( ) 30,977	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,411	$\frac{100}{[102.9]}$	30,526		0.0 0.0 0.0			
c	( ) 32,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	31,442	$\frac{100}{[102.9]}$	30,556		0.0 0.0			
d	( ) 31,144	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,525	$\frac{100}{[102.9]}$	31,608		0.0 0.0			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			[101.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.24	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	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.18	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	-2.0 0.0	環境 +5.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 +5.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +0.18	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 +5.0
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： 31,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小池不動産鑑定事務所. Row 1: 宗像 ( 県 ) - 11, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 小池 孝典

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,620,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 27,700 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [ 令和 4 年 1 月 ], 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公価表示価格.

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4C - 559	宗像市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	宗像4C - 558	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像4C - 557	宗像市		建付地	( )	正方形	東6 m市道		1 低専 (40,60)	
d	宗像4C - 556	宗像市		建付地	( )	正方形	東6 m市道		1 低専 (40,60)	
e	宗像4C - 564	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	西4.8 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 24,212	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ 85.0]	100 [102.0]	28,094	100 [100.0]	28,094	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	28,100
b	( ) 20,317	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ 80.0]	100 [104.0]	24,615	100 [ 89.4]	27,534	画地 0.0 行政 0.0	27,500
c	( ) 24,080	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,749	100 [ 85.6]	27,744	その他 0.0	27,700
d	( ) 23,883	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	23,555	100 [ 85.6]	27,518		27,500
e	( ) 30,143	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	31,262	100 [112.9]	27,690	[100.0] 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 +0.07	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 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.07	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 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -6.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.07	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 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.07	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 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +12.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	27,700 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	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、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) - 12	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	6,620,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
	正方形 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 特になし	街 基準方位 北 4 . 6 m	交通 東郷駅 北方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80)	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。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,700 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の住宅地域一円であり、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住宅地需要は比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は 2 2 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築戸建ては 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと史料する。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
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 +32.0 因 行政 其他 0.0
(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 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	38,500 円 / m <sup>2</sup>	[103.1]	100	100	[100.0]	28,600	0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +32.0 因 行政 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,400 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		価格変動状況要因の	一般的要因	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として小幅な上昇基調を維持している。	
	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	地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。
	変動率	年間 +1.0 %	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4C - 572	宗像市		建付地	( )	台形	北6 m市道 南西4 m 角地		1低専 (50,60)				
b	宗像4C - 554	宗像市		建付地	( )	台形	南東4 m市道		1低専 (50,80)				
c	宗像4C - 782	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)				
d	宗像4K - 413	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 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	( ) 31,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	31,125	$\frac{100}{[107.0]}$	29,089	街路 交通・ 0.0	29,100			
b	( ) 33,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,795	$\frac{100}{[134.4]}$	29,609	接近 環境 0.0	29,600			
c	( ) 38,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,480	$\frac{100}{[126.6]}$	30,395	画地 行政 0.0	30,400			
d	( ) 31,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,835	$\frac{100}{[107.9]}$	29,504	その他 0.0	29,500			
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	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 +28.0	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 +0.26	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 +28.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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： 29,700 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	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	7,700,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 14日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	宗像市青葉台2丁目13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)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	赤間4.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 130m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 17m、			規模	240㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	標準方位北6m市道	交通 赤間駅 南方4.3km	法令 1低専(40,60)	
(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	32,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内の区画整然とした住宅地域。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。駅からの距離は離れているものの区画整然とした閑静な住宅地域で小学校校区の人気も高く、宗像市内において選好性に優る住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模(240㎡)で780万円前後が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し地域の特性が特に類似した規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]	標準 交通 0.0 地域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 交通 0.0 地域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	宗像(県) - 9	[103.1]	100	100	[103.0]	32,400	標準 交通 0.0 地域 交通 +6.0 化 環境 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 31,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。		
	- 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〕		区画整然とした大規模住宅地域である。選好性に優る住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。		
変動率 年間 +2.2% 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4C - 567	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6m市道 南東18m 二方路		1 住居 (50,80) 地区計画等					
b	宗像4C - 568	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1 低専 (40,60)					
c	宗像4C - 569	宗像市		建付地	( )	長方形	北西6m市道		1 低専 (40,60)					
d	宗像4K - 1220	宗像市		更地	( )	長方形	北東6m市道		1 低専 (40,50)					
e	宗像4K - 413	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北東6m市道 北西6m 角地		1 低専 (50,60)					
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	( ) 32,686	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	31,442	100 [100.0]	31,442	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	32,400			
b	( ) 30,977	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,411	100 [100.0]	31,411	環境	0.0	32,400			
c	( ) 31,144	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	32,525	100 [100.0]	32,525	画地	+3.0	33,500			
d	( ) 32,501	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	32,214	100 [104.0]	30,975	行政	0.0	31,900			
e	( ) 31,959	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	31,835	100 [100.9]	31,551	その他	0.0 [103.0] 100	32,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	+5.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.18	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.11	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	0.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.22	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	-2.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し、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	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	7,980,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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)		
	台形 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) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 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	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	東郷駅 北方5 km 法令「調区」(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。宗像大社に隣接するが市街化調整区域内の生活利便性に劣る住宅地域であり地価は弱含みで推移している。							
(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	標準価格	12,300 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内の市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の選好性を有する者のほか宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等も想定される。宗像大社に隣接するが生活利便性に劣る住宅地域であり地価は弱含みで推移している。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	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / 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	[ ]			
	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	12,600 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,300	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -3.0 0.0 要 環境 +6.0 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	[ 98.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	12,300	0.0 補正 画地 0.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 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	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %
	標準地番号		-		-		-		変動状況要因の
	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		12,400 円 / m <sup>2</sup>		(一般的要因)
	- 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		公示価格		(地域要因)
	代表標準地		標準地		標準地		公示価格		(個別的要因)
	標準地番号		-		-		-		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4C - 577	宗像市		建付地	( )	長方形	北東6.6 m市道 北西3.4 m 南東3 m 三方路		「調区」 (70,200)				
b	宗像4C - 61	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m市道		「調区」 (60,200) 県条例指定区域				
c	宗像4C - 784	宗像市		建付地	( )	長方形	北5 m市道		「調区」 (60,200)				
d	福津4C - 1265	福津市		建付地	( )	不整形	北2.9 m市道 北1.5 m 二方路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域				
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	( ) 18,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	18,126	$\frac{100}{[155.5]}$	11,657	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,700			
b	( ) 20,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,933	$\frac{100}{[153.3]}$	13,655	画地 0.0 行政 0.0	13,700			
c	( ) 18,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,228	$\frac{100}{[151.8]}$	12,008	その他 0.0	12,000			
d	( ) 11,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[95.0]$	11,818	$\frac{100}{[100.2]}$	11,794	その他 0.0	11,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +37.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +6.0
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 +3.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +6.0
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 +3.0	環境 +39.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +6.0
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 +1.0	画地 -5.0	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： 12,300 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			% / 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		自己所有を主とした一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域に存し、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	小池不動産鑑定事務所
宗像 ( 県 ) - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	2,640,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	宗像市神湊字上灘 1 2 4 2 番 2 2 5 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)		
	長方形 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 220 m、南 80 m、北 60 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 4 . 5 m 市道	交通 東郷駅 北方 8 km	法令 「調区」 (70,200)	規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い既存住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既存住宅地域で住宅地需要も弱く地価は下落傾向にある。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の嗜好性を有する者のほか宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等も想定される。旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既存住宅地域であり住宅地需要は弱い。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 ( 2 0 0 m <sup>2</sup> ) で 2 5 0 万円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既存住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号							準 交通	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 環境	要 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		正 行政	因 行政	
							その他	その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路
								準 交通	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		補 環境	要 環境	
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		正 行政	因 行政	
							その他	その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。			
	- 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 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既存住宅地域で住宅地需要も弱く地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	( 個別的 )	個別的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4C - 577	宗像市		建付地	( )	長方形	北東6.6m市道 北西3.4m 南東3m 三方路		「調区」 (70,200)				
b	宗像4C - 61	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	東6m市道		「調区」 (60,200) 県条例指定区域				
c	宗像4C - 784	宗像市		建付地	( )	長方形	北5m市道		「調区」 (60,200)				
d	福津4C - 1265	福津市		建付地	( )	不整形	北2.9m市道 北1.5m 二方路		準都計 (70,200) 特定用途制限地域				
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	( ) 18,018	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	18,126	100 [153.2]	11,832	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,800			
b	( ) 20,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,933	100 [151.3]	13,835	環境 0.0	13,800			
c	( ) 18,228	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,228	100 [149.9]	12,160	画地 0.0	12,200			
d	( ) 11,318	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,818	100 [99.3]	11,901	行政 0.0 その他 0.0	11,900			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
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 +6.0	環境 +32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
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 +6.0	環境 +32.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
d	正常	% / 月 -0.12	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 -5.0	画地 -5.0	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： 12,400 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		自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、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



(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4C - 52	宗像市		更地	( )	台形	北18 m県道 南5.5 m 東3.5 m 三方路		「調区」 (70,200)				
b	宗像4C - 56	宗像市		更地	( )	台形	北西4 m市道 南東2.5 m 二方路		「調区」 (70,200)				
c	宗像4C - 168	宗像市		更地	( )	不整形	南3 m市道		「調区」 (60,200)				
d	宗像4C - 166	宗像市		建付地	( )	不整形	南西12 m県道 西3 m 角地		「調区」 (60,200)				
e	宗像4C - 173	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	北西5.8 m市道		「調区」 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 13,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	13,262	$\frac{100}{[118.7]}$	11,173	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	11,300			
b	( ) 11,990	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	12,247	$\frac{100}{[109.1]}$	11,225	画地 +1.0 行政 0.0	11,300			
c	( ) 9,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	12,055	$\frac{100}{[102.9]}$	11,715	その他 0.0	11,800			
d	( ) 10,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,284	$\frac{100}{[105.1]}$	9,785	その他 0.0	9,880			
e	( ) 7,313	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,276	$\frac{100}{[75.8]}$	9,599	[101.0] 100	9,690			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0	画地 +1.9	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +8.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	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 +2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,500 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, つくしのくに鑑定株式会社. Row 1: 宗像(県) - 17, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井手 江美

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公価表示価格と格しをた (Public price and grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Index determination and price check), (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か (Annual comparison of standard prices and price check).

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4C - 552	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6m市道 北東6m 角地		1低専 (50,60)		
b	宗像4C - 558	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道		1低専 (40,60)		
c	宗像4C - 61	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	東6m市道		「調区」 (60,200) 県条例指定区域		
d	宗像4C - 784	宗像市		建付地	( )	長方形	北5m市道		「調区」 (60,200)		
e	宗像4K - 417	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北3.8m市道		「調区」 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 25,251	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	25,057	100 [142.1]	17,633	街路 交通・ 0.0	17,600	
b	( ) 20,317	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ 80.0]	100 [104.0]	24,615	100 [142.1]	17,322	接近 環境 0.0	17,300	
c	( ) 20,933	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,933	100 [118.5]	17,665	画地 行政 0.0	17,700	
d	( ) 18,228	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,228	100 [117.3]	15,540	その他 0.0	15,500	
e	( ) 16,520	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,388	100 [ 97.9]	16,740	[100.0] 100	16,700	
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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +4.0	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 +3.0	環境 +15.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.07	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,000 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		郊外の自己利用を中心とする戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	21,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) [令和 4年1月]	45,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)	
	長方形 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		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m			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 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 特にない		街 2.5 m 市道	交通 東郷駅 南東方400 m	法令 商業 (90,400) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。駅まで徒歩 5 分程度に位置し様々な用途として需要も見込めることから地価は上昇傾向にある。						
(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	58,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	38,400 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商業地域を中心に隣接する福津市等の商業地域も含まれる。需要者の中心は自用の店舗又は事務所として利用することを前提とした法人等のほか東郷駅まで徒歩 5 分程度の容積率 40.0% の商業地域であることから賃貸マンション等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地規模 (370 m <sup>2</sup> ) であれば 19 万円 / 坪程度と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格であることから信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、指定基準地からの検討を踏まえて、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
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	宗像(県) 5 - 2							0.0 街路 -3.0 0.0 交通 -8.0 0.0 環境 +12.0 0.0 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]	57,700		
	56,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[99.9]	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 56,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。旧宗像市内商業地の地価は概ね上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			〔地域要因〕		駅まで徒歩 5 分程度に位置し店舗、事務所、店舗兼共同住宅等様々な用途として需要も見込めることから地価は上昇傾向にある。		
	変動率 年間 +3.0 % 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4C - 67	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東20 m市道		2低専 (40,60)				
b	宗像4C - 162	宗像市		建付地	( )	不整形	南13 m県道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域				
c	福津4C - 676	福津市		建付地	( )	ほぼ台形	北16 m市道		準工 (60,200)				
d	遠賀4C - 52	遠賀郡遠賀町		更地	( )	不整形	北駅前広場		(都)商業 (100,300)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 63,636	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,909	$\frac{100}{[110.2]}$	58,901	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	( ) 44,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	46,945	$\frac{100}{[79.8]}$	58,828		58,800			
c	( ) 69,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,721	$\frac{100}{[116.2]}$	60,861		60,900			
d	( ) 43,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	45,642	$\frac{100}{[79.4]}$	57,484		57,500			
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 +0.25	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +3.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 +10.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 -10.0
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： 58,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	11,813,741	2,589,800	9,223,941	8,569,800	654,141	( 0.9534 ) 623,658	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	14,503,674 円 ( 38,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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 ㎡	13.5 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 %	標準的な有効率を採用した。

(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	1,900	243,200	3.0	729,600
2～	住宅	160.00	95.0	152.00	1,140	173,280	1.0	173,280
							1.0	173,280
3～5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,170	177,840	1.0	177,840
							1.0	177,840
～								
～								
計		800.00	92.0	736.00		950,000		1,436,400 706,800
年額支払賃料					950,000 円 x 12ヶ月 = 11,400,000 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)					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 (%) )					11,400,000 円 x 5.0 % + 840,000 円 x 5.0 % = 612,000 円			
以上計 + a+ - -					11,628,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,436,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,646 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 %) 706,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 172,095 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 + + +					11,813,741 円 ( 31,253 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4C(賃) - 581	1,429 ( 1,343 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,804	対象基準階の 月額実質賃料 1,905 円/㎡
b	宗像4C(賃) - 551	2,533 ( 2,521 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,095	月額支払賃料 ( 1,900 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	552,000 円	138,000,000 x	0.4 %
維持管理費	612,000 円	12,240,000 x	5.0 %
公租公課	土地 45,800 円	査定額	
	建物 1,104,000 円	138,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,589,800 円 (	6,851 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9534
(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	138,000,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 40 % +
		設備部分 0.0921 x	20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,569,800 円 ( 22,671 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,813,741 円	
総費用		2,589,800 円	
純収益 -		9,223,941 円	
建物等に帰属する純収益		8,569,800 円	
土地に帰属する純収益 -		654,141 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		623,658 円 ( 1,650 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	14,503,674 円 (	38,400 円 / m <sup>2</sup> )	



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
宗像(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	16,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	46,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	宗像市東郷 2 丁目 9 4 7 番 3 「東郷 2 - 1 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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		
	長方形 1 : 2	事務所兼住宅 W 2	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 12 m 県道	水道、下水	東郷 1.5 km	( その他 )  ( 90,400 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼共同住宅の敷地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 25 m、			規模	280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 2 m 県道	交通施設	東郷駅 北東方 1.5 km	法令規制 商業 ( 90,400 ) 準防	
	地域要因の将来予測	当該地域の地域要因に大きな変動は見られず、商業地域としての熟成度は比較的高いことから、当面の間、現状維持で推移していくものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,600 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	44,500 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、宗像市を中心に隣接市等の類似する路線商業地域を中心に普通商業地域等まで広範囲に及ぶものと判断した。需要者は、地場の小売・サービス業等商業事業者等が中心とする。当該地域の地価は、周辺地域の需要動向等から若干の上昇傾向にあると思料する。今後については、消費税等の動向や経済動向に大いに留意する必要がある。土地の取引価格帯は、規模等により大きく異なり一概には言えないと思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地においては、収益を特に重視すべきであるが、収益価格の算出過程で多くの想定要素を含むため、収益価格は流動的にならざるを得ない。以上から、市場の取引価格を反映した実証的な価格である比準価格を中心とし、収益価格を比較考量し、さらには、経済情勢及び不動産市場の動向にも留意して、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 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	-	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 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		56,600 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一 般 的 ) 要 因	宗像市の商業地域の取引については、周辺住宅の価格上昇に引っ張られる形で、上昇傾向下にある。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討					( 地 域 ) 要 因	当該地域は、宗像市中心部の古くからの商業地域となっている。土地取引が活性化しており、その影響を受け地価は若干上昇傾向にある。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	-	公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 個 別 的 ) 要 因	個別的要因に変動はない。		
変動率	年間	+1.8 %	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	福岡東4C - 970	福岡市東区		貸家建付地	( )	長方形	東24 m 県道 北7 m 角地		1 住居 (70,200) 高度地区2種20m		
b	福津4C - 676	福津市		建付地	( )	ほぼ台形	北16 m 市道		準工 (60,200)		
c	宗像4C - 63	宗像市		底地	( )	ほぼ長方形	西12 m 県道 東12 m 二方路		商業 (100,400)		
d	久山4C - 1159	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北西16 m 県道 北東15 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等		
e	宗像4C - 162	宗像市		建付地	( )	不整形	南13 m 県道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
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	( ) 80,382	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	80,541	100 [142.2]	56,639	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	56,600	
b	( ) 69,813	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	70,721	100 [119.9]	58,983	環境 0.0	59,000	
c	( ) 44,905	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [ 81.6 ]	55,911	100 [100.8]	55,467	画地 0.0	55,500	
d	( ) 48,321	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 93.1 ]	52,421	100 [ 80.7 ]	64,958	行政 0.0	65,000	
e	( ) 44,244	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	46,945	100 [ 80.8 ]	58,100	その他 0.0 [100.0] 100	58,100	
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 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 +32.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.33	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -4.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,668,190	1,900,360	6,767,830	6,206,790	561,040	( 0.9746 ) 546,790	( 4.7 0.4 ) 4.3 %	
	収益価格	12,716,047 円 ( 44,500 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	200.00	S 3 F		600.00		
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：2 L D K を想定。			有効率の理由	90.0 %	地域として標準的。

(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	200.00	80.0	160.00	1,920	307,200	6.0		1,843,200	
2 ~ 2	居宅	200.00	95.0	190.00	1,150	218,500	2.0		437,000	
3 ~ 3	居宅	200.00	95.0	190.00	1,160	220,400	2.0		440,800	
~										
~										
計		600.00	90.0	540.00		746,100			2,721,000	
年額支払賃料					746,100 円 x 12ヶ月 =					8,953,200 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)					4,000 円/台 x 3 台 x 12ヶ月 +					= 144,000 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 (%) )					8,953,200 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % =					454,860 円
以上計 + a+ - -										8,642,340 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,721,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					25,850 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 + + +					8,668,190 円 ( 30,308 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 4 C (賃) - 51	2,138 ( 2,127 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,859	対象基準階の月額実質賃料 1,930 円/㎡
b	宗像 4 C (賃) - 580	1,928 ( 1,923 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	1,988	月額支払賃料 ( 1,920 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	469,500 円	93,900,000 x	0.5 %
維持管理費	454,860 円	9,097,200 x	5.0 %
公租公課	土地 37,000 円	査定額	
	建物 751,200 円	93,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	93,900 円	93,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,900 円	93,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,900,360 円 (	6,645 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9746
(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	93,900,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 40 % +
			設備部分 0.0921 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,206,790 円 ( 21,702 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,668,190 円
総費用			1,900,360 円
純収益 -			6,767,830 円
建物等に帰属する純収益			6,206,790 円
土地に帰属する純収益 -			561,040 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			546,790 円 ( 1,912 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	12,716,047 円 (		44,500 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

鑑定評価額	2,660,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) [ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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)	
	長方形 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	「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。住宅地需要は比較的安定的であるが、商業地需要は弱含んでおり、地価水準は小幅な下落基調で推移するものと予測する。						
(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	標準価格	14,200 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及び宗像市と隣接する福津市、鞍手郡鞍手町及び宮若市等の郊外の住商混在地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する個人や個人事業主、地元企業等である。郊外部に位置し利便性等でやや劣るため、宅地需要は限定的であり、地価は小幅な下落基調で推移している。取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いが 2 0 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば、2 5 0 ~ 3 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方で、自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆んどなく、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、標準価格を採用の上、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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 地 正 行 行 其 政 政 他 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 行 行 政 政 其 其 他 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 地 正 行 行 其 政 政 他 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街 域 路 交 交 通 通 環 環 境 境 要 要 因 因 行 行 政 政 其 其 他 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 14,300 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		価格形成要因		( 一般的 ) 宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として小幅な上昇基調を維持している。 ( 地域 ) 地域要因に大きな変動はなく、宅地の需給動向は安定的に推移している。 ( 個別的 ) 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	鞍手4K - 504	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都)近商(90,200)				
b	宮若4C - 1353	宮若市		更地	( )	ほぼ整形	南西9.3 m市道 南東3.3 m 角地		準都計(80,200)				
c	福津4C - 656	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道		1住居(60,200) 高度地区12m				
d	宮若4K - 809	宮若市		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m市道		準都計(70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 10,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,258	$\frac{100}{[105.4]}$	12,579	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,600			
b	( ) 19,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	18,818	$\frac{100}{[130.3]}$	14,442	画地 0.0 行政 0.0	14,400			
c	( ) 19,435	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,979	$\frac{100}{[130.0]}$	15,368	その他 0.0	15,400			
d	( ) 17,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,093	$\frac{100}{[122.9]}$	14,722	その他 0.0	14,700			
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -17.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0	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 0.00	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 +14.0	画地 0.0	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： 14,200 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			% / 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



# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	109,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 14 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 4 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 140 m、西 160 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 30 m、			規模	1,800 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 国道	交通 東郷駅 南東方 2.6 km	法令 準工 (60,200)	事項 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	46,500 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、宗像市及び近接市町の路線商業地域。需要者の中心は、地場及び全国チェーンの飲食店や小売店等の事業者や営業所等としての利用を前提とした法人のほか貸店舗等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家等も想定される。国道 3 号沿線では新規出店や建替え等の動きがあり需要も強く地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地の規模であれば概ね 1 9 万円 / 坪程度と推測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を踏まえて、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 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 補正 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他	
	宗像(県) 5 - 2	[101.8]	100	100	[100.0]	57,900	0.0 地 街路 -6.0 0.0 交通 +4.0 0.0 環境 -9.0 0.0 行政 +12.0 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 52,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	一般的な要因	コロナ禍ではあるものの、景気は持ち直しの動きがみられる。旧宗像市内商業地の地価は概ね上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				変動率 年間 +8.0 % 半年間 %	地域要因	国道 3 号沿いの繁華性に優る路線商業地域である。周辺の地域では新規出店や建替え等の動きがあり需要も強く地価は上昇傾向にある。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	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4C - 162	宗像市		建付地	( )	不整形	南13 m県道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域	
b	福津4C - 867	福津市		建付地	( )	長方形	北東16.5 m市道		(都) 1住居 (60,200) 高度地区12m	
c	久山4C - 1159	糟屋郡久山町		建付地	( )	不整形	北西16 m県道 北東15 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画等	
d	粕屋4K - 703	糟屋郡粕屋町		更地	( )	不整形	南11 m国道		1住居 (60,200) 高度地区2種15m	
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	( ) 44,244	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	46,945	100 [82.2]	57,111	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	57,100
b	( ) 53,497	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,497	100 [88.5]	60,449	環境 0.0	60,400
c	( ) 48,321	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	52,421	100 [87.4]	59,978	画地 0.0	60,000
d	( ) 60,773	100 [100.0]	[107.0] 100	100 [ / ]	100 [95.0]	68,450	100 [117.0]	58,504	行政 0.0 その他 0.0	58,500
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +11.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -18.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.64	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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： 58,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)
	12,316,275	2,562,000	9,754,275	5,523,880	4,230,395	( 0.9486 ) 4,012,953	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	89,176,733 円 ( 46,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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 ㎡	60.0 m x 35.0 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	店舗一棟貸し			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	2,150	1,075,000	6.0	6,450,000	
~									
~									
~									
計		500.00	100.0	500.00		1,075,000		6,450,000	
年額支払賃料					1,075,000 円 x 12ヶ月 = 12,900,000 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 (%) )					12,900,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 645,000 円				
以上計 + a+ - -					12,255,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,450,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 61,275 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +					12,316,275 円 ( 6,418 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4C(賃) - 551	2,533 ( 2,521 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,270	対象基準階の 月額実質賃料 2,161 円/㎡
b	宗像4C(賃) - 580	1,928 ( 1,923 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,073	月額支払賃料 ( 2,150 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	394,000 円	78,800,000 x	0.5 %
維持管理費	645,000 円	12,900,000 x	5.0 %
公租公課	土地	735,000 円	査定額
	建物	630,400 円	78,800,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	78,800 円	78,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	78,800 円	78,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,562,000 円 (	1,335 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	78,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,523,880 円 ( 2,879 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,316,275 円
総費用			2,562,000 円
純収益 -			9,754,275 円
建物等に帰属する純収益			5,523,880 円
土地に帰属する純収益 -			4,230,395 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			4,012,953 円 ( 2,091 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	89,176,733 円 (		46,500 円 / m <sup>2</sup> )