

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	515,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,650 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	宗像市大島字真名第 1 6 8 番外				地積 (m ²)	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ぶ既存住宅地域	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 ² 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		
	地域要因の将来予測	当該地域の地域要因に大きな変化はなく、地価は、過疎化の影響を受けて、当分の間、下落傾向が続くものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,650 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(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、大島の中心部からやや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いており、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 5 百万円未満が中心で、新築戸建で 2 千万円以下が主流である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、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である。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) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 3,700 円 / m ²		- 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		価格形成要因	変動状況	一般的要因			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、郊外の住宅地を除き、好調な状況が続いている。
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正			地域要因			当該地域は外部からの需要は非常に少なく、過疎化の影響等から地価水準は弱含みで推移している。
	公示価格	円 / m ²	[]	100			個別的要因			個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%					

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5C - 68	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南5.5 m市道		「調区」 (60,200)		
b	宗像5K - 17	宗像市		更地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		「調区」 (70,200)		
c	宗像5C - 172	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南西10 m県道 北西3 m 北東3.3 m 三方路		「調区」 (70,200)		
d	宗像5C - 171	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道 南1.5 m 二方路		都計外		
e	宗像5C - 572	宗像市		更地	()	台形	西4 m私道		「調区」 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,510	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,465	$\frac{100}{[180.8]}$	4,129	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,130	
b	() 6,115	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,072	$\frac{100}{[160.1]}$	3,793	環境 0.0	3,790	
c	() 6,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,040	$\frac{100}{[168.5]}$	3,585	画地 0.0	3,590	
d	() 5,183	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,162	$\frac{100}{[141.8]}$	3,640	行政 0.0	3,640	
e	() 4,231	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,206	$\frac{100}{[127.9]}$	3,289	その他 0.0 [100.0] 100	3,290	
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 +30.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +4.0	交通・接近 +14.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +20.0	環境 +35.0	画地 +1.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0	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 +2.0	交通・接近 +14.0	環境 +10.0	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： 3,650 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						
	古くからの漁家住宅等に存し、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	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	8,240,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5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11				地積(㎡)	206	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西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 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 7.5 m市道	交通 赤間駅 北東方1.4 km	法令 1低専(40,60)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ大型住宅団地で、住宅地域として成熟している。所々で建て替えの動きも散見されるが、大きな変動はなく、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 40,000 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。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。一区画の地積が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 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補正 行政 0.0 画地 1.0 其他 0.0	
	宗像(県) - 9 前年指定基準地の価格 39,700 円/㎡	[103.8] 100	100 [101.0]	100 [104.0]	[102.0] 100	40,000		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,200 円/㎡			価格変動状況 要因	宗像市の人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。新築販売価格も上昇傾向にある。	内 街路 交通 環境 補正 行政 画地 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 +4.7 %	半年間 %		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5C - 769	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南西12 m 二方路		1 低専 (50,60)				
b	宗像5C - 790	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 南6 m 準角地		1 低専 (50,60)				
c	宗像5C - 754	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		1 低専 (50,80)				
d	宗像5C - 751	宗像市		建付地	()	不整形	北東5.6 m市道 北西4 m 南東3.3 m 三方路		1 低専 (60,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 42,680	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	43,229	100 [105.9]	40,821	街路 0.0 交通・接近 0.0		41,600		
b	() 40,715	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	39,142	100 [103.0]	38,002	環境 0.0		38,800		
c	() 36,542	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	37,675	100 [97.8]	38,522	画地 +2.0		39,300		
d	() 45,069	100 [100.0]	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	45,873	100 [105.8]	43,358	行政 0.0 その他 0.0		44,200		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[102.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.39	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 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.39	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 +4.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自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 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7			地積 (㎡)	305	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	不整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模住宅のほか一部空地も残る既成住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	東郷 3.8 km	(その他) 地区計画等 (60,160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 m 市道	交通施設	東郷駅 南東方 3.8 km 法令 1 住居 (60,160) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域は旧街道沿いの景観保全を目的とする地区計画地域の内にあり、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、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的嗜好性を有する個人等である。国道背後の既成の住宅地域で最寄駅からやや距離があり利便性等で劣るが、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	場所的同一性が強く、地域の様相が類似する事例を多数収集し、規範性に応じてウエイト付けを行って求められた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ものと見做す。一方、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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 其他 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		21,700 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として上昇傾向で推移している。	
	- 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 / ㎡				個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	0.0 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像5K-23	宗像市		更地	()	台形	北西8m市道		1住居(60,200)					
b	宗像5C-556	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南6m市道 東4.3m 角地		1住居(70,200)					
c	宗像5C-580	宗像市		建付地	()	長方形	南東6m市道		1低専(50,80)					
d	宗像5K-508	宗像市		建付地	()	長方形	北東18m市道 南西6m 角地		1低専(50,60)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 26,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,225	$\frac{100}{[129.0]}$	21,880	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0	21,200				
b	() 21,920	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	21,856	$\frac{100}{[97.9]}$	22,325	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0	21,700				
c	() 28,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,605	$\frac{100}{[135.4]}$	21,126	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0	20,500				
d	() 34,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	33,910	$\frac{100}{[141.5]}$	23,965	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0	23,200				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[97.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 +24.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 +0.19	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 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +29.0
c	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +3.0	環境 +31.0
d	正常	% / 月 +0.18	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 +31.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,700円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里9丁目13番10				地積 (㎡)	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 LS 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 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北6 m 市道	交通施設	東郷駅 南方900 m	法令 1 低専 (40,60) 規制
(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	37,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内のJR鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏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の住環境も良好で熟成した既成住宅地域であることから、住宅地需要は堅調で地価の上昇率は拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は280㎡程度の土地であれば1,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い取引事例を収集し得たことから、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比準価格が求められたものと見做す。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	宗像（県） - 9 前年指定基準地の価格 39,700 円/㎡	[103.8] / 100	100 [101.0]	100 [114.8]	[102.0] / 100	36,300		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 域 交通 要 環境 行政 その他 -1.0 +16.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 35,200 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として上昇傾向で推移している。		
	- 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)	地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な住宅地域であり、住宅地需要は堅調に推移している。		
変動率		年間 +5.7 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	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5C - 72	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像5C - 551	宗像市		建付地	()	長方形	北東6.1 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像5C - 552	宗像市		建付地	()	台形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像5C - 554	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南西8 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,158	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	32,607	100 [92.1]	35,404	街路 0.0 交通・接近 0.0	36,100	
b	() 35,101	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	35,935	100 [98.9]	36,335	環境 0.0	37,100	
c	() 26,619	100 [100.0]	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	34,361	100 [95.0]	36,169	画地 +2.0	36,900	
d	() 36,630	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	39,238	100 [104.0]	37,729	行政 0.0 その他 0.0	38,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -6.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 -3.1	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： 37,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
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	6,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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	宗像市石丸 2 丁目 3 7 1 番 2 0 「石丸 2 - 3 - 1 0」			地積 (m ²)	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) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 500 m	
(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 ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 教育大前駅南東方 500 m	法令 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内にある比較的利便性の高い住宅地域であり、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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,400 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。交通利便性や住環境も比較的良好な住宅地域である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。中心となる価格帯は、220 m ² 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	同一需給圏内の類似地域より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから標準価格については、市場性等を反映した実証的で説得力の高い価格が求められたものと見做す。一方、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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		
		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	宗像(県) - 9						0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	30,300	域 交通 -4.0
	39,700 円 / m ²	100	[101.0]	[134.5]	100		要 環境 +43.0
							因 行政 -2.0
							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 29,900 円 / m ² - 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 ² 変動率 年間 +1.7 % 半年間 %			価格形成要因	(一般的 要因) 宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として上昇傾向で推移している。 (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な住宅地域であり、需要は比較的堅調に推移している。 (個別的 要因) 個別的な要因に変動はない。		

(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5C - 76	宗像市		貸家建付地	()	ほぼ台形	西5m市道		1住居 (60,200)				
b	宗像5K - 731	宗像市		更地	()	不整形	西3.8m市道 北3.4m 角地		2低専 (60,80)				
c	宗像5K - 611	宗像市		更地	()	長方形	北6m市道		1低専 (40,50)				
d	宗像5K - 732	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西3.6m市道		1住居 (60,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 32,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,054	$\frac{100}{[110.2]}$	30,902	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	() 27,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,393	$\frac{100}{[98.7]}$	29,780		29,800			
c	() 34,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,947	$\frac{100}{[124.4]}$	28,896		28,900			
d	() 30,303	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,879	$\frac{100}{[96.3]}$	32,065		32,100			
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 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +16.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 +14.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -6.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	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 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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	8,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	宗像市城西ヶ丘6丁目11番16				地積 (m ²)	(226)	法令上の規制等	1 低専 (40,60)
	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		(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 m ² 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 赤間駅北西方2 km	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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²					
(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建物付きでのエンドユーザーへの売却が完了しつつある。こうした近隣での熟成度が増したことも等もあり、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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 ²)	内 街路 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	宗像（県） - 9 前年指定基準地の価格 39,700 円 / m ²	[103.8] 100	[101.0] 100	[104.0] 100	[101.0] 100	39,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 0.0 0.0 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 38,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	宗像市の人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。新築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 ²					〔地域要因〕	区画整然とした高台の住宅団地であり、閑静な住環境から、住宅地需要は安定的である。		
変動率 年間 +4.7 % 半年間 %				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	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5C - 789	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南西6m市道 北西4m 角地		1 低専 (50,60)					
b	宗像5K - 731	宗像市		更地	()	不整形	西3.8m市道 北3.4m 角地		2 低専 (60,80)					
c	宗像5C - 771	宗像市		建付地	()	長方形	北6m市道		1 低専 (40,60)					
d	宗像5C - 161	宗像市		更地	()	ほぼ整形	南東3.2m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 43,768	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	42,590	100 [108.0]	39,435	街路 交通・ 接近	0.0	39,800			
b	() 27,600	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	29,393	100 [76.0]	38,675	環境 画地 行政	0.0 0.0 0.0	39,100			
c	() 48,805	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,513	100 [125.0]	40,410	その他	+1.0	40,800			
d	() 30,688	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [/]	100 [98.0]	32,066	100 [79.9]	40,133	その他	0.0	40,500			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.39	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	+8.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	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	-5.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.39	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	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		
d	正常	% / 月 +0.30	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 39,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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	6,980,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	宗像市陵殿寺 2 丁目 2 番 3 2 外「陵殿寺 2 - 5 - 1 1」			地積 (㎡)	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 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	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。景気は緩やかに回復しており、住宅地の需要は底堅く地価は上昇傾向にある。						
(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	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	32,600 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の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当該地域の地価は上昇傾向にある。新築の戸建住宅は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 1 0 ㎡) で 6 8 0 ~ 6 9 0 万円が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、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標準価格を標準とし、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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	39,700 円 / ㎡	[103.8]	100	100	[101.0]	32,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	31,900 円 / ㎡		100	[101.0]	[126.3]	100		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 31,900 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況	要因	要因	要因
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %					
	景気は緩やかに回復している。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。							
	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地価は上昇傾向にある。							
	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5C - 76	宗像市		貸家建付地	()	ほぼ台形	西5m市道		1住居 (60,200)				
b	宗像5C - 570	宗像市		更地	()	不整形	北西4.3m市道 西3.5m 南東2.9m 三方路		1低専 (60,80)				
c	宗像5K - 611	宗像市		更地	()	長方形	北6m市道		1低専 (40,50)				
d	宗像5C - 790	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	東6m市道 南6m 準角地		1低専 (50,60)				
e	宗像5C - 59	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西10m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	() 32,835	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	34,054	$\frac{100}{[105.0]}$	32,432	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,800			
b	() 21,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.5]}$	27,440	$\frac{100}{[86.8]}$	31,613	画地 +1.0 行政 0.0	31,900			
c	() 34,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,947	$\frac{100}{[110.9]}$	32,414	その他 0.0	32,700			
d	() 40,715	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	39,142	$\frac{100}{[121.2]}$	32,295	その他 0.0	32,600			
e	() 32,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,407	$\frac{100}{[101.6]}$	31,897	[101.0] 100	32,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.14	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 +4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -14.0	画地 -18.5	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.39	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 +20.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 +6.0	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： 32,600円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己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	1,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	宗像市大島字谷 1 0 9 9 番				地積 (m ²)	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 ² 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 法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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り、アフターコロナへの期待感はあるが、不動産市場へ影響はほとんどないと見られる。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、大島島内を含め 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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,300 円 / m ²		価格変動状況 要因	(一般的)	宗像市の人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。新築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 ²			(地域)	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。新規開発等もほとんど見られない。			
変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				(個別的)	個別的的要因に変動はない			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像5C - 171	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北4 m市道 南1.5 m 二方路		都計外		
b	宗像5C - 64	宗像市		建付地	()	台形	南4 m市道		「調区」 (70,200)		
c	宗像5C - 164	宗像市		更地	()	袋地等	南西2.5 m市道		「調区」 (60,200)		
d	宗像5K - 507	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m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	() 5,183	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,162	100 [63.0]	8,194	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,190	
b	() 9,089	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,529	100 [114.5]	8,322	環境 0.0	8,320	
c	() 8,570	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [88.2]	9,678	100 [115.2]	8,401	画地 0.0	8,400	
d	() 9,925	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,856	100 [122.4]	8,052	行政 0.0 その他 0.0	8,050	
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 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +1.0	交通・接近 +20.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +20.0	環境 +10.0	画地 -10.0	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 +20.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,200 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 %/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	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	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,200 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) [令和 5年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市自由ヶ丘 1 丁目 1 3 番 4			地積 (m ²)	318	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,50) (その他)
	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	
(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 ² 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	赤間駅南方 1.2 km 法令 1 低専 (40,50) 規制
	地域要因の将来予測	相続や建て替えを契機とした売買が多く、一部で建物更新は進んでいる。ただし、大型住宅団地として成熟していることから、地域要因の大きな変動は無く、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	標準価格	41,200 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(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、取引総額の相場についても、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、標準価格を標準とし、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,700 円 / m ² - 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 40,200 円 / m ² 変動率 年間 +3.8 % 半年間 +2.5 %		価格 変動 形成 状況 要因	(一般的 要因) 宗像市の人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。新築販売価格も上昇傾向にある。	(地域 要因) 区画整然とした大規模住宅団地。相続や建物解体時に所有権が移転されることが多く、その取引価格も上昇基調にある。	(個別的 要因) 個別的要因に変動はない	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像5C - 756	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南8m市道 西6m 角地		1低専 (50,60)				
b	宗像5C - 788	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6m市道		1低専 (40,60)				
c	宗像5C - 759	宗像市		更地	()	台形	北東6m市道		1低専 (40,60)				
d	宗像5K - 611	宗像市		更地	()	長方形	北6m市道		1低専 (40,50)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 34,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	39,379	$\frac{100}{[95.0]}$	41,452	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,900			
b	() 34,013	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,455	$\frac{100}{[84.6]}$	40,727	画地 +1.0 行政 0.0	41,100			
c	() 40,872	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	42,790	$\frac{100}{[105.0]}$	40,752	その他 0.0	41,200			
d	() 34,866	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,947	$\frac{100}{[93.1]}$	38,611	その他 0.0	39,000			
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 +0.32	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 -9.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 41,200 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	7,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市朝野 1 7 3 番				地積 (m ²)	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ぶ区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 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 ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	赤間駅 南方 3.2 km	法令 1 低専 (40,60) 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	32,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 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、平坦な地勢と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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	宗像(県) - 9 前年指定基準地の価格 39,700 円 / m ²	[103.8] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	[101.0] 100	32,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,500 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	宗像市の人口は横ばいであるが、世帯数は増加傾向にあり、安定的な住宅需要が見込まれる。新築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 ²					区画整然とした平坦な住宅団地。開発時期が古く、変化に乏しいが、一定の取引は見られ、その取引価格は上昇傾向にある。		個別的要因に変動はない
変動率		年間 +3.8 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像5C - 767	宗像市		更地	()	正方形	南西6 m市道 北東9 m 二方路		1 低専 (50,60)		
b	宗像5K - 508	宗像市		建付地	()	長方形	北東18 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (50,60)		
c	宗像5K - 23	宗像市		更地	()	台形	北西8 m市道		1 住居 (60,200)		
d	宗像5K - 732	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西3.6 m市道		1 住居 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,166	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	46,845	100 [110.0]	42,586	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	43,000	
b	() 34,941	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	33,910	100 [106.1]	31,960	画地 +1.0 行政 0.0	32,300	
c	() 26,814	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	28,225	100 [88.4]	31,929	その他 0.0	32,200	
d	() 30,303	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,879	100 [94.7]	32,607		32,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,700 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	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 11	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	5,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市徳重 1 丁目 7 0 0 番 4 外 「徳重 1 - 6 - 1 0」			地積 (m ²)	203	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西 6 m 市道	水道、下水	赤間 2.6 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 130 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 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	西 6 m 市道	交通施設	赤間駅 南東方 2.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の地価は上昇傾向にある。							
(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	標準価格	28,600 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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。周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の地価は上昇傾向にある。土地は標準的な画地規模 (2 0 0 m ²) で 5 7 0 万円前後、新築の戸建は 2 , 5 0 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	標準価格は、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成住宅地域に存し、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標準価格を標準とし、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	標準地番号	-		100	100	[]		補正 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	公示価格	円 / m ²	[]	[]	[]	100		環境 0.0 要 環境 +40.0	
			100	[]	[]	100		画地 +1.0 因 行政 -2.0	
								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	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 ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	39,700 円 / m ²	[103.8]	100	100	[100.0]	28,600	補正 交通 0.0 域 交通 +4.0	
			100	[101.0]	[142.7]	100		環境 0.0 要 環境 +40.0	
								画地 +1.0 因 行政 -2.0	
								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 27,700 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	景気は緩やかに回復している。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。	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	- 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 ²								

(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5K - 508	宗像市		建付地	()	長方形	北東18 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (50,60)				
b	宗像5K - 23	宗像市		更地	()	台形	北西8 m市道		1 住居 (60,200)				
c	宗像5K - 731	宗像市		更地	()	不整形	西3.8 m市道 北3.4 m 角地		2 低専 (60,80)				
d	宗像5C - 580	宗像市		建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)				
e	宗像5K - 1209	宗像市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 34,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	33,910	$\frac{100}{[118.1]}$	28,713	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100	28,700			
b	() 26,814	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,225	$\frac{100}{[98.0]}$	28,801		28,800			
c	() 27,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$[103.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,393	$\frac{100}{[101.0]}$	29,102		29,100			
d	() 28,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,605	$\frac{100}{[101.9]}$	28,072		28,100			
e	() 25,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,993	$\frac{100}{[97.0]}$	27,828		27,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.54	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 28,600 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	自己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

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
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	6,870,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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	1.2 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 (㎡)	(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)				
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な既存住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 1.1 km		(その他)				
(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 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 . 6 m	交通施設	東郷駅 北方 1.1 km	法令 1 低専 (50,80) 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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡									
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既存の住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内で交通利便性も比較的良好なことから住宅地需要は堅調で、地価の上昇率は拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は 2 2 0 ㎡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	場所的同一性が強く、地域の様相が類似する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実証的で説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、自用の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 街路	地 街路			
	標準地番号	-	100	100	[]			準 交通		域 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	+3.0	
	宗像（県） - 9	100	100	100	[]			準 交通	0.0	域 交通	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	30,200		化 環境	0.0	要 環境	+30.0	
(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		価 変 動 形 状 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、地価は全体として上昇傾向で推移している。							
	継続 新規	前年標準価格			29,700 円 / ㎡	〔 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		-	〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
標準地番号	-	公示価格	円 / ㎡	変 動 率	年 間		+3.7 %		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5C - 580	宗像市		建付地	()	長方形	南東6m市道		1低専(50,80)		
b	宗像5C - 72	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		1低専(40,60)		
c	宗像5K - 1209	宗像市		建付地	()	長方形	北東6m市道		1低専(40,60)		
d	宗像5C - 551	宗像市		建付地	()	長方形	北東6.1m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	() 28,155	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,605	100 [94.8]	30,174	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	30,200	
b	() 31,158	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	32,607	100 [102.0]	31,968	環境 0.0	32,000	
c	() 25,744	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	26,993	100 [91.1]	29,630	画地 0.0	29,600	
d	() 35,101	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	35,935	100 [114.5]	31,384	行政 0.0	31,400	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.31	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 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.48	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.54	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 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.48	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +8.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,800円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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	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	7,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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	宗像市青葉台 2 丁目 1 3 番 5			地積 (m ²)	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 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	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 4.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模			240 m ² 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 南方 4.3 km 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建ち並び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。景気は緩やかに回復しており、選好性に優る住宅地域であることから地価は引き続き上昇傾向にある。							
(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	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	33,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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、地価は引き続き上昇傾向にある。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 4 0 m ²) 8 1 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、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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	補正 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	39,700 円 / m ²	[103.8]	100	100	[103.0]	33,600	補正 行政 其他	
			100	[101.0]	[125.1]	100		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 32,500 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	要因	景気は緩やかに回復している。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 ²						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、地価は引き続き上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	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5C - 788	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)					
b	宗像5C - 756	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南8 m市道 西6 m 角地		1低専 (50,60)					
c	宗像5C - 769	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南西12 m 二方路		1低専 (50,60)					
d	宗像5C - 551	宗像市		建付地	()	長方形	北東6.1 m市道		1低専 (40,60)					
e	宗像5C - 72	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (40,60)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 34,013	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,455	$\frac{100}{[106.0]}$	32,505	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0				
b	() 34,858	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.2]}$	39,379	$\frac{100}{[120.8]}$	32,599		33,500				
c	() 42,680	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,229	$\frac{100}{[130.0]}$	33,253		33,600				
d	() 35,101	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,935	$\frac{100}{[109.0]}$	32,968		34,300				
e	() 31,158	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.4] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,607	$\frac{100}{[99.8]}$	32,672	[103.0] 100	34,000				
										33,700				
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 +0.32	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+6.0
b	正常	% / 月 +0.32	街路 画地	0.0 -9.8	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	+15.0
c	正常	% / 月 +0.39	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	+4.0 0.0	環境 その他	+25.0
d	正常	% / 月 +0.48	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	+9.0 0.0	環境 その他	0.0
e	正常	% / 月 +0.48	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	+5.0 0.0	環境 その他	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,700 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			% / 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。					

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	7,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市深田字夕尺 1 2 5 番 2				地積 (m ²)	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)	
(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 ² 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	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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住宅地需要は乏しく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 ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
(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 ²)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	宗像(県) - 15	[99.2]	100	100	[100.0]	12,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,300 円 / m ²		価格変動状況 要因	景気は緩やかに回復している。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 ²			宗像大社に隣接する住宅地域である。調区内の生活利便性に劣る住宅地域であり住宅地需要は乏しく地価は弱含みで推移している。				
変動率		年間	-0.8 %	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	宗像5K - 507	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6m市道		「調区」(60,200)		
b	宗像5K - 16	宗像市		更地	()	台形	南西8m県道 北東4m 角地		「調区」(70,200)		
c	宗像5C - 170	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西5m市道 北2.5m 角地		「調区」(70,200) 土砂災害警戒区域		
d	宗像5C - 64	宗像市		建付地	()	台形	南4m市道		「調区」(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	() 9,925	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,856	100 [85.0]	11,595	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,600	
b	() 11,481	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [82.4]	14,087	100 [115.5]	12,197	環境 0.0 画地 0.0	12,200	
c	() 13,183	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	13,385	100 [105.8]	12,651	行政 0.0	12,700	
d	() 9,089	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,529	100 [76.8]	12,408	その他 0.0	12,400	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 -17.6	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,200円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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	2,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市神湊字上罫 1 2 4 2 番 2 2 5 外			地積 (m ²)	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) (その他)					
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4.5 m 市道	水道、下水	東郷8 km						
(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 ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5 m市道	交通 東郷駅 北方8 km	法令	「調区」(70,200)					
	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成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。調区内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は乏しく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	ない						
(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 ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(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。旧玄海町、調区内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は乏しく地価は弱含みで推移している。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模(200 m ²)で250万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	標準価格は、現実には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成住宅地域に存し、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標準価格を採用し、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 ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 円 / m ²		- 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		価格形成要因	(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。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。					
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²		(地域要因)	旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は乏しく地価は弱含みで推移している。					
	変動率	年間	-0.8 %	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5K - 507	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m市道		「調区」 (60,200)					
b	宗像5K - 16	宗像市		更地	()	台形	南西8 m県道 北東4 m 角地		「調区」 (70,200)					
c	宗像5C - 170	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西5 m市道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200) 土砂災害警戒区域					
d	宗像5C - 64	宗像市		建付地	()	台形	南4 m市道		「調区」 (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	() 9,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,856	$\frac{100}{[84.0]}$	11,733	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	() 11,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	14,087	$\frac{100}{[115.8]}$	12,165		12,200				
c	() 13,183	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	13,385	$\frac{100}{[106.1]}$	12,615		12,600				
d	() 9,089	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,529	$\frac{100}{[75.8]}$	12,571		12,600				
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 -0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+3.0	環境	-20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.0	交通・接近	+4.0	環境	+5.0
			画地	-17.6	行政	0.0	その他	0.0	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	+2.0	交通・接近	+1.0	環境	+3.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 -0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-25.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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	つくしのくに鑑定株式会社
宗像(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	9,220,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21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	宗像市池田字木原1145番1				地積(㎡)	895	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)		
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域	南5m市道、南東側道	水道、下水	赤間6.3km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 30m、規模 750㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	5m市道	交通施設	赤間駅 北西方6.3km 法令「調区」(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	角地 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市で環境類似性が見られる農家住宅地が中心であると判断した。需要者は、地元へ地縁を有する個人が主となる。当該地域及び周辺では、土地需要の弱含みが続いており、地価は下落傾向にある。今後は、地域経済や地域の土地需要等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地のみで5百万円前後～1千万円程度で、新築戸建て2千万円台が中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の農家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主である。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・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。なお、公的価格とのバランスも取れている。								
(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	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
	宗像(県) - 15	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [120.6]	[101.0] 100	10,300		街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	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、郊外の住宅地を除き、好調な状況が続いている。			内訳	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	農家集落の地域であり、過疎化の影響が強く、土地需要は弱含みで推移している。			
変動率 年間 -1.9% 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5C - 170	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西5 m市道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	宗像5C - 57	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道 東5 m 二方路		「調区」 (80,200)	
c	宗像5C - 791	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南東4.3 m市道		「調区」 (60,200)	
d	宗像5K - 507	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.6 m市道		「調区」 (60,200)	
e	宗像5C - 164	宗像市		更地	()	袋地等	南西2.5 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	() 13,183	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	13,385	100 [117.6]	11,382	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500
b	() 12,102	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	11,805	100 [120.0]	9,838	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0	9,940
c	() 8,434	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [95.0]	11,097	100 [110.0]	10,088	行政 0.0 その他 0.0	10,200
d	() 9,925	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,856	100 [100.0]	9,856	その他 0.0	9,950
e	() 8,570	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [88.2]	9,678	100 [97.0]	9,977	[101.0] 100	10,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 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 +20.0		
b	正常	% / 月 -0.06	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.07	街路 -2.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	10,300 円/㎡〕	

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする郊外の農家住宅地域に存し、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	つくしのくに鑑定株式会社
宗像(県) - 17	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	3,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	宗像市池田字白土 3 1 0 0 番 2 1 1			地積 (m ²)	217	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び中に空地も見られる住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 5.6 km	(その他) 地区計画等 (50,80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 100 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 14 m、奥行 約 15 m、規模			210 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通	赤間駅 北西方 5.6 km 法令「調区」(50,80) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域及び周辺では、ミニ分譲等が続いており、需要増が見られる。したがって、当該地域における地価は、当分の間、上昇傾向にあるものと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市で環境類似性が見られる郊外の住宅団地内が中心である。需要者は、地元で地縁を有する個人や外部からの 30 代 ~ 40 代のサラリーマン世帯も見られる。当該地域及び周辺では、取引は比較的良好であり、その取引単価も上昇傾向が見られる。今後については、地域経済や不動産動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 百万円前後で、新築戸建て 2 千万円台が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主である。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、市場性を反映した標準価格を標準とし、さらに経済動向・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。なお、公的価格とのバランスも取れている。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	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 ²)	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	12,400 円 / m ²	[99.2]	100	100	[100.0]	17,900	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 -2.0 0.0 要 環境 -27.0 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	[100.0]	100	[68.7]	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 17,000 円 / m ²		- 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		価格形成要因	変動状況	要因	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、郊外の住宅地を除き、好調な状況が続いている。
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²				
	変動率	年間 +5.9 %	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5K - 1209	宗像市		建付地	()	長方形	北東6m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像5C - 169	宗像市		更地	()	ほぼ台形	西3.8m市道 南3.8m 角地		「調区」 (70,200)		
c	宗像5K - 1208	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北6m市道 南4m 二方路		「調区」 (60,80) 地区計画等		
d	宗像5K - 16	宗像市		更地	()	台形	南西8m県道 北東4m 角地		「調区」 (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	() 25,744	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,993	$\frac{100}{[153.0]}$	17,642	街路 交通・ 0.0	17,600	
b	() 24,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	26,062	$\frac{100}{[122.5]}$	21,275	接近 環境 0.0	21,300	
c	() 14,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	16,229	$\frac{100}{[90.0]}$	18,032	画地 行政 0.0	18,000	
d	() 11,481	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	14,087	$\frac{100}{[79.3]}$	17,764	その他 0.0	17,800	
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 +0.54	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.50	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 +25.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.49	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -8.2	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 -23.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己利用を中心とする調区の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	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6)路線価	[令和 5年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	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29番4				地積(㎡)	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									
	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	(その他) (90,400)									
(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 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m市道	交通施設	東郷駅 南東方400 m 法令 商業(90,400)準防 規制									
(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	62,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	39,900 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6)市場の特性	同一需給圏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400%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㎡)であれば20万円/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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域要因行政その他							
	公示価格	[]	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	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他							
	宗像(県) 5 - 2	[104.2]	100	100	[100.0]	61,100		0.0	0.0	0.0	0.0	-3.0	-8.0	+10.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		57,700 円/㎡		価格変動状況要因	景気は緩やかに回復している。旧宗像市内商業地の地価は上昇傾向にある一方旧玄海町エリアの商業地需要は弱く地価は下落傾向にある。										
	- 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															個別的要因
代表標準地 標準地		-														
公示価格		円/㎡														
変動率	年間	+5.7 %		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5C - 58	宗像市		更地	()	台形	東4 m市道 北4 m 角地		近商 (100,240)	
b	宗像5K - 726	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	西7.8 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,200)	
c	岡垣5C - 158	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m町道		(都)商業 (90,360)	
d	遠賀5C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	北6.5 m町道		(都)商業 (90,300)	
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	() 30,704	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [99.9]	31,073	100 [49.4]	62,901	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	62,900
b	() 71,963	100 [100.0]	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	73,303	100 [119.0]	61,599	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	61,600
c	() 40,776	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	45,307	100 [73.5]	61,642	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	61,600
d	() 43,019	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	43,019	100 [72.4]	59,419	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,400
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 +0.14	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 -7.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -42.0		
b	正常	% / 月 +0.35	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 -10.0 行政 -15.0	交通・接近 -10.0 その他 +30.0	環境 +33.0		
c	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 -15.0	環境 -2.0		
d	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 -10.0 行政 -5.0	交通・接近 +6.0 その他 -15.0	環境 -6.0		
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： 62,000 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)
	12,064,009	2,689,360	9,374,649	8,726,400	648,249	(0.9549) 619,013	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	15,097,878 円 (39,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	1,950	249,600	3.0		748,800	
2 ~	住宅	160.00	95.0	152.00	1,150	174,800	1.0		174,800	
							1.0		174,800	
3 ~ 5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,200	182,400	1.0		182,400	
							1.0		182,400	
~										
~										
計		800.00	92.0	736.00		971,600			1,470,800	722,000
年額支払賃料						971,600 円 x 12ヶ月 =				11,659,200 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										
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 (%))						11,659,200 円 x 5.0 % + 840,000 円 x 5.0 % =				624,960 円
以上計 + a+ - -										11,874,240 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,470,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =				13,973 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 %) 722,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				175,796 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 + + +						12,064,009 円 (31,915 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5C(賃) - 551	1,675 (1,667)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,983	対象基準階の 月額実質賃料 1,955 円/㎡
b	宗像5C(賃) - 580	1,704 (1,700)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,929	月額支払賃料 (1,950 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	576,000 円	144,000,000 x	0.4 %
維持管理費	624,960 円	12,499,200 x	5.0 %
公租公課	土地 48,400 円	査定額	
	建物 1,152,000 円	144,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	144,000 円	144,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,689,360 円 (7,115 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	144,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,726,400 円 (23,086 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,064,009 円
総費用			2,689,360 円
純収益 -			9,374,649 円
建物等に帰属する純収益			8,726,400 円
土地に帰属する純収益 -			648,249 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			619,013 円 (1,638 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	15,097,878 円 (39,900 円 / m ²)

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	17,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	47,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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 ²)	286	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	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		
(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 ² 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 商業 (80,400) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域及び周辺において、土地の需要は良好であり、背後の住宅地域等を中心に取引価格の上昇等が見られる。総じて当該地域 (商業地域) においても、当分の間、地価の上昇傾向が見られると料する。						
(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	60,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	45,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市・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である。当該地域の地価は、周辺地域の需要動向等の影響等から上昇傾向にあるものと思料する。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) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,600 円 / m ²		- 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 ²		価格変動状況要因	(一般的) 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、上昇傾向が続いている。 (地域) 周辺住宅の土地需要は活性化しており、結果として、当該地域周辺の商業地域の地価は上昇傾向にある。 (個別的) 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +4.2 %	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	古賀 5 K - 315	古賀市		貸家建付地	()	長方形	西14 m国道 東4.5 m 二方路		工業 (70,200)		
b	福津 5 C - 660	福津市		更地	()	ほぼ長方形	東15 m国道		準工 (60,200)		
c	古賀 5 C - 1151	古賀市		更地	()	ほぼ長方形	南6.6 m市道 北4 m 西3.3 m 三方路		商業 (100,396)		
d	新宮 5 C - 257	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ台形	北東26 m県道 南東3 m 南西3 m 三方路		1住居 (60,200)		
e	宗像 5 K - 726	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	西7.8 m市道 北4 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 101,501	$\frac{100}{[100.0]}$	[107.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	103,821	$\frac{100}{[156.5]}$	66,339	街路 交通・ 0.0	66,300	
b	() 97,957	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	103,736	$\frac{100}{[161.1]}$	64,392	接近 環境 0.0	64,400	
c	() 99,138	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	99,716	$\frac{100}{[156.0]}$	63,921	画地 行政 0.0	63,900	
d	() 69,808	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,555	$\frac{100}{[140.5]}$	53,064	その他 0.0	53,100	
e	() 71,963	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	73,303	$\frac{100}{[122.3]}$	59,937	[100.0] 100	59,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.67	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 +35.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.66	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +16.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +19.0	環境 +38.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +16.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	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 +30.0	画地 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 60,000 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)
	8,711,582	1,942,140	6,769,442	6,227,440	542,002	(0.9753) 528,615	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	12,893,049 円 (45,100 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	1,160	220,400	2.0	440,800
3 ~ 3	居宅	200.00	95.0	190.00	1,170	222,300	2.0	444,600
~								
~								
計		600.00	90.0	540.00		749,900		2,728,600
年額支払賃料					749,900 円 x 12ヶ月 = 8,998,800 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 (%))					8,998,800 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 5.0 % = 457,140 円			
以上計 + a+ - -					8,685,660 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,728,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,922 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 + + +					8,711,582 円 (30,460 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	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5C(賃) - 153	2,188 (2,182)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,084	対象基準階の 月額実質賃料 1,930 円/㎡
b	宗像5C(賃) - 152	1,793 (1,784)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,887	月額支払賃料 (1,920 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	482,000 円	96,400,000 x	0.5 %
維持管理費	457,140 円	9,142,800 x	5.0 %
公租公課	土地 39,000 円	査定額	
	建物 771,200 円	96,400,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	96,400 円	96,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	96,400 円	96,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,942,140 円 (6,791 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	96,400,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	6,227,440 円 (21,774 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,711,582 円	
総費用		1,942,140 円	
純収益 -		6,769,442 円	
建物等に帰属する純収益		6,227,440 円	
土地に帰属する純収益 -		542,002 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		528,615 円 (1,848 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	12,893,049 円 (45,100 円 / m ²)	

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	2,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	宗像市鐘崎町 7 3 1 番外				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(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 ² 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)	規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市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のほか、地元企業等である。郊外部に位置することから利便性等でやや劣り、また、市街化調整区域内に存することからも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。中心となる価格帯は見出し難いが、200 m ² 程度の土地であれば概ね250 ~ 300万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より行政的条件が類似する規範性の高い取引事例を収集し得たことから、説得力の高い比準価格が求められたものと想定する。一方、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、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[] 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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 14,200 円 / m ²			価格変動状況要因の	(一般的)	宗像市の人口は微増程度で推移しており、地価は全体として上昇傾向で推移している。		
	- 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 ²				(地域)	地域要因に大きな変動はないが、宅地の需給動向は弱含みで推移している。		
変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				(個別的)	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5C - 64	宗像市		建付地	()	台形	南4 m市道		「調区」 (70,200)		
b	宗像5C - 165	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	西11 m県道		「調区」 (60,200)		
c	宗像5C - 170	宗像市		更地	()	ほぼ整形	西5 m市道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200) 土砂災害警戒区域		
d	宗像5K - 16	宗像市		更地	()	台形	南西8 m県道 北東4 m 角地		「調区」 (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	() 9,089	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	9,529	100 [70.8]	13,459	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,500	
b	() 21,039	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,376	100 [153.6]	13,917	環境 0.0	13,900	
c	() 13,183	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	13,385	100 [89.4]	14,972	画地 0.0	15,000	
d	() 11,481	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [82.4]	14,087	100 [99.7]	14,129	行政 0.0 その他 0.0	14,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	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 -27.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 +33.0	画地 0.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -2.0	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 +3.0	環境 -6.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、自己所有の建物が多く、賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 18日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市王丸字出口4 2 0番2外			地積 (㎡)	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 ㎡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)		
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗、営業所等が多い国道沿いの路線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。国道3号沿いの繁華性に優る路線商業地域に位置し店舗需要は強く地価は上昇傾向が続いている。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	63,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び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号沿線では店舗の出店需要は強く地価は上昇傾向が続いている。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20万円/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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補 正 其他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) 5 - 2	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 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	57,600 円/㎡	[104.2]	100	100	[100.0]	60,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	57,600 円/㎡		100	[100.0]	[98.5]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに回復している。旧宗像市内商業地の地価は上昇傾向にある一方旧玄海町エリアの商業地需要は弱く地価は下落傾向にある。		
	- 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		要因		(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。店舗の出店需要は強く地価は上昇傾向が続いている。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円/㎡	の					
	変動率	年間 +7.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	福津 5 K - 420	福津市		更地	()	長方形	南西9 m県道		(都) 1 住居 (60,200) 高度地区最高12m				
b	新宮 5 C - 257	糟屋郡新宮町		更地	()	ほぼ台形	北東26 m県道 南東3 m 南西3 m 三方路		1 住居 (60,200)				
c	遠賀 5 C - 954	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ長方形	西25 m県道 北8 m 角地		(都) 2 住居 (70,200)				
d	水巻 5 K - 1013	遠賀郡水巻町		貸家建付地	()	ほぼ整形	南東11.5 m町道 北東2 m 角地		(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	() 44,728	$\frac{100}{[100.0]}$	[113.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,632	$\frac{100}{[80.3]}$	63,054	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	63,100			
b	() 69,808	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,555	$\frac{100}{[120.3]}$	61,974	画地 0.0 行政 0.0	62,000			
c	() 50,528	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,537	$\frac{100}{[78.7]}$	62,944	その他 0.0	62,900			
d	() 53,390	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,971	$\frac{100}{[84.6]}$	63,796	その他 0.0	63,800			
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 +1.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.62	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 +30.0
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 +6.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 -15.0
d	正常	% / 月 +0.21	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	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 -15.0
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： 63,000 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)
	12,602,700	2,705,100	9,897,600	5,763,930	4,133,670	(0.9500) 3,926,987	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	91,325,279 円 (47,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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	2,200	1,100,000	6.0	6,600,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		1,100,000		6,600,000
年額支払賃料					1,100,000 円 x 12ヶ月 = 13,200,000 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 (%))					13,200,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 660,000 円			
以上計 + a+ - -					12,540,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,600,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,700 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 + + +					12,602,700 円 (6,567 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5C(賃) - 551	1,675 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,239	対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	宗像5C(賃) - 580	1,704 (1,700)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,181	月額支払賃料 (2,200 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	419,500 円	83,900,000 x	0.5 %
維持管理費	660,000 円	13,200,000 x	5.0 %
公租公課	土地 786,600 円	査定額	
	建物 671,200 円	83,900,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	83,900 円	83,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,900 円	83,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,705,100 円 (1,410 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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)	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	0.9500
(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	83,900,000 円	設計監理料率 163,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,763,930 円 (3,004 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,602,700 円	
総費用		2,705,100 円	
純収益 -		9,897,600 円	
建物等に帰属する純収益		5,763,930 円	
土地に帰属する純収益 -		4,133,670 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,926,987 円 (2,046 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	91,325,279 円 (47,600 円 / m ²)	