別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 1　宅地-1

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	496,000 円	１㎡当たりの価格	3,520 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市大島字真名箸１６８番外		②地積（㎡）	141 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	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成住宅地域	南東2.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 1.5 km	（その他） 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　11 m、規模　140 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	２．３m市道	交通施設	大島港フェリーターミナル　北東方 1.5 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤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見られない。地価動向については、過疎化の進行による需要減退等の影響を受け、今後とも下落基調が続くものと思料される。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,520 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をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）と判定した。対象地は大島の中心部から離れた漁家住宅地域に位置するため、需要層は地縁者が中心となる。島内の人口および世帯数は減少傾向が続いており、土地需要は依然として弱含みで推移している。市場の主要な価格帯は、土地単体で１００万円未満、新築戸建てで２，０００万円前後が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの漁家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・当該地域の不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,560 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	宗像市の人口は横ばい傾向にある。住宅地の取引件数は、横ばいで推移しており、その取引水準は上昇傾向にある地域が多い。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因	このエリアは他地域からの買い手が少なく、過疎化も進んでいるため、地価は下落傾向にある。
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 66	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.5 m市道		「調区」 (60,200)
b	福津８Ｃ - 654	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) (70,200)
c	小竹８Ｃ - 451	鞍手郡小竹町		更地	( )	長方形	南西5 m町道		(都) (70,200)
d	岡垣８Ｃ - 1263	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m町道		(都) (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 3,376	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	3,376	100 / [116.9]	2,888	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	2,890
b	( ) 6,050	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	6,104	100 / [151.7]	4,024		4,020
c	( ) 4,483	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	4,470	100 / [127.1]	3,517		3,520
d	( ) 4,823	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,823	100 / [132.3]	3,646		3,650
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +6.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +10.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**3,520** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市大島字真名箸１６８番	2917000330014-0000
2	宗像市大島字真名箸１７１番１	2917000330017-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 2　宅地-1

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

鑑定評価額	9,430,000 円	１㎡当たりの価格	45,800 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市泉ヶ丘２丁目８番１１	②地積（㎡）	206 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,60) （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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　16 m、　規模　210 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ７．５m市道	交通施設	赤間駅　北東方1.4 km	法令規制	１低専 (40,60)
⑤地域要因の将来予測	既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利上昇の影響から新築分譲の勢いは弱まっていくと予測される。							

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

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格　45,800　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、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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～３，５００万円程度である。駅徒歩圏外であるが、閑静な住環境から需要は安定している。一区画の地積が２００㎡程度のため総額の値頃感もあるが、建築費の高騰と金利上昇から地価上昇圧力は弱まりつつある。

(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) 公規価示準格価と格しをた

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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.0]	[102.0] / 100	45,500	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +3.0 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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　44,800 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+2.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因：宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあるが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。

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、安定的な住宅地需要が認められる。地価は緩やかな上昇基調。

個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 73	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道 北西4 m 角地		１低専 (50,60)
b	宗像８Ｃ - 772	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西12 m 二方路		１低専 (50,60)
c	宗像８Ｋ - 713	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	北東4.8 m市道 南3.3 m 二方路		１低専 (50,60)
d	宗像８Ｋ - 412	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		１低専 (40,60)
e	宗像８Ｃ - 71	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 40,298	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	39,320	100 / [90.0]	43,689	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	44,600
b	( ) 55,347	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	54,111	100 / [104.0]	52,030		53,100
c	( ) 32,159	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	36,447	100 / [85.7]	42,529		43,400
d	( ) 40,359	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	40,964	100 / [90.0]	45,516		46,400
e	( ) 45,070	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	43,932	100 / [93.1]	47,188		48,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**45,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市泉ヶ丘２丁目８番１１	2917000216015-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　　－ 3　　宅地-1

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)　－ 3	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　小池　孝典

鑑定評価額	6,620,000 円	１㎡当たりの価格	21,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市原町字舘原２０３１番７		②地積（㎡）	305 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

１住居
(60,200)
（その他）
地区計画等
(60,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　90ｍ、南　120ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、　奥行　約　19 m、　規模　300 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４m市道	交通施設	東郷駅　南東方3.8 km	法令規制	１住居 (60,160) 地区計画等

⑤地域要因の将来予測	中規模住宅のほか一部空地も残る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、住宅地の需要は底堅く、地価は概ね横ばい傾向にある。

(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	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。国道背後の既成住宅地域で最寄駅よりやや距離があるものの当地域の住宅地需要は底堅く、地価は概ね横ばい傾向にある。土地は標準的な画地規模（３００㎡）で６５０万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起し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住宅のほか一部空地も残る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比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　21,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。 （地域要因）一部空地も残る既成住宅地域である。住宅地の需要は底堅く、地価は概ね横ばい傾向にある。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 563	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１住居 (70,200)
b	宗像８Ｃ - 153	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		２低専 (50,60)
c	宗像８Ｃ - 63	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道		１低専 (40,60)
d	宗像８Ｃ - 577	宗像市		建付地	( )	長方形	北東8 m市道 南東6.7 m 角地		１住居 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 34,006	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,339	100 / [148.1]	22,511	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 [97.0]/100	21,800
b	( ) 31,463	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	30,146	100 / [133.2]	22,632		22,000
c	( ) 16,000	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	16,128	100 / [74.5]	21,648		21,000
d	( ) 22,903	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [91.8]	29,645	100 / [131.3]	22,578		21,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 +15.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +32.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -24.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模住宅のほか一部空地も残る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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市原町字舘原２０３１番７	2917000292727-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 4　宅地-1

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)　－ 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	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	43,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里９丁目１３番１０		②地積（㎡）	288 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：1.5	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西6 m 市道	水道、 下水	東郷900 m

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　20 m、規模　280 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北６ｍ 市道 / 交通施設：東郷駅　南方900 m / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、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、土地の需要は堅調で地価の上昇傾向は続いている。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は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。当地域は東郷駅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、土地の需要は堅調に推移しており地価の上昇傾向は続いている。新築の戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模（２８０㎡）で１，２００万円強が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起し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建ち並ぶ閑静な住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.9]	[102.0] / 100	43,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　41,500 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+3.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。
地域要因	東郷駅を中心とした区画整然とした住宅地域である。土地の需要は堅調に推移しており地価の上昇傾向は続いている。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 552	宗像市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (40,60)
b	宗像８Ｃ - 556	宗像市		更地	( )	長方形	南6 m市道		１低専 (40,60)
c	宗像８Ｃ - 560	宗像市		更地	( )	長方形	北6 m市道		１低専 (40,60)
d	宗像８Ｃ - 561	宗像市		更地	( )	長方形	東6 m市道		１低専 (40,60)
e	宗像８Ｃ - 562	宗像市		更地	( )	台形	東4 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 37,766	100 / [100.0]	[102.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	42,086	100 / [100.0]	42,086	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 [102.0] / 100	42,900
b	( ) 43,438	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	43,020	100 / [100.8]	42,679		43,500
c	( ) 44,370	100 / [100.0]	[103.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	45,879	100 / [107.5]	42,678		43,500
d	( ) 44,171	100 / [100.0]	[103.1] / 100	100 / [／]	100 / [102.0]	44,647	100 / [107.5]	41,532		42,400
e	( ) 41,121	100 / [100.0]	[102.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	42,272	100 / [98.8]	42,785		43,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.34	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.31	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**43,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域に存し、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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市日の里９丁目１３番１０	2917000300971-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 5　宅地-1

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	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	7,150,000 円	１㎡当たりの価格	31,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市石丸２丁目３７１番２０「石丸２－３－１０」			②地積(㎡)	224 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他）
	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	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　16 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：6m市道　交通施設：教育大前駅　南東方500 m　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、住宅地の需要は堅調で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	比準価格　31,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は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。当地域は教育大前駅徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、土地の需要は堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。新築の戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模（２２０㎡）で７００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起し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建ち並ぶ住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-3.0
								環境	0.0	環境	+52.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [144.5]	[100.0] / 100	31,800		画地	+1.0	行政	-2.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　31,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。
			地域要因：駅まで徒歩圏内の住宅地域である。住宅地の需要は堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 55	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北4 m 二方路		１低専 (50,60)
b	宗像８Ｃ - 564	宗像市		建付地	( )	台形	北東6.1 m市道 東6 m 準角地		１低専 (50,60)
c	宗像８Ｋ - 719	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東6 m 角地		１低専 (50,60)
d	宗像８Ｃ - 61	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		１低専 (40,60)
e	宗像８Ｃ - 774	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１低専 (40,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 23,875	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [80.0]	100 / [104.0]	28,868	100 / [90.3]	31,969	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	32,000
b	( ) 35,172	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	35,520	100 / [110.3]	32,203		32,200
c	( ) 29,957	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [85.0]	100 / [105.1]	34,103	100 / [110.3]	30,918		30,900
d	( ) 33,461	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,231	100 / [105.8]	31,409		31,400
e	( ) 35,446	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,694	100 / [110.3]	32,361		32,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -2.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.22	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +25.0 / 行政 -2.0 / 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 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +25.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.18	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +20.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +25.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　31,900 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市石丸２丁目３７１番２０	2917000214363-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 6　宅地-1

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　　槇　由紀

鑑定評価額	10,200,000 円	１㎡当たりの価格	45,300 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市城西ヶ丘６丁目１１番１６		②地積（㎡）	226 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間2 km

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　14 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北 6m市道 / 交通施設：赤間駅北西方2 km / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利上昇の影響から新築分譲の勢いは弱まっていくと予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　45,300　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、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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～３，５００万円程度である。直近で目立った開発等はないが、閑静な住環境から安定的な需要が認められる。ただし、建築費の高騰と金利上昇から地価上昇圧力は弱まりつつある。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／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	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：標　街路　0.0／準　交通　0.0／化　環境　0.0／補　画地　+1.0／正　行政　0.0／その他　0.0	地域要因：地　街路　0.0／域　交通　+4.0／要　環境　-1.0／因　行政　0.0／その他　0.0
	前年指定基準地の価格　45,600　円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.0]	[101.0] / 100	45,100			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　44,300 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+2.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあるが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。
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、安定的な住宅地需要が認められる。地価は緩やかな上昇基調。
個別的要因	個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 64	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	東6 m市道		１低専 (40,60)
b	宗像８Ｋ - 906	宗像市		更地	( )	長方形	西4 m市道		２低専 (50,80)
c	宗像８Ｃ - 774	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１低専 (40,60)
d	宗像８Ｃ - 163	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東4 m 角地		１低専 (50,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 53,267	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	52,954	100 / [102.9]	51,462	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	52,000
b	( ) 48,387	100 / [100.0]	[101.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	49,113	100 / [105.8]	46,421		46,900
c	( ) 35,446	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	35,694	100 / [81.6]	43,743		44,200
d	( ) 36,664	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	35,888	100 / [81.6]	43,980		44,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.17	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**45,300** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市城西ヶ丘６丁目１１番１６	2917000259460-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像(県)　－７	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　徳永　隆文

鑑定評価額	7,360,000 円	１㎡当たりの価格	34,400 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市陵厳寺２丁目２番３２外「陵厳寺２－５－１１」		②地積(㎡)	214 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 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

１低専 (40,60)　（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15 m、規模　210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北６ｍ市道 / 交通施設：ＪＲ教育大前駅西方950 m / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ熟成した住宅地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。地価は引き続き、小幅な上昇基調を維持するものと予測するが、金利や建築費等の動向に留意を要する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内に存するＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は宗像市内のほか、福岡都市圏及び北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者である。既成住宅地域で新規の開発等はみられないが、利便性も比較的良好なため住宅地需要は概ね堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移。土地は２００㎡程度であれば、７００万円前後、新築の戸建物件であれば３，０００万円前後が市場の中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性の高い事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思料する。一方、自己利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、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	+37.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.6]	[101.0] / 100	34,200		画地	+1.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　34,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は概ね横ばいで推移。金利の上昇や建築費の高騰等の影響はあるが、地価は小幅な上昇基調を維持している。
			地域要因：戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で地域要因に特段の変動は認められず、地価水準は安定的に推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 73	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m市道 北西4 m 角地		１低専 (50,60)
b	宗像８Ｃ - 766	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		１低専 (40,60) 土砂災害警戒区域 土砂災害特別区域
c	宗像８Ｃ - 153	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		２低専 (50,60)
d	宗像８Ｋ - 410	宗像市		建付地	( )	長方形	西6 m市道 南4 m 角地		１低専 (50,60)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 40,298	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	39,320	100 / [119.0]	33,042	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	33,400
b	( ) 31,671	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	39,239	100 / [109.3]	35,900		36,300
c	( ) 31,463	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	30,146	100 / [86.5]	34,851		35,200
d	( ) 34,313	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	33,019	100 / [102.3]	32,277		32,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**34,400** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が乏しく、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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市陵厳寺２丁目２番３２	2917000324268-0000
2	宗像市陵厳寺２丁目３５番１５	2917000324457-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　　－ 8　　宅地-1

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)　－ 8	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　井手　江美

鑑定評価額	1,030,000 円	１㎡当たりの価格	7,900 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市大島字谷１０９９番		②地積（㎡）	131 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

都計外
（その他）
土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：３．３m市道	交通施設：大島港フェリーターミナル　北方 450 m
		法令規制：都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤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見られない。地価動向については、過疎化の進行による需要減退等の影響を受け、今後とも下落基調が続くものと思料される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,900　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、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）と判定した。対象地は大島中心部の一般住宅および漁家住宅の混在する地域に位置するため、需要層は地縁者が中心となる。島内の人口・世帯数は減少傾向が続いており、土地需要は依然として弱含みで推移している。市場の主要な価格帯は、土地単体で２００万円未満、新築戸建てで２，０００万円前後が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの一般住宅や漁家住宅を中心とする住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに（観光を含む）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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　8,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宗像市の人口は横ばい傾向にある。住宅地の取引件数は横ばいで推移しているものの、取引水準は上昇傾向が続いている。 地域要因：大島の中心エリアだが需要は依然として少なく、過疎化の影響もあって、地価の下落傾向が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 57	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m市道		「調区」(70,200)
b	宗像８Ｃ - 65	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東3.5 m 角地		「調区」(80,200)
c	宗像８Ｃ - 570	宗像市		建付地	( )	不整形	東4.8 m市道 北2.6 m 二方路		「調区」(80,200)
d	宗像８Ｃ - 565	宗像市		更地	( )	長方形	南4.1 m市道 東4.5 m 角地		「調区」(80,200)
e	宗像８Ｃ - 172	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南4 m市道 西2.6 m 角地		都計外

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 10,451	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	12,295	100 / [140.4]	8,757	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,760
b	( ) 9,873	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [99.9]	11,627	100 / [143.2]	8,119		8,120
c	( ) 9,739	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.2]	10,679	100 / [132.6]	8,054		8,050
d	( ) 9,658	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	9,377	100 / [131.3]	7,142		7,140
e	( ) 8,061	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	7,941	100 / [101.0]	7,862	[100.0] / 100	7,860

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**7,900** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	古くからの漁家住宅等を中心とする地域に存し、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	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市大島字谷１０９９番	2917000331911-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 9　宅地-1

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　　槇　由紀

鑑定評価額	14,800,000 円	１㎡当たりの価格	46,400 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市自由ヶ丘１丁目１３番４			②地積(㎡)	318 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (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	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　170ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北 ６m市道 / 交通施設：赤間駅南方1.2 km / 法令規制：１低専 (40,50)		
	⑤地域要因の将来予測	既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。建築費の高騰、金利上昇の影響から新築分譲の勢いは弱まっていくと予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　46,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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３，５００～４，０００万円程度である。閑静な住環境から需要は底堅く、また、相続等を契機に一定の供給量がある。ただし、区画割りが大きいこと、建築費の高騰、金利上昇などから地価上昇圧力は弱まりつつある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 宗像 － 2 公示価格 46,300 円／㎡ ②変動率 年間 +1.8 % 半年間 +0.2 %	③価格形成要因の変動状況
		一般的要因：宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあるが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。
		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売買されることが多く、安定的な取引がある。地価は緩やかな上昇基調。
		個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 763	宗像市		更地	( )	長方形	北東20 m県道		２低専 (40,50)
b	宗像８Ｃ - 771	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道		１低専 (40,60)
c	宗像８Ｃ - 768	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１低専 (40,60)
d	宗像８Ｃ - 764	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		１低専 (40,50)
e	宗像８Ｃ - 770	宗像市		更地	( )	長方形	南東18 m市道		２低専 (40,50)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 37,312	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [90.9]	41,499	100 / [103.0]	40,290	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	40,700
b	( ) 49,379	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	49,823	100 / [105.0]	47,450		47,900
c	( ) 51,189	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	51,752	100 / [105.0]	49,288		49,800
d	( ) 41,148	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	41,477	100 / [91.2]	45,479		45,900
e	( ) 53,455	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	54,929	100 / [116.2]	47,271		47,700

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 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -9.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 / 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 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**46,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市自由ヶ丘１丁目１３番４	2917000247768-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 10　宅地-1

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　　槇　由紀

鑑定評価額	8,910,000 円	１㎡当たりの価格	36,500 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市朝野１７３番		②地積（㎡）	244 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 Ｗ１	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間3.2 km

１低専
(40,60)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　240 ㎡程度、形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北 ６m市道 / 交通施設：赤間駅　南方3.2 km / 法令規制：１低専 (40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	成熟した住宅団地で、地域要因の変動はほとんど見られない。開発時期が古いが、平坦な地勢から一定の需要がある。ただし、建築費の高騰、金利上昇の影響から新築分譲の勢いは弱まっていくと予測される。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　36,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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３，０００万～３，５００万円前後である。国道３号の南側に位置し、鉄道駅への利便性は劣るが、平坦な地勢と国道へのアクセスの良さ、閑静な住環境から一定の需要がある。ただし、建築費の高騰と金利上昇から地価上昇圧力は弱まりつつある。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：標　街路／準　交通／化　環境／補　画地／正　行政／その他	地域要因：地　街路／域　交通／要　環境／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	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：標　街路 0.0／準　交通 0.0／化　環境 0.0／補　画地 +1.0／正　行政 0.0／その他 0.0	地域要因：地　街路 0.0／域　交通 +10.0／要　環境 +16.0／因　行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　45,600　円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [127.6]	[101.0] / 100	36,400			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　36,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあるが、建築費の高騰と金利上昇が住宅市場へのブレーキとなりつつある。 地域要因：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る。地価はわずかに上昇基調。 個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 563	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 北西6 m 角地		１住居 (70,200)
b	宗像８Ｃ - 767	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南西6.4 m市道 北西6.3 m 角地		１低専 (50,60)
c	宗像８Ｃ - 74	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m県道		１低専 (50,80)
d	宗像８Ｃ - 153	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		２低専 (50,60)
e	宗像８Ｃ - 778	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東6.1 m市道 南西18 m 南東6.1 m 三方路		１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 34,006	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,339	100 / [91.8]	36,317	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	36,700
b	( ) 28,145	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [83.2]	34,099	100 / [102.0]	33,430		33,800
c	( ) 27,670	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	27,808	100 / [86.5]	32,148		32,500
d	( ) 31,463	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [／]	100 / [105.1]	30,146	100 / [86.7]	34,770		35,100
e	( ) 42,894	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	40,751	100 / [110.0]	37,046	[101.0] / 100	37,400

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 行政 +2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -16.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -20.0 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 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -15.0 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 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**36,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市朝野１７３番	2917000206606-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 11　宅地-1

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	6,150,000 円	１㎡当たりの価格	30,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市徳重１丁目７００番４外「徳重１－６－１０」			②地積（㎡）	203（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200)　（その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：6m市道　交通施設：赤間駅　南東方2.6 km　法令規制：１住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、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、不動産の需要は底堅く地価は堅調に推移している。		

(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	比準価格　30,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内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。当地域の不動産の需要は底堅く地価は堅調に推移している。土地は標準的な画地規模（２００㎡）で６１０万円程度、新築の戸建は３，０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起し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比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県)　－ 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　45,600　円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [151.9]	[100.0] / 100	30,300		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+1.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　+4.0 環境　+49.0 行政　-2.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　29,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。
			地域要因：中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。不動産の需要は底堅く地価は堅調に推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 54	宗像市		貸家建付地	( )	不整形	西5 m市道		１中専 (60,200)
b	宗像８Ｋ - 1207	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	東20 m県道		１低専 (50,60)
c	宗像８Ｃ - 757	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		１低専 (40,60) 土砂災害警戒区域
d	宗像８Ｃ - 159	宗像市		更地	( )	袋地等	東5.5 m市道		１住居 (60,200)
e	宗像８Ｃ - 753	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西3.7 m市道		１低専 (50,80)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 30,310	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [87.3]	34,962	100 / [113.3]	30,858	街路 0.0	30,900
b	( ) 36,151	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	36,585	100 / [122.2]	29,939	交通・接近 0.0	29,900
c	( ) 33,429	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	33,167	100 / [111.2]	29,826	環境 0.0	29,800
d	( ) 25,287	100 / [100.0]	[103.2] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	32,620	100 / [107.1]	30,458	画地 0.0	30,500
e	( ) 28,846	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	29,336	100 / [95.8]	30,622	行政 0.0	30,600
									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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +17.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.40	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 +5.0
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**30,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市徳重１丁目７００番４	2917000283546-0000
2	宗像市徳重１丁目７００番１０	2917010061262-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 12　宅地-1

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)　－ 12	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	7,580,000 円	１㎡当たりの価格	34,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市三倉１２３４番５６「三倉９－１９」			②地積(㎡)	223 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専(50,80)（その他）
	正方形 1：1	住宅 ＬＳ ２	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北西4.6 m 市道	水道、ガス、下水	東郷1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　220 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北４．６m市道 / 交通施設：東郷駅　北方1.1 km / 法令規制：１低専(50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な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、不動産需要は堅調で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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,000　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。当地域は高台の閑静な既成住宅地域で不動産需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。新築の戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模（２２０㎡）で７５０万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起し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閑静な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比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +3.0 / 交通 +1.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.2]	[100.0] / 100	34,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。
			地域要因：高台の既成住宅地域である。閑静な住宅地域で不動産需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 779	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北7 m市道		１低専 (50,80)
b	宗像８Ｃ - 52	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西4 m 角地		１住居 (70,200)
c	宗像８Ｃ - 68	宗像市		更地	( )	台形	東4 m市道 南4 m 角地		１住居 (70,160)
d	宗像８Ｃ - 163	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東4 m 角地		１低専 (50,60)
e	宗像８Ｋ - 410	宗像市		建付地	( )	長方形	西6 m市道 南4 m 角地		１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 32,557	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	32,785	100 / [97.9]	33,488	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	33,500
b	( ) 33,985	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	33,523	100 / [99.8]	33,590		33,600
c	( ) 32,980	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	33,541	100 / [98.0]	34,226		34,200
d	( ) 36,664	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.0]	35,888	100 / [99.7]	35,996		36,000
e	( ) 34,313	100 / [100.0]	[102.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	33,019	100 / [100.8]	32,757		32,800

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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -2.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.19	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**34,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い閑静な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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市三倉１２３４番５６	2917000268895-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 13　宅地-1

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)　－ 13	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　井手　江美

鑑定評価額	8,960,000 円	１㎡当たりの価格	37,800 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市青葉台２丁目１３番５		②地積(㎡)	237 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間4.3 km

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位　北6ｍ市道	交通施設：赤間駅　南方4.3 km
		法令規制：１低専(40,60)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした住宅団地であり、需給動向から地価は上昇傾向にあるが、その上昇幅は縮小しており、今後もその傾向は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	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　37,800　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、宗像市で環境類似性が見られる戸建住宅地域内と判断した。需要者は、地縁者や３０代のサラリーマン世帯等外部からの転入世帯も見られる。当該地域及び周辺では、土地需要は比較的良好であり、その地価はやや落ち着きを見せている。今後は、地域経済や金利動向等に特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１，０００万円前後、新築戸建は３，０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ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となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上より、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらには経済動向・不動産市場の動向等に留意して、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　45,600 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [125.8]	[103.0] / 100	37,600		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+1.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域　街路　0.0 要因　交通　+4.0 環境　+21.0 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　37,300 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	宗像市の人口は横ばい傾向にある。住宅地の取引件数は横ばいで推移しているものの、取引水準は上昇傾向が続いている。
地域要因	宗像市の住宅団地は上昇傾向ながらも上昇幅は縮小しており、対象地もその影響下にある。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 165	宗像市		建付地	( )	ほぼ台形	南西10 m市道 東8 m 角地		１低専 (50,60)
b	宗像８Ｃ - 778	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東6.1 m市道 南西18 m 南東6.1 m 三方路		１低専 (50,60)
c	宗像８Ｃ - 553	宗像市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		１低専 (40,60)
d	宗像８Ｃ - 752	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南6.1 m市道 北18 m 二方路		１低専 (60,80)
e	宗像８Ｃ - 776	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東5.9 m 角地		１低専 (50,60)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 41,409	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	41,409	100 / [108.2]	38,271	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 [103.0] / 100	39,400
b	( ) 42,894	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	40,751	100 / [105.0]	38,810		40,000
c	( ) 34,140	100 / [100.0]	[102.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [102.0]	40,165	100 / [115.5]	34,775		35,800
d	( ) 39,504	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.1]	37,605	100 / [102.0]	36,868		38,000
e	( ) 28,643	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [75.0]	100 / [105.1]	36,555	100 / [109.2]	33,475		34,500

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +2.0 / 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 / 画地 +5.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**37,800** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする１低専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	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市青葉台２丁目１３番５	2917000203894-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 14　宅地-1

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)　－ 14	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　井手　江美

鑑定評価額	4,620,000 円	１㎡当たりの価格	21,300 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字白土３１００番２１１		②地積（㎡）	217 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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

「調区」(60,200)
（その他）
地区計画等
(50,80)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15 m、規模　210 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位　北６m 市道	交通施設：赤間駅　北西方5.6 km
		法令規制：「調区」(50,80) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域及び周辺においては、地価は緩やかに上昇傾向にあり、今後もその傾向はしばらく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	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　21,300　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郊外の戸建住宅地域内と判断した。需要者は、地元に地縁を有する個人を中心に外部からの転入世帯も見られる。当該地域及び周辺では、その割安感から土地需要は比較的良好な状態が続いていたが、現在はやや落ち着きを見せている。今後は、地域経済や金利動向等に特に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで５００万円前後、新築戸建は３，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ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となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上より、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらには経済動向・不動産市場の動向等に留意して、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 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
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 12,100 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [59.2]	[100.0] / 100	20,400		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-7.0 域　交通　-2.0 要　環境　-35.0 因　行政　0.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　20,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：宗像市の人口は横ばい傾向にある。住宅地の取引件数は横ばいで推移しているものの、取引水準は上昇傾向が続いている。 地域要因：当該地域及び周辺の地価は一服感が続いており、地価上昇幅は緩やかになっている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 55	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 北4 m 二方路		１低専 (50,60)
b	宗像８Ｃ - 51	宗像市		建付地	( )	台形	東4 m市道		「調区」 (60,200)
c	宗像８Ｃ - 171	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等
d	宗像８Ｃ - 166	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	東4 m市道		「調区」 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 23,875	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [80.0]	100 / [104.0]	28,868	100 / [127.5]	22,642	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	22,600
b	( ) 24,930	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	25,932	100 / [121.1]	21,414		21,400
c	( ) 25,066	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	25,165	100 / [120.0]	20,971		21,000
d	( ) 18,929	100 / [100.0]	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	19,194	100 / [96.0]	19,994		20,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 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 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　21,300 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、市街化調整区域内の自己利用を中心とする郊外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	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市池田字白土３１００番２１１	2917000341968-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像(県)　－ 15	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	2,580,000 円	１㎡当たりの価格	12,100 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市神湊字上灘１２４２番２２５外			②地積（㎡）	213 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)（その他）
	長方形 1：1.2	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	①範囲	東　100ｍ、西　220ｍ、南　80ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４．５m市道　交通施設：ＪＲ東郷駅　北方8 km　法令規制：「調区」(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	調整区域内の住宅地域で、他の地域からの転入はみられず、今後も現況と同様に推移すると予測する。利便性等で劣る郊外部に存し需要は強くないが、割安感から一定の需要も存し地価は横ばい程度で推移すると予側する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　12,100　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市郊外の既成住宅地域を中心として隣接する福津市北部の勝浦エリアなどにも及ぶ。主な需要者は地縁的選好性を有する個人のほか、市内及び福岡・北九州都市圏に通勤するサラリーマン等の一次取得者も考えられる。利便性が劣ることから需要は限定的であるものの、割安な地価水準から一定の需要も認められ、地価は概ね横ばい程度で推移している。土地は２００㎡程度であれば２５０万円前後が市場の中心となる価格帯である。
(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し、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が少なく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は概ね横ばいで推移。金利の上昇や建築費の高騰等の影響はあるが、地価は小幅な上昇基調を維持している。
			地域要因：宗像市郊外の利便性の劣る地域であるが、割安な地価水準から一定の需要も認められ、地価は横ばいで推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 57	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m市道		「調区」(70,200)
b	宗像８Ｃ - 65	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東3.5 m 角地		「調区」(80,200)
c	宗像８Ｃ - 570	宗像市		建付地	( )	不整形	東4.8 m市道 北2.6 m 二方路		「調区」(80,200)
d	宗像８Ｃ - 151	宗像市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 南5.5 m 準角地		「調区」(70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,451	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	12,295	100 / [97.0]	12,675	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	12,700
b	( ) 9,873	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [99.9]	11,627	100 / [102.0]	11,399		11,400
c	( ) 9,739	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.2]	10,679	100 / [97.0]	11,009		11,000
d	( ) 8,791	100 / [70.0]	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	12,534	100 / [94.1]	13,320		13,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	その他	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　12,100 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が乏しく、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	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市神湊字上灘１２４２番２２５	2917000357448-0000
2	宗像市神湊字上灘１２４２番２２７	2917000357450-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　－ 16　宅地-1

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	9,130,000 円	１㎡当たりの価格	10,200 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字木原１１４５番１		②地積(㎡)	895 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域	南5 m 市道、 南東側道	水道、 下水	赤間6.3 km

「調区」(60,200)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状 台形					
	④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6.3 km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域における地域要因に大きな変化は見られないが、地価水準は落ち着きを見せている。当分の間、この傾向は続くものと思料する。					

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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　10,200　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、宗像市で環境類似性が見られる農家住宅地域内と判断した。需要者は、地元に地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺の土地需要は弱含みであるが、価格調整段階に入っており、価格水準は前年同程度となっている。今後は、地域経済や金利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、規模により異なるが、土地のみで５００万円～１，０００万円程度、新築戸建（総額）で２，０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県) － 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　12,100　円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [120.6]	[101.0] / 100	10,100		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-1.0 域　交通　-1.0 要　環境　+23.0 因　行政　0.0 　その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　10,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	宗像市の人口は横ばい傾向にある。住宅地の取引件数は横ばいで推移しているものの、取引水準は上昇傾向が続いている。
			地域要因	過疎化が進む農家集落地帯で需要はやや弱含みだが、地価水準は横ばいで推移している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 57	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m市道		「調区」(70,200)
b	宗像８Ｃ - 65	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東3.5 m 角地		「調区」(80,200)
c	宗像８Ｃ - 570	宗像市		建付地	( )	不整形	東4.8 m市道 北2.6 m 二方路		「調区」(80,200)
d	宗像８Ｃ - 565	宗像市		更地	( )	長方形	南4.1 m市道 東4.5 m 角地		「調区」(80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 10,451	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	12,295	100 / [111.6]	11,017	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	11,100
b	( ) 9,873	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [99.9]	11,627	100 / [113.9]	10,208		10,300
c	( ) 9,739	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.2]	10,679	100 / [103.9]	10,278		10,400
d	( ) 9,658	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	9,377	100 / [103.9]	9,025		9,120
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +6.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**10,200** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市池田字木原１１４５番１	2917000338238-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	26,600,000 円	１㎡当たりの価格	70,300 円／㎡

１　基本的事項

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

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里１丁目２９番４				②地積(㎡)	378 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：2	店舗兼事務所 Ｓ 2	低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域	北東25 m 市道	水道、ガス、下水	東郷400 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：２５m市道　交通施設：ＪＲ東郷駅南東方400 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	東郷駅に比較的近接した広幅員の市道沿いに店舗やマンション等が建ち並ぶ商業地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。当面、地価は上昇基調で推移すると予測するが、金利や建築費の動向に留意を要する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	36,100 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を中心として隣接する福津市、岡垣町等の幹線道路沿線及び駅近く又はそれらの背後に存する商業地域一円に及び広域的である。主な需要者は店舗運営を行う法人、個人事業主のほか、不動産賃貸業を行う不動産業者等も考えられる。近隣地域は駅にも比較的近接し利便性も良好なことから、需要は堅調で地価は上昇傾向で推移。３７０㎡程度の土地であれば、２，５００～２，７００万円程度が中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の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、市場性を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力がやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	-3.0
								交通	0.0	交通	-8.0
								環境	0.0	環境	+9.0
								画地	0.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 66,300 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.3]	[100.0] / 100	69,800		行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 68,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は概ね横ばいで推移。金利の上昇や建築費の高騰等の影響はあるが、地価は小幅な上昇基調を維持している。
			地域要因：商業繁華性はさほど高くないが、東郷駅にも比較的近接し、用途の多様性が認められ需要が競合することから地価は上昇傾向で推移。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 58	宗像市		建付地	( )	台形	北東12 m県道 南西12 m 角地		商業 (100,400)
b	宗像８Ｃ - 160	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	北西12 m県道		商業 (90,400)
c	宗像８Ｃ - 569	宗像市		建付地	( )	不整形	南11.5 m県道		商業 (90,400)
d	岡垣８Ｃ - 1264	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	北17 m県道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 64,821	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	67,403	100 / [96.0]	70,211	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	70,200
b	( ) 73,135	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,305	100 / [98.5]	75,437		75,400
c	( ) 30,278	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [70.0]	100 / [85.0]	51,294	100 / [71.0]	72,245		72,200
d	( ) 38,170	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	42,750	100 / [62.5]	68,400		68,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 -27.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**72,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	14,600,337	3,376,101	11,224,236	10,728,200	496,036	(0.9616) 476,988	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	13,628,229 円　（　36,100 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	160.00	ＲＣ　5 Ｆ	800.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.5 m× 29.0 m	前面道路： 市道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２～５階：住宅（２ＬＤＫ）を想定	⑦有効率の理由	92.0 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	160.00	80.0	128.00	2,500	320,000	6.0	1,920,000
2 ～ 2	住宅	160.00	95.0	152.00	1,450	220,400	1.0 1.0	220,400 220,400
3 ～ 3	住宅	160.00	95.0	152.00	1,480	224,960	1.0 1.0	224,960 224,960
4 ～ 4	住宅	160.00	95.0	152.00	1,500	228,000	1.0 1.0	228,000 228,000
5 ～ 5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,550	235,600	1.0 1.0	235,600 235,600
計		800.00	92.0	736.00		1,228,960		2,828,960 908,960

⑨年額支払賃料	1,228,960 円 × 12ケ月 ＝	14,747,520 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 6 台×12ケ月＋ ＝	360,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	14,747,520 円 × 5.0 % ＋ 360,000 円 × 5.0 % ＝	755,376 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		14,352,144 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,828,960 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	26,875 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 908,960 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	221,318 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	14,600,337 円　(38,625 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,482 円/㎡ 月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	776,000 円	194,000,000 × 0.4 %
②維持管理費	604,301 円	15,107,520 × 4.0 %
③公租公課	土地 55,800 円	査定額
	建物 1,552,000 円	194,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	194,000 円	194,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	194,000 円	194,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,376,101 円 (8,931 円／㎡)	(経費率 23.1 %)

(3)-6 基本利率等

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	194,000,000 円	235,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	10,728,200 円 (28,381 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	14,600,337 円
②総費用	3,376,101 円
③純収益　①－②	11,224,236 円
④建物等に帰属する純収益	10,728,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	496,036 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	476,988 円 (1,262 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

13,628,229 円　(36,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市日の里１丁目２９番４	2917000295662-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像(県)　５－２	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	19,400,000 円	１㎡当たりの価格	67,900 円／㎡

１　基本的事項

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

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市東郷２丁目９４７番３「東郷２－１－１６」		②地積(㎡)	286 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	長方形 1：2	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ぶ路線商業地域	南東12 m 県道	水道、下水	東郷1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　25 m、規模　280 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：１２m県道 / 交通施設：ＪＲ東郷駅　北東方 1.5 km / 法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	市役所に近接した県道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ旧来の商業地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。当面、地価は上昇基調を維持すると予測するが、金利や建築費等の動向に留意を要する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　70,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　37,300　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市及び周辺市町に存する幹線道路沿線又は駅に比較的近接する商業地域で広域的である。近隣地域は県道沿いに店舗が集積する地域であり、主な需要者は店舗運営を行う法人・個人事業主等のほか、不動産賃貸業を営む不動産業者等が考えられる。交通量が多く、利便性も比較的良好な商業地であることから、需要は底堅く地価は上昇傾向で推移。土地は２８０㎡程度であれば、１，８００～２，０００万円程度が中心となる価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性の高い事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力がやや劣る。よって、市場性等を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　66,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間　+2.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は概ね横ばいで推移。金利の上昇や建築費の高騰等の影響はあるが、地価は小幅な上昇基調を維持している。
			地域要因：市役所等の公的施設が集積する県道沿いの商業地域で交通量が多く、商業地需要も比較的堅調で地価は上昇傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 58	宗像市		建付地	( )	台形	北東12 m県道 南西12 m 角地		商業 (100,400)
b	宗像８Ｃ - 160	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	北西12 m県道		商業 (90,400)
c	宗像８Ｃ - 569	宗像市		建付地	( )	不整形	南11.5 m県道		商業 (90,400)
d	岡垣８Ｃ - 1264	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	北17 m県道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 64,821	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	67,403	100 / [99.0]	68,084	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	68,100
b	( ) 73,135	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,305	100 / [102.0]	72,848		72,800
c	( ) 30,278	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [70.0]	100 / [85.0]	51,294	100 / [73.2]	70,074		70,100
d	( ) 38,170	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	42,750	100 / [64.3]	66,485		66,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +1.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -33.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**70,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,267,628	2,476,896	7,790,732	7,410,200	380,532	(0.9806) 373,150	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	10,661,429 円　（　37,300 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	200.00	S　3 F	600.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 準防	90 %	400 %	400 %	286 ㎡	11.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道　12.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階：店舗、２階以上：住宅（２ＬＤＫ）を想定	⑦有効率の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,350	376,000	6.0	2,256,000
2 ～ 2	住宅	200.00	95.0	190.00	1,300	247,000	1.0 1.0	247,000 247,000
3 ～ 3	住宅	200.00	95.0	190.00	1,330	252,700	1.0 1.0	252,700 252,700
～								
～								
計		600.00	90.0	540.00		875,700		2,755,700 499,700

⑨年額支払賃料	875,700 円 × 12ケ月 ＝	10,508,400 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	4,000 円/台 × 3 台×12ケ月＋ ＝	144,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	10,508,400 円 × 5.0 % ＋ 144,000 円 × 5.0 % ＝	532,620 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,119,780 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,755,700 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	26,179 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 499,700 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	121,669 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	10,267,628 円　(35,901 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（　）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,362 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	670,000 円	134,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	426,096 円	10,652,400 × 4.0 %
③公租公課	土地 40,800 円	査定額
	建物 1,072,000 円	134,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	134,000 円	134,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	134,000 円	134,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,476,896 円 (8,660 円／㎡)	(経費率 24.1 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9806

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	134,000,000 円	217,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,410,200 円 (25,910 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	10,267,628 円
②総費用	2,476,896 円
③純収益 ①－②	7,790,732 円
④建物等に帰属する純収益	7,410,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	380,532 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	373,150 円 (1,305 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

10,661,429 円　(37,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市東郷２丁目９４７番３	2917000280757-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　５－３　　宅地-1

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)　５－３	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㎡当たりの価格	14,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　18 日	(６)路線価	[　　年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　８年　６月　22 日	(５)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市鐘崎字町７３１番外		②地積（㎡）	187 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3	治療院兼住宅 ＬＳ　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10 km

「調区」(70,200)　（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　150ｍ、北　50ｍ		②標準的使用	店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　25 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．５m市道	交通施設	赤間駅　北西方10 km	法令規制	「調区」(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	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であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。店舗用地としての需要は弱いが住宅地としての需要は見込まれ地価は概ね横ばい傾向にある。					

(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,000　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	同一需給圏は宗像市内の商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は、当地域に地縁的選好性を有する個人及び個人事業主並びに地元の企業等。旧玄海町の鐘崎漁港に近接する既成商業地域で、店舗用地としての需要は弱いが住宅地としての需要は見込まれ地価は概ね横ばい傾向にある。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、土地値は坪あたり４．６万円程度と推測される。
(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、現実に生起し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。近隣地域の標準的使用及び対象地の最有効使用は店舗併用住宅地と判断した。店舗併用住宅は自用の建物が中心で、賃貸物件が殆どみられず、賃貸市場が形成されているとは言い難いため、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

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

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　14,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の不動産需要は概ね堅調に推移している。 （地域要因）鐘崎漁港に近接する既成商業地域である。店舗用地としての需要は弱いが住宅地としての需要は見込まれ地価は概ね横ばい傾向にある。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 65	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)
b	宗像８Ｃ - 75	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	南西15 m県道		１低専 (50,80)
c	福津８Ｃ - 859	福津市		建付地	( )	ほぼ正方形	北5 m市道		（都）近商 (90,200)
d	宮若８Ｃ - 357	宮若市		更地	( )	不整形	西12 m県道		（都）商業 (90,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 9,873	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [85.0]	100 / [99.9]	11,627	100 / [84.5]	13,760	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	13,800
b	( ) 19,495	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	21,769	100 / [154.5]	14,090		14,100
c	( ) 16,756	100 / [100.0]	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,259	100 / [124.5]	13,863		13,900
d	( ) 12,008	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	15,010	100 / [107.3]	13,989		14,000
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +35.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +20.0 / 行政 +8.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +7.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -4.0 / 行政 +10.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**14,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	店舗併用住宅は自用の建物が中心で、賃貸物件が殆どみられず、賃貸市場が形成されているとは言い難いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市鐘崎字町７３１番	2917000349321-0000
2	宗像市鐘崎字町７３２番	2917000349322-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
宗像(県)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像(県)　５－４	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　徳永　隆文

鑑定評価額	137,000,000 円	１㎡当たりの価格	71,400 円／㎡

１　基本的事項

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

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市王丸字出口４２０番２外		②地積(㎡)	1,919 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準工
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　160ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：２５m国道　／　交通施設：ＪＲ東郷駅　南東方 2.6 km　／　法令規制：準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い国道３号沿線に多様な店舗が集積する路線商業地域で、今後も現況と同様に推移するものと予測する。需要は底堅く、地価は上昇基調で推移すると予測するが、金利や建築費等の動向に留意を要する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　73,500　円／㎡
	収益還元法	収益価格　61,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市を中心とした幹線道路沿線の路線商業地域一円で福津市等の隣接市町の一部にも及ぶ。需要者の中心は沿道型サービスを展開する事業者やそれらの事業者に店舗の賃貸を行う不動産業者等が考えられる。事業者の新規出店意欲は強く店舗用地の需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移。なお、売買による取得だけでなく定期借地による出店も多く、また規模や業種業態の違いにより価格にばらつきがあることから中心的な価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の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、市場性を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力がやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 宗像(県)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 66,300 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.6]	[100.0] / 100	71,000		標準　街路	0.0	地域　街路	-3.0
								準　交通	0.0	交通	+4.0
								化　環境	0.0	要　環境	-8.0
								補　画地	0.0	因　行政	+3.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　68,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は概ね横ばいで推移。金利の上昇や建築費の高騰等の影響はあるが、地価は小幅な上昇基調を維持している。 地域要因：商業集積性が高く路線商業地域として成熟しており、店舗需要も旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像８Ｃ - 58	宗像市		建付地	( )	台形	北東12 m県道 南西12 m 角地		商業 (100,400)
b	宗像８Ｃ - 160	宗像市		更地	( )	ほぼ台形	北西12 m県道		商業 (90,400)
c	宗像８Ｃ - 569	宗像市		建付地	( )	不整形	南11.5 m県道		商業 (90,400)
d	岡垣８Ｃ - 1264	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	北17 m県道		（都）１住居 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 64,821	100 / [100.0]	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	67,403	100 / [94.8]	71,100	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	71,100
b	( ) 73,135	100 / [100.0]	[101.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	74,305	100 / [96.4]	77,080		77,100
c	( ) 30,278	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [70.0]	100 / [85.0]	51,294	100 / [70.2]	73,068		73,100
d	( ) 38,170	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	42,750	100 / [61.0]	70,082		70,100
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -7.0 / 行政 +3.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -9.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.20	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -29.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -39.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**73,500** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

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

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,748,400	3,086,800	10,661,600	6,275,200	4,386,400	(0.9608) 4,214,453	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	117,068,139 円　（　61,000 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	500.00	S　1 F	500.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,919 ㎡	60.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道　25.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗一棟貸し	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,400	1,200,000	6.0	7,200,000
～								
～								
～								
～								
計		500.00	100.0	500.00		1,200,000		7,200,000

⑨年額支払賃料	1,200,000 円 × 12ケ月 ＝	14,400,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受する慣行はないため、計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月 ＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B(%))	14,400,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	720,000 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		13,680,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	7,200,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	68,400 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(年)　運用利回り(%) 円 × % × ＝	0 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	13,748,400 円 (7,164 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　(　) 内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,412 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	530,000 円	106,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	576,000 円	14,400,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 920,800 円	査定額
	建物 848,000 円	106,000,000 × 50.0 % × 16.00 ／ 1000
④損害保険料	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	106,000 円	106,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,086,800 円 (1,609 円／㎡)	(経費率 22.5 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9608

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	106,000,000 円	205,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	躯体部分 0.0409 × 40 % + 仕上部分 0.0552 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,275,200 円 (3,270 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,748,400 円
②総費用	3,086,800 円
③純収益 ①－②	10,661,600 円
④建物等に帰属する純収益	6,275,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,386,400 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,214,453 円 (2,196 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

117,068,139 円　(61,000 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

No	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	宗像市王丸字出口４２０番２	2917000226496-0000
2	宗像市王丸字出口４２１番１	2917000226497-0000
3	宗像市王丸字出口４２２番１	2917000226501-0000
4	宗像市王丸字出口４２２番４	2917000226503-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		