

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	508,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,600 円 / m ²
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		宗像市大島字真名箸 1 6 8 番外				地積 (㎡)	141 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現 況	周辺の土地の利用の状 況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外		
	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	範囲	東 45 m、西 100 m、南 60 m、北 30 m						標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 11 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 2 . 3 m市道 路		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
	地域要因の将来予測	当該地域の地域要因に大きな変化はなく、地価は、過疎化の影響等を受けて、当分の間、下落傾向が続くものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 3,600 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、宗像市をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）であると判断した。当該地域は、大島の中心部から離れた漁家住宅地域に存することから、当該土地の需要者は、地縁者が中心であると判断した。大島の人口・世帯数とも下落傾向が続き、土地需要は弱含みで推移している。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで5百万円未満で、新築戸建で2千万円以下が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,650 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	宗像市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の土地需要は、比較的良 好で、中心部を中心に取引価格、取引件数ともに上昇傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					(地 域 要 因)	当該地域は外部からの需要は非常に少なく、過疎化の影響等から今年 も地価水準は弱含みで推移している。				
	公示価格 円 / ㎡					(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.4 %	半年間		%					

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像6C - 171	宗像市			更地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		都計外
b	宗像6C - 552	宗像市			更地	()	不整形	東3.5 m市道		「調区」 (70,200)
c	宗像6K - 716	宗像市			建付地	()	ほぼ整形	南2.8 m未舗装市道 北西3 m 南西3 m 三方路		「調区」 (70,200)
d	宗像6C - 554	宗像市			更地	()	長方形	南6 m私道		「調区」 (70,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,893	$\frac{100}{[148.8]}$	3,960	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	3,960
b	() 5,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,376	$\frac{100}{[141.8]}$	3,791		3,790
c	() 4,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,764	$\frac{100}{[127.5]}$	3,736		3,740
d	() 2,893	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,858	$\frac{100}{[97.3]}$	2,937		2,940
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	古くからの漁家住宅等に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市泉ヶ丘 2 丁目 8 番 1 1					地積 (㎡)	206	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び、区画整然とした住宅地域		南西7.5 m 市道	水道、ガス、下水	赤間1.4 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 7.5 m市道	交通施設	赤間駅 北東方1.4 km		法令規制	1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び、大型住宅団地で、住宅地域として成熟している。所々で建て替えの動きも散見されるが、大きな変動はなく、しばらくは現状程度で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 43,500 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、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3,000万円～3,500万円である。駅への徒歩圏からやや外れるが、閑静な住環境から安定的な需要が認められる。一区画の地積が200㎡程度のため、総額の値頃感もあり、地価は上昇基調にある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	宗像(県) - 9									0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-1.0 +1.0 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡		[107.3] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	43,300				
(10)対年ら象標の基準準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因) 宗像市の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。大型住宅団地を中心に取引価格は上昇傾向。						
	- 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 -				(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、地価は上昇基調にある。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 +8.8 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像6C - 166	宗像市		更地	()	ほぼ整形	北東8.5m市道 北西7m 角地		1低専 (50,60)	
b	宗像6K - 715	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 南西16m 二方路		1低専 (50,60)	
c	宗像6C - 778	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北西5m市道 北東5m 準角地		1低専 (50,60)	
d	宗像6K - 412	宗像市		建付地	()	長方形	東6.6m市道 西6m 二方路		1低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 44,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	45,222	$\frac{100}{[108.2]}$	41,795	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	42,600
b	() 43,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	44,968	$\frac{100}{[99.0]}$	45,422		46,300
c	() 38,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,303	$\frac{100}{[97.0]}$	39,488		40,300
d	() 37,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	44,185	$\frac{100}{[101.0]}$	43,748		44,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.73	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 -10.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7				地積 (㎡)	305 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	不整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模住宅のほか一部空地も残る既成住宅地域		西4 m 市道	水道、下水	東郷3.8 km		(その他) 地区計画等 (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 90 m、南 120 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 19 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 4 m市道	交通施設	東郷駅 南東方3.8 km		法令規制 1 住居 (60,160) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		近隣地域は旧街道沿いの景観保全を目的とする地区計画地域の内にあり、今後も現状まま推移するものと予測する。住宅地需要は安定的であり、地価水準は横ばい程度で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,700 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の住宅地域一円であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。国道背後の既成の住宅地域で最寄駅からやや距離があり利便性等で劣るが、一定の需要も認められ、地価水準は概ね横ばい程度で安定的に推移している。中心となる価格帯は、3 0 0 ㎡程度の土地であれば 6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度と思路する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じたウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,700 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	地域要因に大きな変動はなく、住宅地の需給動向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。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像 6 C - 570	宗像市		貸家 建付地	()	正方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		1 住居 (60,172)	
b	宗像 6 C - 69	宗像市		建付地	()	ほぼ長 方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
c	宗像 6 C - 556	宗像市		更地	()	ほぼ整 形	南東5.5 m市道 北東2.5 m 角地		準工 (60,200)	
d	宗像 6 C - 569	宗像市		建付地	()	ほぼ長 方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 26,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,863	$\frac{100}{[112.4]}$	23,899	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	23,200
b	() 28,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,722	$\frac{100}{[128.5]}$	22,352		21,700
c	() 15,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	18,916	$\frac{100}{[87.6]}$	21,594		20,900
d	() 19,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	25,992	$\frac{100}{[113.2]}$	22,961		22,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[97.0] 100	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +28.5		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,700 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文
鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円 / ㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市日の里9丁目13番10				地積 (㎡)	288 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南西6 m 市道	水道、下水	東郷900 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 90 m、南 60 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模			280 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通施設	東郷駅 南方900 m		法令 1 低専 (40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 40,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は宗像市内の J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。最寄駅から徒歩圏内の住環境も良好な熟成した既成住宅地域であることから、住宅地需要は堅調で地価の上昇率は拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は 2 8 0 ㎡程度の土地であれば、1 , 0 0 0 ~ 1 , 2 0 0 万円前後と思路する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたものと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸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) 公開価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	地 域 要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		
	宗像(県) - 9									
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡	[107.3] 100	100 [101.0]	100 [111.9]	[102.0] 100	39,900				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。				
					(地域要因)	地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な住宅地域であり、住宅地需要は堅調に推移している。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像 6 K - 18	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 市道 南東 6 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	宗像 6 C - 71	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	西 12 m 市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像 6 C - 55	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南 4 m 市道 西 4 m 準角地		1 住居 (70,160)	
d	宗像 6 C - 562	宗像市		更地	()	台形	東 12 m 市道 北西 6 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 39,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	39,606	$\frac{100}{[100.8]}$	39,292	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	40,100
b	() 38,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,228	$\frac{100}{[101.9]}$	38,497		39,300
c	() 37,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,101	$\frac{100}{[99.6]}$	39,258		40,000
d	() 38,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	41,086	$\frac{100}{[102.9]}$	39,928		40,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +1.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,000 円 / ㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	6,990,000 円	1 ㎡当たりの価格	31,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		宗像市石丸2丁目371番20 「石丸2-3-10」				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	教育大前500 m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m市道		交通	教育大前駅南東方500 m		法令	1 住居 (60,200)	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内にある比較的可利便性の高い住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的可堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 31,200 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は宗像市内のJR鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。交通利便性や住環境も比較的可良好な住宅地域であることから住宅地需要も比較的可堅調で、地価は上昇基調で、上昇率も拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は、220㎡程度の土地であれば、600～700万円程度、新築戸建では2,500～3,000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと史料する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	宗像(県) - 9								地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 +50.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,200 円/㎡		[107.3] 100	100 [101.0]	100 [141.1]	[100.0] 100	31,000				
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				〔地域 要因〕	地域要因に大きな変動はないが、交通利便性の比較的可良好な住宅地域であり、需要は比較的可堅調に推移している。					
	公示価格 円/㎡				〔個別的 要因〕	個別的な要因に変動はない。					
	変動率	年間	+2.6 %		半年間	%					

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 5

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 576	宗像市				貸家 建付地	()	長方形	北5.2 m市道		1 低専 (50,80)
b	宗像 6 K - 510	宗像市				建付地	()	長方形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (50,60)
c	宗像 6 C - 571	宗像市				建付地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,80)
d	宗像 6 C - 570	宗像市				貸家 建付地	()	正方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		1 住居 (60,172)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		31,177	$\frac{100}{[98.9]}$	31,524	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	31,500
b	() 32,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$		33,359	$\frac{100}{[99.7]}$	33,459		33,500
c	() 23,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$		25,675	$\frac{100}{[84.8]}$	30,277		30,300
d	() 26,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		26,863	$\frac{100}{[91.2]}$	29,455		29,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +4.0			
b	正常	% / 月 +0.31	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +13.0			
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -6.0			
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -1.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 31,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市城西ヶ丘 6 丁目 1 1 番 1 6				地積 (㎡)	226	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 60)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び、区画整然とした住宅地域		北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、		規模		220 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅北西方 2 km	法令 1 低専 (40, 60)			
					施設		規制			
	地域要因の将来予測		城西ヶ丘地区内で中規模の宅地開発が実施され、当該地区への若年層の流入が見られる。旧来からの地域は、住宅団地として熟成度が高く、ほぼ現状を維持すると思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 43,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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 万円である。近傍で新規開発された地域では、既存エリアより高値水準で売買されており、こうした売買価格の影響もあり、近隣地域においても地価は上昇基調となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	宗像(県) - 9								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 -1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡	[107.3] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[101.0] 100	42,900				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因)	宗像市の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。大型住宅団地を中心に取引価格は上昇傾向。				
					(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、地価は上昇基調にある。				
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない				
	変動率 年間 +8.0 % 半年間 %									

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像6C - 767	宗像市				更地	()	ほぼ整形	西6.4 m市道 東12 m 南9.2 m 三方路		1低専 (50,60)		
b	宗像6C - 768	宗像市				建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道 西11 m 角地		1低専 (50,60)		
c	宗像6C - 68	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		2低専 (50,80)		
d	宗像6C - 769	宗像市				建付地	()	袋地等	北東4 m市道 南東4 m 二方路		2低専 (60,80)		
e	宗像6C - 770	宗像市				建付地	()	ほぼ整形	北東5 m市道 北西4 m 角地		1低専 (50,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 46,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	45,107	$\frac{100}{[105.0]}$	42,959	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	43,400		
b	() 47,878	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	49,273	$\frac{100}{[115.0]}$	42,846			43,300		
c	() 44,431	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,764	$\frac{100}{[108.1]}$	42,335			42,800		
d	() 34,274	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	38,484	$\frac{100}{[95.1]}$	40,467			40,900		
e	() 41,691	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,936	$\frac{100}{[97.0]}$	43,233		$\frac{[101.0]}{100}$	43,700		
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 +0.67	街路 画地	0.0 +8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +5.0
b	正常	% / 月 +0.67	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +15.0
c	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 -8.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -2.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -2.0
オ比準価格決定の理由											〔比準価格： 43,000 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	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」				地積 (㎡)		214 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1低専 (40,60)			
	正方形	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		西6m 市道		水道、 ガス、 下水		教育大前950m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 70m、西 50m、南 100m、北 40m				標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14m、奥行 約 15m、規模		210㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 6m市道		交通		教育大前駅 西方950m		法令	1低専 (40,60)			
	事項				路		施設				規制				
地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は足踏みもみられるが緩やかに回復しており、住宅地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いている。													
(3)最も有効使用の判定		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		33,500 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡									
		原価法		積算価格		/ 円/㎡									
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は宗像市内の住宅地域を中心に隣接する福津市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。当該地域は坂のある住宅地域であるが駅まで徒歩圏内であり当該地域の地価は上昇傾向が続いている。新築の戸建住宅は少なく、土地は標準的な画地規模(210㎡)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、現実には生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +30.0 0.0 0.0	
	宗像(県)		-	9											
	前年指定基準地の価格		[107.3] 100	100 [101.0]	100 [131.3]	[101.0] 100	33,700								
41,200 円/㎡															
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格			32,600 円/㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討							(地域 要因)	区画整然とした住宅地域である。坂のある住宅地域であるが駅まで徒歩圏内であり住宅地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いている。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号			-					(個別的 要因)						
	公示価格			円/㎡											
変動率		年間	+2.8 %	半年間	%										

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 7

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像6C - 576	宗像市				貸家 建付地	()	長方形	北5.2m市道		1低専 (50,80)
b	宗像6C - 567	宗像市				建付地	()	ほぼ整形	東8m市道 南7.2m 角地		1低専 (60,80)
c	宗像6K - 510	宗像市				建付地	()	長方形	南西6m市道 南東6m 角地		1低専 (50,60)
d	宗像6C - 776	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	東4.8m市道		1低専 (40,60)
e	宗像6C - 156	宗像市				建付地	()	ほぼ整形	南6m市道		1低専 (40,60)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 30,747	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,177	$\frac{100}{[93.9]}$	33,202	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	33,500	
b	() 30,070	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	33,346	$\frac{100}{[100.8]}$	33,081		33,400	
c	() 32,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	33,359	$\frac{100}{[101.5]}$	32,866		33,200	
d	() 38,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,077	$\frac{100}{[115.6]}$	33,804		34,100	
e	() 32,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,113	$\frac{100}{[98.7]}$	33,549	[101.0] 100	33,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 +0.23	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0			
b	正常	%/月 +0.23	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -4.0			
c	正常	%/月 +0.31	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +8.0			
d	正常	%/月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +18.0			
e	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,500円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	1,060,000 円		1 m ² 当たりの価格	8,100 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市大島字谷 1 0 9 9 番				地積 (㎡)	131 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	台形 1 : 2	住宅 W 2	島の中心部に近い旧来からの既成住宅地域		南西3.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 450 m		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 台形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 3 . 3 m市道	交通施設	大島港フェリーターミナル 北方 450 m		法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測		当該地域の地域要因に大きな変化はなく、地価は、過疎化の影響等を受けて、当分の間、下落傾向が続くものと思料する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,100 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、宗像市をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）であると判断した。当該地域は、大島の中心部の一般住宅、漁家住宅の住宅地域に存することから、当該土地の需要者は、地縁者が中心であると判断した。大島の人口・世帯数とも下落傾向が続き、土地需要は弱含みで推移している。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで5百万円未満で、新築戸建で2千万円前後が中心となる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの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) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,200 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因)	宗像市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の土地需要は、比較的良好で、中心部を中心に取引価格、取引件数ともに上昇傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					(地域要因)	当該地域は大島の中心部であるが、外部からの需要は少なく、過疎化の影響等から、今年も地価水準は弱含みで推移している。						
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.2 %			半年間		%					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像6C - 553	宗像市				建付地	()	正方形	北3.6 m市道 西3 m 角地		「調区」 (80,200)
b	宗像6C - 551	宗像市				建付地	()	長方形	北2.6 m市道 西1.6 m 角地		「調区」 (70,200)
c	宗像6C - 167	宗像市				更地	()	ほぼ台形	西3.2 m市道		「調区」 (60,200)
d	宗像6C - 171	宗像市				更地	()	ほぼ整形	西5.5 m市道		都計外
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,883	$\frac{100}{[87.6]}$	8,999	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	9,000	
b	() 3,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,927	$\frac{100}{[85.8]}$	8,073		8,070	
c	() 6,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,217	$\frac{100}{[77.3]}$	8,043		8,040	
d	() 5,905	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,893	$\frac{100}{[82.4]}$	7,152		7,150	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 -0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0			
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -25.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像(県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	14,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	44,200 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市自由ヶ丘 1 丁目 1 3 番 4				地積 (㎡)	318 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,50)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間1.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 70 m、南 170 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m 市道	交通施設 赤間駅南方1.2 km	法令 1 低専 (40,50)			
	地域要因の将来予測		相続や建て替えを契機とした売買が多く、一部で建物更新は進んでいる。ただし、大型住宅団地として成熟していることから、地域要因の大きな変動は無く、現状程度で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 44,200 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及び、主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で 3,000 万円～ 3,500 万円である。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。区画割りが大きく、総額がかさみやすいが、売買総額の水準にも上昇傾向が見られ、地価上昇は上昇傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近隣の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 宗像 - 2 公示価格 41,900 円 / ㎡				価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 宗像市の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。大型住宅団地を中心に取引価格は上昇傾向。				
						〔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、その取引価格も上昇基調にある。				
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない				
		変動率	年間 +7.3 %	半年間 +5.5 %						

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 9

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 762	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	北東 6 m市道		1 低専 (40,50)
b	宗像 6 C - 776	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	東 4.8 m市道		1 低専 (40,60)
c	宗像 6 K - 1211	宗像市				更地	()	長方形	北 6 m市道		1 低専 (40,60)
d	宗像 6 C - 753	宗像市				建付地	()	長方形	西 4 m市道		1 低専 (40,50)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 43,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,940	$\frac{100}{[100.0]}$	43,940	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		44,400
b	() 38,576	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,077	$\frac{100}{[93.1]}$	41,973			42,400
c	() 42,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,004	$\frac{100}{[96.0]}$	45,838			46,300
d	() 36,858	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,500	$\frac{100}{[90.3]}$	42,636			43,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -2.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,200 円 / ㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市朝野 1 7 3 番			地積 (㎡)	244 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,60)
	正方形	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	赤間3.2 km		(その他)

(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m	標準の使用	戸建住宅地
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 240 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅 南方3.2 km 法令 1 低専 (40,60)
		事項	路	施設 規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、地域要因の変動はほとんど見られない。開発時期が古いが、平坦な住宅団地で、一定の需要があり、地価は上昇基調で推移するものと予測する。		

(3) 最も有効使用の判定	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	35,500 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²			

(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。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、区画整然とした閑静な住環境から一定の需要が認められ、高値の取引事例も散見される。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

[illegible]

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,700 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	宗像市の人口は微減であるが、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。大型住宅団地を中心に取引価格は上昇傾向。
	変動率	年間	+8.6 %	半年間			%
						(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像6C - 775	宗像市		更地	()	ほぼ正方形	東6m市道 西9m 二方路		1低専 (50,60)	
b	宗像6K - 415	宗像市		建付地	()	長方形	北6m市道		1低専 (50,60)	
c	宗像6C - 766	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.1m市道 南西6m 角地		1低専 (50,60)	
d	宗像6C - 759	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		1低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 41,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,564	$\frac{100}{[100.0]}$	42,564	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	43,000
b	() 33,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,948	$\frac{100}{[108.9]}$	33,010		33,300
c	() 37,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	37,098	$\frac{100}{[110.0]}$	33,725		34,100
d	() 39,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,090	$\frac{100}{[110.0]}$	36,445		36,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,500 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像（県） - 11	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	5,990,000 円	1 ㎡当たりの価格	29,500 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		宗像市徳重 1 丁目 7 0 0 番 4 外 「徳重 1 - 6 - 1 0」				地積 (㎡)	203 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既 成住宅地域		西 6 m 市道	水道、 下水	赤間 2.6 km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m市道		交通施設	赤間駅 南東方 2.6 km		法令 規制	1 住居 (60,200)
	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。景気は足踏みもみられるが緩やかに回復しており、周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、地価は上昇傾向が続いている。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 29,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の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と所得者等。周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の地価は上昇傾向が続いている。土地は標準的な画地規模 (2 0 0 ㎡) で 5 9 0 万円前後、新築の戸建は 3 , 0 0 0 万円前後が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、現実生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	宗像(県) - 9								0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +45.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡		[107.3] 100	100 [101.0]	100 [147.8]	[100.0] 100	29,600			
(10) 対年 象標 の基 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,600 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号				〈地域 要因〉	中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の地価は上昇傾向が続いている。				
	公示価格 円 / ㎡				〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.1 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 570	宗像市				貸家 建付地	()	正方形	西4.3 m市道 北4 m 角地		1 住居 (60,172)
b	宗像 6 C - 571	宗像市				建付地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,80)
c	宗像 6 C - 772	宗像市				建付地	()	ほぼ整形	北西6.3 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)
d	宗像 6 C - 569	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)
e	宗像 6 C - 69	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 26,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	26,863	$\frac{100}{[88.2]}$	30,457	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	30,500	
b	() 23,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	25,675	$\frac{100}{[90.3]}$	28,433		28,400	
c	() 24,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,193	$\frac{100}{[101.9]}$	29,630		29,600	
d	() 19,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	25,992	$\frac{100}{[87.8]}$	29,604		29,600	
e	() 28,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,722	$\frac{100}{[96.9]}$	29,641	$\frac{[100.0]}{100}$	29,600	
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 +0.26	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +4.0			
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -12.0			
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0			
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 29,500 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像(県) - 12	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文
鑑定評価額	7,230,000 円		1㎡当たりの価格	32,400 円 / ㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市三倉 1 2 3 4 番 5 6 「三倉 9 - 1 9」				地積 (㎡)	223 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	正方形	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域		北西 4.6 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 1.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		220 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 基準方位 北 4 . 6 m	交通施設	東郷駅 北方 1.1 km		法令 1 低専 (50, 80) 規制	
	地域要因の将来予測		近隣地域は区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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 32,400 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の J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既成の住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内で交通利便性も比較的良好なことから住宅地需要は堅調で、地価の上昇率は拡大傾向で推移している。中心となる価格帯は 2 2 0 ㎡程度の土地であれば 7 0 0 万円前後、新築戸建では 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性の高い事例を収集し得たことから、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたものと思料する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	宗像(県) - 9									
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡	[107.3] 100	100 [101.0]	100 [138.4]	[100.0] 100	31,600				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は堅調に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像 6 K - 18	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西 6 m 市道 南東 6 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	宗像 6 C - 71	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	西 12 m 市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像 6 C - 55	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南 4 m 市道 西 4 m 準角地		1 住居 (70,160)	
d	宗像 6 C - 562	宗像市		更地	()	台形	東 12 m 市道 北西 6 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 39,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	39,606	$\frac{100}{[122.1]}$	32,437	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	32,400
b	() 38,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,228	$\frac{100}{[123.1]}$	31,867		31,900
c	() 37,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	39,101	$\frac{100}{[115.5]}$	33,854		33,900
d	() 38,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	41,086	$\frac{100}{[131.6]}$	31,220		31,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.63	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +21.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 +0.72	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +23.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,400 円 / ㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 13	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典
鑑定評価額	8,580,000 円		1 m ² 当たりの価格	36,200 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市青葉台 2 丁目 1 3 番 5				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間4.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 130 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m市道		交通施設	赤間駅 南方4.3 km		法令規制 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は足踏みもみられるが緩やかに回復しており、選好性に優る住宅地域で地価の上昇幅は拡大傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 36,200 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は宗像市内の区画整然とした住宅地域。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。駅からの距離は離れているものの区画整然とした閑静な住宅地域で小学校校区の人口も高く、宗像市内において選好性に優る住宅地域であり、地価の上昇幅は拡大傾向にある。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 4 0 ㎡) 8 7 0 万円前後が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し地域の特性が特に類似した規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宗像(県) - 9		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 41,200 円 / ㎡		[107.3] 100	100 [101.0]	100 [125.1]	[103.0] 100	36,000			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +18.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -				区画整然とした大規模住宅地域である。選好性に優る住宅地域であり、地価の上昇幅は拡大傾向にある。						
	公示価格 円 / ㎡				個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 13

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 K - 415	宗像市				建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (50,60)
b	宗像 6 C - 766	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	北西6.1 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (50,60)
c	宗像 6 C - 753	宗像市				建付地	()	長方形	西4 m市道		1 低専 (40,50)
d	宗像 6 C - 762	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,50)
e	宗像 6 C - 71	宗像市				建付地	()	ほぼ長方形	西12 m市道		1 低専 (40,60)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 33,502	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,948	$\frac{100}{[103.0]}$	34,901	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	35,900	
b	() 37,818	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	37,098	$\frac{100}{[105.0]}$	35,331		36,400	
c	() 36,858	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	38,500	$\frac{100}{[110.7]}$	34,779		35,800	
d	() 43,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	43,940	$\frac{100}{[122.7]}$	35,811		36,900	
e	() 38,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	39,228	$\frac{100}{[111.4]}$	35,214		36,300	
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 +0.61	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +12.0			
d	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +18.0			
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +3.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	4,340,000 円	1 ㎡当たりの価格	20,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市池田字白土 3 1 0 0 番 2 1 1				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び中に空地も見られる住宅地域		北西6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間5.6 km		(その他) 地区計画等 (50,80)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模		210 ㎡程度、形状		正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 6 m 市道	交通 赤間駅 北西方5.6 km	法令 規制	「調区」 (50,80) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		当該地域及び周辺においては、地価の割安感から土地取引が活性化しており、結果、地価は上昇傾向にあるものと思料する。今後については、周辺住宅地の地価の動向等により左右されるものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 20,000 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、地元へ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、割安感から土地需要は活性化しており、結果、地価上昇傾向にある。今後は、地域経済や消費税動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで5百万円前後で、新築戸建て3千万円前後が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並び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) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	
	宗像(県) - 15										
	前年指定基準地の価格 12,300 円 / ㎡	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [62.0]	[100.0] 100	19,500					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	(一般的要因)	宗像市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の土地需要は、比較的良好で、中心部を中心に取引価格、取引件数ともに上昇傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	郊外に位置する住宅団地であるが、周辺ではミニ開発の動きがあることや周辺団地の取引水準の上昇等により、地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +11.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像 6 C - 154	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北5 m市道 西5 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	宗像 6 C - 153	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 南6 m 角地		「調区」 (70,200)	
c	宗像 6 C - 74	宗像市		建付地	()	台形	北6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等	
d	宗像 6 C - 571	宗像市		建付地	()	不整形	東6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	宗像 6 C - 777	宗像市		更地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 土砂災害警戒区域	
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 30,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,311	$\frac{100}{[140.4]}$	21,589	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	21,600
b	() 30,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,653	$\frac{100}{[141.8]}$	20,912		20,900
c	() 27,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,879	$\frac{100}{[141.8]}$	19,661		19,700
d	() 23,733	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	25,675	$\frac{100}{[137.4]}$	18,686		18,700
e	() 17,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	22,588	$\frac{100}{[129.0]}$	17,510	$\frac{[100.0]}{100}$	17,500
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 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
e	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +10.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,000 円 / ㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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				
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像（県） - 15	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典

鑑定評価額	2,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市神湊字上灘 1 2 4 2 番 2 2 5 外				地積 (㎡)	213 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200)			
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 220 m、南 80 m、北 60 m						標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 . 5 m市道	交通施設	東郷駅 北方 8 km	法令「調区」 (70,200) 規制			
	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。旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は弱く地価は下落傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 12,100 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市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の選好性を有する者のほか宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等も想定される。旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は乏しく地価は下落傾向にある。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 0 0 ㎡) で 2 4 0 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、現実生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡				価格変動要因の	〔 一般的要因 〕	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。宗像市の住宅地需要は地域により様々であるが概ね堅調に推移している。					
	〔 地域要因 〕					旧玄海町、市街化調整区域内の生活利便性に劣る既成住宅地域で住宅地需要は弱く地価は下落傾向にある。						
	〔 個別的要因 〕					個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.6 %	半年間		%						

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 15

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 K - 1213	宗像市				建付地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (60,200)
b	宗像 6 C - 774	宗像市				建付地	()	不整形	東5.5 m県道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200)
c	福津 6 C - 1260	福津市				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 北3.7 m 角地		(都) (70,200)
d	岡垣 6 K - 607	遠賀郡岡垣町				更地	()	不整形	北東5 m町道		(都) 1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$		14,275	$\frac{100}{[123.1]}$	11,596	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	11,600
b	() 10,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$		12,201	$\frac{100}{[97.3]}$	12,540		12,500
c	() 16,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$[111.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		18,026	$\frac{100}{[147.6]}$	12,213		12,200
d	() 12,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$		14,813	$\frac{100}{[122.0]}$	12,142		12,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +15.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -11.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.95	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +10.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +15.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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				既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月						% / 月		
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
宗像(県) - 16	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	9,130,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市池田字木原 1 1 4 5 番 1				地積 (㎡)	895 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域		南5 m 市道、南東側道	水道、下水	赤間6.3 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 80 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 5 m市道	交通 赤間駅 北西方6.3 km	法令 規制	「調区」 (60,200)			
	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ず、地価は下落傾向が続いている。当分の間、この傾向は続くものと思料する。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 10,200 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、地元へ地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺では、土地需要が弱含みであり、今だ取引単価は低くなっている。今後は、地域経済や消費税動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地のみで5百万円前後～1千万円程度で、新築戸建て2千万円後半が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0	
	宗像(県) - 15								標準 交通 0.0	地域 交通 -1.0	
	前年指定基準地の価格 12,300 円 / ㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [120.6]	[101.0] 100	10,100		標準 環境 0.0	要因 環境 +23.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,300 円 / ㎡			価格形成要因の	〈一般的要因〉	宗像市の人口は微減傾向が見られる。住宅地の土地需要は、比較的良好で、中心部を中心に取引価格、取引件数ともに上昇傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号					〈地域要因〉	農家集落の地域であり、過疎化の影響が強く、類似する土地取引の水準は低く、当該地域の土地需要は弱含みで推移している。				
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 K - 1213	宗像市				建付地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (60,200)
b	宗像 6 C - 774	宗像市				建付地	()	不整形	東5.5 m県道 北2.5 m 角地		「調区」 (70,200)
c	宗像 6 C - 61	宗像市				更地	()	不整形	北西24 m国道		「調区」 (60,200)
d	福津 6 C - 1258	福津市				更地	()	ほぼ長方形	北4.3 m市道 東2.5 m 角地		「調区」 (70,200)
e	宮若 6 C - 358	宮若市				建付地	()	ほぼ整形	北西12 m県道 南西14.7 m 東5.5 m 三方路		準都計 (80,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 6,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,275	$\frac{100}{[136.3]}$	10,473	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	10,600	
b	() 10,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	12,201	$\frac{100}{[126.1]}$	9,676		9,770	
c	() 10,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$[105.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,680	$\frac{100}{[116.8]}$	10,000		10,100	
d	() 17,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,282	$\frac{100}{[137.7]}$	12,550		12,700	
e	() 15,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	14,944	$\frac{100}{[137.5]}$	10,868	$[101.0]$ 100	11,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -11.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.62	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +35.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +35.0			
才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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする郊外の農家住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。旧宗像 市内商業地の地価は上昇傾向が続いている。 駅まで徒歩5分程度に位置し店舗、事務所、店舗兼共同住宅等様々な 用途として需要も見込めること等から地価の上昇は継続している。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+6.6 %	半年間			

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 564	宗像市				更地	()	台形	北16 m県道 南西6.8 m 角地		1 住居 (70,200)
b	宗像 6 C - 565	宗像市				貸家 建付地	()	台形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m 三方路		商業 (100,400)
c	宗像 6 C - 756	宗像市				建付地	()	ほぼ正 方形	南西18 m市道		1 低専 (40,60)
d	福津 6 C - 674	福津市				更地	()	ほぼ台 形	東16 m県道		1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格 (円 / ㎡)	個別的要因の 比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 66,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	89,913	$\frac{100}{[128.7]}$	69,862	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	69,900	
b	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	85,129	$\frac{100}{[131.7]}$	64,639		64,600	
c	() 41,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,691	$\frac{100}{[65.7]}$	66,501		66,500	
d	() 76,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,395	$\frac{100}{[113.8]}$	69,767		69,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.38	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -15.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +53.0			
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +38.0			
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -20.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -5.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -15.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +38.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 67,700 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,565,615	3,120,220	10,445,395	9,869,600	575,795	(0.9571) 551,093	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	14,502,447 円 (38,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		R C 5 F		800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	90 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.5 m× 29.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 ～ 5 階は 5 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	92.0 %	標準的な有効率を採用した。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ～	店舗	160.00	80.0	128.00	2,250	288,000	3.0	864,000		
2 ～	住宅	160.00	95.0	152.00	1,300	197,600	1.0	197,600		
							1.0	197,600		
3 ～ 5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,350	205,200	1.0	205,200		
							1.0	205,200		
～										
～										
計		800.00	92.0	736.00		1,101,200		1,677,200		
								813,200		
年額支払賃料				1,101,200 円 × 12ヶ月 = 13,214,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 14 台 × 12ヶ月 + = 840,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,214,400 円 × 5.0 % + 840,000 円 × 5.0 % = 702,720 円						
以上計 + a+ - -				13,351,680 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,677,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,933 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 813,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 198,002 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,565,615 円 (35,888 円/㎡)						
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像 6 C (賃) - 51	2,409 (2,401)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,392	対象基準階の 月額実質賃料 2,256 円/㎡
b	宗像 6 C (賃) - 551	1,675 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,139	月額支払賃料 (2,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	676,000 円	169,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	702,720 円	14,054,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 51,500 円	査定額	
	建物 1,352,000 円	169,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	169,000 円	169,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	169,000 円	169,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,120,220 円 (8,255 円 / m ²) (経費率 23.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	169,000,000 円	設計監理料率 205,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0584	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0450 × 40 % + 0.0566 × 40 % + 0.0889 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,869,600 円 (26,110 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	13,565,615 円		
総費用	3,120,220 円		
純収益 -	10,445,395 円		
建物等に帰属する純収益	9,869,600 円		
土地に帰属する純収益 -	575,795 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	551,093 円 (1,458 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.8 %		
	14,502,447 円 (	38,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像(県) 5 - 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	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	63,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	49,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市東郷 2 丁目 9 4 7 番 3 「東郷 2 - 1 6 」				地積 (㎡)	286 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	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		(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲		東 120 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	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	
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	1 2 m県道	交通施設	東郷駅北東方1.5 km		法令 商業 (90,400) 準防
	地域要因の将来予測	近隣地域は市役所に近接した県道沿いに小規模店舗等が建ち並び商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。背後の住宅地の地価上昇の影響を受け、当該地域も地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定		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 65,800 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 47,300 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当市と隣接する福津市、古賀市等に存する幹線道路路線又は駅に比較的近接する商業地域で広域的である。近隣地域は比較的広幅員の県道沿いに店舗等のほか共同住宅もみられる地域であることから、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や法人・個人投資家等が考えられる。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、需要は底堅く地価の上昇率は拡大傾向で推移している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		代替競争等の関係が認められ、規範性の高い取引事例を収集し得たことから、説得力の高い比準価格が求められたものと思料する。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はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに価格形成要因の変動状況や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)公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 域 要 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 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 60,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(地域要因)	市役所近くの県道沿線の商業地域で交通量が多く、商業地需要は堅調で、地価の上昇率は拡大傾向で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 564	宗像市				更地	()	台形	北16 m県道 南西6.8 m 角地		1 住居 (70,200)
b	宗像 6 C - 565	宗像市				貸家 建付 地	()	台形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m 三方路		商業 (100,400)
c	古賀 6 C - 159	古賀市				更地	()	不整形	南東10 m国道 北西5.5 m 南西5.5 m 三方路		1 住居 (70,200)
d	福津 6 C - 673	福津市				更地	()	ほぼ台形	東16 m県道		1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 66,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$		89,913	$\frac{100}{[133.3]}$	67,452	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	67,500
b	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		85,129	$\frac{100}{[132.8]}$	64,103		64,100
c	() 107,342	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$		116,662	$\frac{100}{[151.3]}$	77,106		77,100
d	() 90,279	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		93,890	$\frac{100}{[128.2]}$	73,237		73,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.38	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -6.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +25.0			
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -6.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +61.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -6.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +25.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 65,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,271,786	1,994,846	7,276,940	6,750,000	526,940	(0.9763) 514,452	(4.2 - 0.4) 3.8 %
	収益価格	13,538,211 円 (47,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 3 F		600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	286 ㎡	11.0 m× 24.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		1 階：店舗、2 階以上：住宅（2 L D K）を想定			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	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,000	320,000	6.0	1,920,000		
2 ~ 2	居宅	200.00	95.0	190.00	1,220	231,800	1.0	231,800	1.0	231,800
3 ~ 3	居宅	200.00	95.0	190.00	1,250	237,500	1.0	237,500	1.0	237,500
~										
~										
計		600.00	90.0	540.00		789,300		2,389,300		469,300
年額支払賃料				789,300 円 × 12ヶ月 = 9,471,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,471,600 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 480,780 円						
以上計 + a+ - -				9,134,820 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,389,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 22,698 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 469,300 円 × 95.0 % × 0.2563 = 114,268 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				9,271,786 円 (32,419 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像 6 C (賃) - 51	2,409 (2,401)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,070	対象基準階の 月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	宗像 6 C (賃) - 551	1,675 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,971	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	540,000 円	108,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	336,546 円	9,615,600 ×	3.5 %
公租公課	土地 38,300 円	査定額	
	建物 864,000 円	108,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,994,846 円 (6,975 円 / m ²) (経費率 21.5 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9763

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	108,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0625	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0491 × 40 % + 0.0628 × 40 % + 0.0889 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,750,000 円 (23,601 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	9,271,786 円
総費用	1,994,846 円
純収益 -	7,276,940 円
建物等に帰属する純収益	6,750,000 円
土地に帰属する純収益 -	526,940 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	514,452 円 (1,799 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.8 %
13,538,211 円 (	47,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	2,620,000 円	1 ㎡当たりの価格	14,000 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市鐘崎字町 7 3 1 番外					地積 (㎡)	187 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)	
	長方形 1 : 3	治療院兼住宅 L S 2	小規模小売店舗、営業所のほかに一般住宅も介在する既成商業地域		西6.5 m 市道	水道、下水	赤間11 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 25 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 6 . 5 m市道		交通	赤間駅 北西方11 km		法令 「調区」(70,200)	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は市街化調整区域内の住商混在地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。利便性等で劣る郊外部に存し宅地需要は弱含んでおり、地価水準は小幅な下落基調で推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	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郊外の住商混在地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する個人や個人事業主のほか、地元企業等である。郊外部に位置することから利便性等でやや劣り、また、市街化調整区域内に存することからも宅地需要は限定的であり、地価は小幅な下落基調で推移している。中心となる価格帯は見出し難いが、2 0 0 ㎡程度の土地であれば概ね 2 5 0 ～ 3 0 0 万円程度と思路する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域から行政的条件が類似し価格牽連性の高い事例を採用して試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆んどなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政 その他		
(10)対年々象標の基準検査価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,100 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	宗像市の人口は微減程度で推移しているが、地価の上昇率は全体として拡大傾向で推移している。				
					〔地域要因〕	地域要因に大きな変動はないが、宅地の需給動向は弱含みで推移している。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 -0.7 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像6C - 553	宗像市				建付地	()	正方形	北3.6 m市道 西3 m 角地		「調区」 (80,200)
b	宗像6K - 1213	宗像市				建付地	()	袋地等	南4 m市道		「調区」 (60,200)
c	宗像6C - 167	宗像市				更地	()	ほぼ台形	西3.2 m市道		「調区」 (60,200)
d	宗像6C - 551	宗像市				建付地	()	長方形	北2.6 m市道 西1.6 m 角地		「調区」 (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 7,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	7,883	$\frac{100}{[56.7]}$	13,903	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	13,900	
b	() 6,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,275	$\frac{100}{[89.9]}$	15,879		15,900	
c	() 6,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,217	$\frac{100}{[45.5]}$	13,664		13,700	
d	() 3,495	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,927	$\frac{100}{[54.4]}$	12,733		12,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 -1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -39.0			
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -52.0			
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -39.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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					既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円 / ㎡
-------	---------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 17 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市王丸字出口 4 2 0 番 2 外				地積 (㎡)	1,919 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200)		
	台形 2 : 1	店舗兼工場 S 1	店舗、営業所等が多い国道沿いの路線商業地域		南25 m 国道	水道、下水	東郷2.6 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 160 m、南 60 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 30 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 2 5 m 国道	交通施設	東郷駅 南東方2.6 km		法令	準工 (60,200)
	地域要因の将来予測		店舗、営業所等が多い国道沿いの路線商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。国道 3 号沿いの繁華性に優る路線商業地域に位置し店舗需要は強く地価は引き続き上昇傾向にある。								
(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 68,600 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 57,600 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び近接市町の路線商業地域。需要者の中心は、地場及び全国チェーンの飲食店や小売店等の事業者や営業所等としての利用を前提とした法人のほか貸店舗等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家等も想定される。国道 3 号沿線では店舗の出店需要は強く地価は引き続き上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地の規模であれば 2 1 ~ 2 2 万円 / 坪と推測される。										
(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、現実生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公開価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	宗像(県) 5 - 2							0.0	0.0	-6.0	
	前年指定基準地の価格 60,000 円 / ㎡	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [97.4]	[100.0] 100	65,500		0.0	0.0	+4.0	
								0.0	0.0	-11.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気はこのところ足踏みもみられるが緩やかに回復している。旧宗像市内商業地の地価は上昇傾向が続いている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	国道 3 号沿いの繁華性に優る路線商業地域である。店舗の出店需要は強く地価は引き続き上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	宗像 6 C - 564	宗像市				更地	()	台形	北16 m県道 南西6.8 m 角地		1 住居 (70,200)
b	宗像 6 C - 565	宗像市				貸家 建付地	()	台形	北7 m市道 東8 m 南5.5 m 三方路		商業 (100,400)
c	宗像 6 C - 756	宗像市				建付地	()	ほぼ正方形	南西18 m市道		1 低専 (40,60)
d	福津 6 C - 674	福津市				更地	()	ほぼ台形	東16 m県道		1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 66,265	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$		89,913	$\frac{100}{[125.2]}$	71,815	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	71,800
b	() 87,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$		85,129	$\frac{100}{[126.5]}$	67,296		67,300
c	() 41,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		43,691	$\frac{100}{[67.2]}$	65,016		65,000
d	() 76,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		79,395	$\frac{100}{[112.7]}$	70,448		70,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.38	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -13.0 行政 +12.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.61	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -8.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -23.0			
d	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由											〔比準価格： 68,600 円 / ㎡〕

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,461,975	2,886,100	10,575,875	5,934,060	4,641,815	(0.9520) 4,419,008	(4.4 - 0.4) 4.0 %
	収益価格	110,475,200 円 (57,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工	60 %	200 %	200 %	1,919 ㎡	60.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗一棟貸し			有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,350	1,175,000	6.0	7,050,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,175,000		7,050,000		
年額支払賃料				1,175,000 円 × 12ヶ月 = 14,100,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,100,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 705,000 円						
以上計 + a+ - -				13,395,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,050,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 66,975 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,461,975 円 (7,015 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像 6 C (賃) - 51	2,409 (2,401)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,348	対象基準階の 月額実質賃料 2,362 円/㎡
b	宗像 6 C (賃) - 53	2,159 (2,149)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,552	月額支払賃料 (2,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	445,500 円	89,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	705,000 円	14,100,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	844,600 円	査定額
	建物	712,800 円	89,100,000 × 50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	89,100 円	89,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,100 円	89,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,886,100 円 (1,504 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9520

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	89,100,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0666	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0506 × 40 % + 0.0642 × 30 % + 0.0902 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,934,060 円 (3,092 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	13,461,975 円
総費用	2,886,100 円
純収益 -	10,575,875 円
建物等に帰属する純収益	5,934,060 円
土地に帰属する純収益 -	4,641,815 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	4,419,008 円 (2,303 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	4.0 %
110,475,200 円 (	57,600 円 / m ²)