

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像（県） - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	536,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	3,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-----------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市大島字真名第 1 6 8 番外				地積 ( m <sup>2</sup> )	141	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南東 2.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 1.5 km	( その他 ) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 10 m、規模 130 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 . 3 市道	交通施設	大島港フェリーターミナル北東方 1.5 km 法令 都計外 土砂災害警戒区域 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市及び周辺市町の既成住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧大島村及び旧玄海町である。島外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁の選好性を有する地元住民に代表される。島内には空き家が増加する等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は軟調な状況にある。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、島内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市の既成住宅地域で成立したものであり一定の規範性を有している。したがって、島内の他の基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検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 3,850 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	( 一般 ) 的 要 因	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 ) 的 要 因	大島地区の人口減から空き家の増加等が見られる。			
変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				( 個 別 的 ) 的 要 因	個別的要因に格別の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像3C - 37	宗像市		更地	( )	台形	南西4m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像3K - 513	宗像市		更地	( )	長方形	北東6m市道		「調区」 (60,200)		
c	宗像3C - 577	宗像市		更地	( )	不整形	南西5m市道		「調区」 (60,200)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 2,846	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	2,846	100 [ 91.8 ]	3,100	街路 交通・ 0.0	3,100	
b	( ) 3,333	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	3,310	100 [ 88.4 ]	3,744	接近 環境 0.0	3,740	
c	( ) 2,860	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	3,178	100 [ 79.3 ]	4,008	画地 行政 0.0	4,010	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0		
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,800円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,660,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市泉ヶ丘 2 丁目 8 番 1 1			地積 (㎡)	206	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)  (その他)			
	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				
(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 1 低専 (40,60) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが開発された区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 20 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 2 ~ 3 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示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
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]					
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	[100.8]	100	100	[102.0]	37,000				
	38,200 円 / ㎡	100	[101.0]	[105.0]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,800 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	一般的要因	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。	地域要因	区画整然とした住宅団地であり、サラリーマン世帯を中心とした需要がある。	個別的要因	個別的要因に格別の変動はない。
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +1.1 %	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3C - 556	宗像市		貸家建付地	( )	台形	北8.2 m市道 北東7.5 m 西6.3 m 三方路		1低専 (50,60)				
b	宗像3C - 869	宗像市		更地	( )	ほぼ正方形	南西4.2 m市道		1低専 (40,60)				
c	宗像3K - 817	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.2 m市道		1低専 (50,80)				
d	宗像3C - 891	宗像市		建付地	( )	正方形	西6 m市道		1低専 (40,60)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 29,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	35,386	$\frac{100}{[95.4]}$	37,092	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0			
b	( ) 35,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,841	$\frac{100}{[95.8]}$	36,368		37,100			
c	( ) 34,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,948	$\frac{100}{[93.0]}$	36,503		37,200			
d	( ) 37,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,979	$\frac{100}{[102.4]}$	36,112		36,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[102.0]</b> 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,200 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

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

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7			地積 (㎡)	305	法令上の規制等		
	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 特になし		街 4 m市道	交通 東郷駅 南東方3.8 km	法令 1 住居 (60,160)	地区計画等		
	地域要因の将来予測	近隣地域は旧街道沿いの景観保全を目的とする地区計画地域の内にあり、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	標準価格	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に存する JR 鹿児島本線沿線や国道 3 号背後の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。国道背後の既成の住宅地域で最寄駅からやや距離があり利便性等で劣るが、割安感のある地価水準から一定の需要も認められ、地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば600～700万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、同一需給圏より規範性の高い取引事例を多数収集し得たことから、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと史料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆んどなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,700 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		価格形成要因	変動状況	要因	宗像市の人口は横ばい程度で推移している。コロナ禍においても一定の宅地需要に支えられ、全体として小幅な上昇基調を維持している。	
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡					一般的
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像3C - 31	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)				
b	宗像3C - 582	宗像市		建付地	( )	長方形	北6.2 m市道 東6.1 m 角地		1低専 (50,60)				
c	宗像3C - 860	宗像市		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)				
d	宗像3C - 867	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m市道 南東4 m 角地		2低専 (60,80)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 24,538	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,368	$\frac{100}{[109.1]}$	22,335	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0	21,700			
b	( ) 24,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	23,508	$\frac{100}{[103.0]}$	22,823	0.0	22,100			
c	( ) 22,422	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,311	$\frac{100}{[111.2]}$	20,064	0.0	19,500			
d	( ) 23,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	22,612	$\frac{100}{[93.9]}$	24,081	0.0	23,400			
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,700 円/㎡〕					



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	9,880,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	34,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里 9 丁目 1 3 番 1 0				地積 ( m <sup>2</sup> )	288	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 60 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 6 m 市道	交通 東郷駅 南方 900 m	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした中規模戸建住宅が建ち並び熟成した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内に存する J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既成の住宅地域であり、住環境も比較的良好なことからコロナ禍においても住宅地需要は比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、280 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 1,000 万円前後、新築戸建ては 3,000 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	宗像(県) - 9 前年指定基準地の価格 38,200 円 / m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [114.8]	[102.0] 100	33,900	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,100 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	宗像市の人口は横ばい程度で推移している。コロナ禍においても一定の住宅需要に支えられ、全体として小幅な上昇基調を維持している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	地域要因に大きな変動はないが、住環境が比較的良好な住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。		
変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				( 個別的 )	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像3C - 585	宗像市		更地	( )	不整形	南西4.2 m市道		1 低専 (50,80)	
b	宗像3C - 874	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像3C - 887	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西4.3 m市道 南西4.6 m 角地		1 住居 (70,172)	
d	宗像3K - 311	宗像市		建付地	( )	長方形	西9.4 m市道 北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	( ) 23,984	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3]	26,613	100 [ 82.6]	32,219	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,900
b	( ) 31,914	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,901	100 [ 91.2]	33,883	画地 +2.0 行政 0.0	34,600
c	( ) 36,500	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	35,614	100 [107.6]	33,099	その他 0.0	33,800
d	( ) 37,693	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ 90.0]	100 [103.0]	40,824	100 [116.0]	35,193		35,900
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -9.7	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 +1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -14.0		
b	正常	% / 月 +0.08	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 -5.0 その他 0.0	環境 -4.0		
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +11.0		
d	正常	% / 月 +0.04	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,300 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市石丸 2 丁目 3 7 1 番 2 0 「石丸 2 - 3 - 1 0」			地積 (㎡)	224	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)  (その他)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m 市道	交通 教育大前駅南東方 500 m	法令 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内にある比較的利便性の高い住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内に存する JR 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。最寄駅から徒歩圏内にあり、交通利便性が良好なことからコロナ禍においても住宅地需要は比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、220㎡程度の土地であれば 600~700万円前後、新築戸建では 2,500~3,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思考する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格	38,200 円 / ㎡	[100.8]	100	100	[100.0]	29,600	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,600 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 / ㎡	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %
	変動率		年間 +0.7 %		半年間 %		(一般的要因) 宗像市の人口は横ばい程度で推移している。コロナ禍においても一定の住宅地需要に支えられ、全体として小幅な上昇基調を維持している。 (地域要因) 地域要因に大きな変動はないが、交通利便性の比較的良好的な住宅地域であり、需要は比較的堅調に推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(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3C - 585	宗像市		更地	( )	不整形	南西4.2 m市道		1低専 (50,80)					
b	宗像3C - 874	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)					
c	宗像3C - 887	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西4.3 m市道 南西4.6 m 角地		1住居 (70,172)					
d	宗像3K - 311	宗像市		建付地	( )	長方形	西9.4 m市道 北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	( ) 23,984	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	26,613	$\frac{100}{[90.3]}$	29,472	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 31,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,901	$\frac{100}{[108.2]}$	28,559		29,500				
c	( ) 36,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,614	$\frac{100}{[118.9]}$	29,953		28,600				
d	( ) 37,693	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,824	$\frac{100}{[130.1]}$	31,379		30,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			31,400				
								[100.0]	100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 -9.7	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 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -2.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+29.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+37.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,800 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			% / 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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	8,320,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	36,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市城西ヶ丘 6 丁目 1 1 番 1 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)
	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅北西方 2 km	法令 1 低専 (40,60)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36,800 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが開発された区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 2 0 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 2 ~ 3 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街 路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 38,200 円 / m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [106.1]	100	36,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +2.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,400 円 / m <sup>2</sup>			価格 変動 形成 要因 の	( 一般 的 要 因 )	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 要 因 )	区画整然とした住宅団地であり、サラリーマン世帯を中心とした需要がある。		
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				( 個 別 的 要 因 )	個別的要因に格別の変動はない。		



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像3C - 874	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)					
b	宗像3C - 881	宗像市		底地	( )	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60)					
c	宗像3C - 873	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		1低専 (40,60)					
d	宗像3C - 13	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	西4 m市道		1低専 (40,60)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 31,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	30,901	$\frac{100}{[89.1]}$	34,681	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0				
b	( ) 21,875 36,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,567	$\frac{100}{[99.9]}$	36,604		35,000 37,000				
c	( ) 34,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	34,721	$\frac{100}{[94.9]}$	36,587		37,000				
d	( ) 35,556	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,345	$\frac{100}{[99.8]}$	35,416		35,800				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-10.0 -3.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-3.0 -7.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-3.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-3.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 36,800 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 7	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市陵巖寺 2 丁目 2 番 3 2 外「陵巖寺 2 - 5 - 11」				地積 ( m <sup>2</sup> )	214	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 ( 40, 60 )	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 950 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 100 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、			規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	標準方位北 6 m 市道	交通 施設	教育大前駅 西方 950 m 法令 1 低専 ( 40, 60 ) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。コロナ禍ではあるが、住宅地の需要は底堅く推移しており地価は横ばい傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の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。当該地域は選好性が高い住宅地域ではないが、住宅地の需要は底堅く推移している。土地は標準的な画地規模 ( 210 m <sup>2</sup> ) で 660 万円前後、新築の戸建は 2,500 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
価と格しをた	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	宗像(県) - 9							
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[101.0]	31,800		
	38,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[101.0]	[121.2]	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 31,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因	( 一般的 )	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				( 地域 )	区画整然とした住宅地域である。選好性が高い住宅地域ではないが、住宅地の需要は底堅く推移している。		
	代表標準地 標準地				( 個別的 )	特になし。		
	標準地番号							
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像3C - 879	宗像市		建付地	( )	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	宗像3K - 817	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6.2 m市道		1 低専 (50,80)		
c	宗像3C - 560	宗像市		建付地	( )	長方形	西4.1 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像3C - 873	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (40,60)		
e	宗像3C - 565	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6.5 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 33,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	32,860	100 [107.0]	30,710	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,000	
b	( ) 34,352	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	33,948	100 [109.1]	31,116	画地 +1.0 行政 0.0	31,400	
c	( ) 34,974	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	35,464	100 [109.9]	32,269	その他 0.0	32,600	
d	( ) 34,790	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	34,721	100 [110.9]	31,308		31,600	
e	( ) 34,079	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	33,411	100 [105.6]	31,639	[101.0] 100	32,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +12.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,600 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	1,090,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,350 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市大島字谷 1 0 9 9 番			地積 (m <sup>2</sup> )	131	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外					
	台形 1:2	住宅 W 2	島の中心部に近い旧来からの既成住宅地域	南西3.3 m 市道	水道、下水	大島港フェリーターミナル 450 m	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模			120 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.3 m市道	交通施設	大島港フェリーターミナル北方 450 m					
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はないが、島内人口は減少しており、空き家の増加等を勘案すると、今後、土地取引の増加は見込めず、地価は下落基調で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,350 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市及び周辺市町の既成住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧大島村及び旧玄海町である。島外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。島内には空き家が増加する等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は軟調な状況にある。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、島内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市及び周辺市町の既成住宅地域で成立したものであり一定の規範性を有している。したがって、島内の他の基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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
			[ ]	100	100	[ ]						
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,400 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		(一般的要因) 宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。 (地域要因) 大島地区の人口減から空き家の増加等が見られる。 (個別的要因) 個別的要因に格別の変動はない。					
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>										
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像3C - 28	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	西3 m市道		都計外		
b	宗像3K - 1116	宗像市		底地	( )	長方形	南東11 m市道		「調区」 (60,200)		
c	宗像3C - 23	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.5 m市道 南西3 m 角地		都計外		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,640	$\frac{100}{[104.0]}$	8,308	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,310	
b	( ) 3,027	$\frac{100}{[40.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,620	$\frac{100}{[105.0]}$	7,257	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,260	
c	( ) 11,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,051	$\frac{100}{[131.3]}$	8,417	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,420	
d	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$				
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,350 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[ 令和 3 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市自由ヶ丘 1 丁目 1 3 番 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	318	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,50)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 1.2 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 170 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	赤間駅南方 1.2 km 法令 1 低専 (40,50) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが開発された区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 20 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 2 ~ 3 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の戸建住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 38,200 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一般 ) 的 要 因	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 宗像 - 2 公示価格 38,500 円 / m <sup>2</sup>			( 地 域 ) 的 要 因	区画整然とした住宅団地であり、サラリーマン世帯を中心とした需要がある。			
変動率 年間 +0.8 % 半年間 0.0 %				( 個 別 的 ) 的 要 因	個別的要因に格別の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像3C - 45	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6m市道		1低専 (40,60)		
b	宗像3C - 852	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6m市道		1低専 (40,50)		
c	宗像3C - 12	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5m市道		1低専 (40,60)		
d	宗像3K - 815	宗像市		建付地	( )	長方形	西6m市道		1住居 (60,200) 土砂災害警戒区域		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 39,189	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,536	100 [ 99.5]	38,730	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	39,100	
b	( ) 39,853	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	38,665	100 [101.7]	38,019	環境 0.0	38,400	
c	( ) 36,355	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	35,402	100 [ 95.9]	36,916	画地 +1.0	37,300	
d	( ) 33,234	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,334	100 [ 89.3]	37,328	行政 0.0 その他 0.0	37,700	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			工地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +7.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,500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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年1月 ]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市朝野 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状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)  (その他)
	正方形 1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 3.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			240 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通	赤間駅南方 3.2 km
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,600 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが開発された区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は宗像市のほか福岡市及び北九州市に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 20 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 2 ~ 3 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	宗像(県) - 9						0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.8]	100	100	[101.0]	30,400	0.0 +10.0 +15.0 0.0 0.0
	38,200 円 / ㎡	100	[101.0]	[126.5]	100		0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,300 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 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因	(一般的要因)	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。	
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				(地域要因)	最寄り駅まで距離があるものの区画整然とした住宅団地であり、サラリーマン世帯を中心とした需要がある。	
					(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像3C - 557	宗像市		更地	( )	長方形	北8.2 m市道 東6.2 m 角地		1低専 (50,60)				
b	宗像3C - 19	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東6 m市道 北西6 m 南西13 m 三方路		1低専 (50,60)				
c	宗像3C - 868	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西3.6 m市道		2低専 (50,80)				
d	宗像3C - 14	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 30,205	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	29,305	$\frac{100}{[96.9]}$	30,243	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	30,500			
b	( ) 31,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,217	$\frac{100}{[104.5]}$	29,873	0.0 0.0 0.0	30,200			
c	( ) 31,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,802	$\frac{100}{[102.9]}$	30,906	0.0	31,200			
d	( ) 31,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	31,067	$\frac{100}{[102.6]}$	30,280	0.0	30,600			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,600 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

鑑定評価額	5,560,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市徳重 1 丁目 7 0 0 番 4 外「徳重 1 - 6 - 1 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	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存住宅地域	西 6 m 市道	水道、下水	赤間 2.6 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 130 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	西 6 m 市道	交通施設	赤間駅 南東方 2.6 km	法令 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の住宅地域を中心に隣接する福津市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の不動産需要も底堅く推移している。土地は標準的な画地規模 ( 2 0 0 m <sup>2</sup> ) で 5 5 0 万円前後、新築の戸建は 2 , 4 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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既存住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	宗像（県） - 9 前年指定基準地の価格 38,200 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 139.6 ]	[ 100.0 ] 100	27,300	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +4.0 +37.0 -2.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 27,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	( 一般的 )	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	中規模一般住宅が多い既存住宅地域である。周辺の地域ではミニ分譲等も見受けられ、当地域の不動産需要も底堅く推移している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				( 個別的 )	隣地 ( 地番 : 7 0 0 番 1 0 ) を併合した。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像3C - 564	宗像市		建付地	( )	長方形	南東4.2 m市道		1 住居 (60,168)		
b	宗像3C - 566	宗像市		更地	( )	台形	北5 m道路		1 低専 (50,80)		
c	宗像3C - 18	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
d	宗像3C - 21	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (50,60)		
e	宗像3C - 865	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,962	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 80.0]	100 [100.0]	24,953	100 [ 89.8]	27,787	街路 0.0 交通・接近 0.0	27,800	
b	( ) 26,022	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	26,553	100 [ 94.1]	28,218	環境 0.0	28,200	
c	( ) 30,530	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	28,506	100 [106.5]	26,766	画地 0.0	26,800	
d	( ) 28,971	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	27,857	100 [101.7]	27,391	行政 0.0 その他 0.0	27,400	
e	( ) 26,344	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	25,331	100 [ 92.2]	27,474	[100.0] 100	27,500	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0	画地 +7.1	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +7.0	画地 +4.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 +4.0	行政 -2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 円/㎡〕			



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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社旭鑑定補償
宗像 ( 県 ) - 12	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文 印

鑑定評価額	6,560,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	29,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市三倉 1 2 3 4 番 5 6 「三倉 9 - 1 9」				地積 ( m <sup>2</sup> )	223	法令上の規制等	1 低専 ( 50, 80 )  ( その他 )
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	正方形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北西 4.6 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 1.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、			規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4 . 6 m	交通 東郷駅 北方 1.1 km	法令 1 低専 ( 50, 80 )			
	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ぶ熟成した住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は比較的堅調であり、地価水準は小幅な上昇基調で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内に存する J R 鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既成の住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内で利便性も比較的良好なことからコロナ禍においても住宅地需要は比較的堅調で、地価は小幅な上昇基調で推移している。中心となる価格帯は、2 2 0 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば 6 0 0 ~ 7 0 0 万円前後、新築戸建ては 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争等の関係が認められ、規範性の高い事例から求められた比準価格は、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思料する。一方で、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像 ( 県 ) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[ 100.8 ]	100	100	[ 100.0 ]	29,300		
	38,200 円 / m <sup>2</sup>		100	[ 101.0 ]	[ 130.0 ]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,200 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				価格変動状況要因	( 一般的 ) 宗像市の人口は横ばい程度で推移している。コロナ禍においても一定の宅地需要に支えられ、全体として小幅な上昇基調を維持している。 ( 地域 ) 地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調に推移している。 ( 個別的 ) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像3C - 585	宗像市		更地	( )	不整形	南西4.2 m市道		1 低専 (50,80)	
b	宗像3C - 874	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像3C - 887	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西4.3 m市道 南西4.6 m 角地		1 住居 (70,172)	
d	宗像3K - 311	宗像市		建付地	( )	長方形	西9.4 m市道 北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	( ) 23,984	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3]	26,613	100 [ 92.0]	28,927	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,900
b	( ) 31,914	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	30,901	100 [109.9]	28,117	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	28,100
c	( ) 36,500	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	35,614	100 [119.3]	29,852	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	29,900
d	( ) 37,693	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ 90.0]	100 [103.0]	40,824	100 [133.4]	30,603	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -9.7	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 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.08	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.08	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 +17.0		
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +27.0		
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： 29,400 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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	宗像市青葉台2丁目13番5				地積(㎡)	237	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)			
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	赤間4.3km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 130m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 17m、規模 240㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	赤間駅 南方4.3km 法令 1低専(40,60) 規制			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内の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、地価は強含みで推移している。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模(240㎡)で760万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収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	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	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	38,200 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [123.0]	[103.0] 100	31,900		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +16.0 0.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,700 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は緩やかに回復していたが、令和2年2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		要因		(地域要因)	区画整然とした大規模住宅地域である。選好性に優る住宅地域であり、地価は強含みで推移している。				
変動率		年間 +0.3 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像3C - 570	宗像市		建付地	( )	長方形	南東8 m市道 南西8 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	宗像3C - 574	宗像市		建付地	( )	正方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像3C - 858	宗像市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		近商 (90,200)	
d	宗像3C - 885	宗像市		更地	( )	正方形	西9 m市道		1 低専 (40,60)	
e	宗像3C - 853	宗像市		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 30,026	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	28,385	100 [ 92.9]	30,554	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	31,500
b	( ) 32,079	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	31,952	100 [103.0]	31,021	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	32,000
c	( ) 33,908	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	32,832	100 [105.0]	31,269		32,200
d	( ) 34,950	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	34,777	100 [111.3]	31,246		32,200
e	( ) 32,389	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,616	100 [107.1]	30,454	[103.0] 100	31,400
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	% / 月 +0.08	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 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.08	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 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
e	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 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,800 円/㎡〕		

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像(県) - 14	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	8,050,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市深田字夕尺 1 2 5 番 2			地積 (m <sup>2</sup> )	649	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)
	台形 1.5 : 1	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域	北東5 m 市道、南東側道	水道、下水	東郷5 km	(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 22 m、規模			660 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	東郷駅 北方5 km 法令「調区」(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。宗像大社に隣接するが市街化調整区域内の生活利便性に劣る住宅地域であり地価は下落傾向にある。					
(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	角地 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>				
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の選好性を有する者のほか宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等も想定される。宗像大社に隣接するが生活利便性に劣る住宅地域であり需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯は、取引の規模・事情にバラツキがあり、見出せない状況である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 宗像(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 12,800 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 101.7 ]	100	12,400	0.0 街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況 要因	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				宗像大社に隣接する住宅地域である。市街化調整区域内の生活利便性に劣る住宅地域であり地価は下落傾向にある。		
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	個別的要因に変動はない。			



(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像3C - 862	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3 m市道		「調区」 (70,200)					
b	宗像3C - 551	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3 m市道 北2 m 二方路		「調区」 (70,200)					
c	福津3C - 363	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		(都) (200,200)					
d	福津3C - 1267	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南7.1 m市道		準都計 (70,200) 特定用途制限地域					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 12,438	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	12,707	$\frac{100}{[101.7]}$	12,495	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 13,405	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,284	$\frac{100}{[110.6]}$	12,011		12,000				
c	( ) 12,579	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,579	$\frac{100}{[100.9]}$	12,467		12,500				
d	( ) 9,869	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ 90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,966	$\frac{100}{[ 88.2]}$	12,433		12,400				
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 -0.13	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-3.0	環境	+7.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-3.0	環境	+20.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	+3.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	-3.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有を主とした一般住宅、農家住宅が農地の中に介在する住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	2,680,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市神湊字上灘 1 2 4 2 番 2 2 5 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	213	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m市道	交通 東郷駅 北方 8 km	法令 「調区」 (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の嗜好性を有する者のほか宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等も想定される。市街化調整区域内の生活利便性に劣る既成住宅地域であり住宅地需要は弱い。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 ( 2 0 0 m <sup>2</sup> ) で 2 5 0 万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[ ] 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 12,800 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					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も弱く地価は下落傾向にある。 個別的要因に変動はない。		
変動率		年間	-1.6 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像3C - 862	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3 m市道		「調区」 (70,200)					
b	宗像3C - 551	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	南3 m市道 北2 m 二方路		「調区」 (70,200)					
c	宗像3C - 555	宗像市		更地	( )	正方形	北10 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等					
d	福津3C - 1267	福津市		建付地	( )	ほぼ長方形	南7.1 m市道		準都計 (70,200) 特定用途制限地域					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 12,438	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	12,707	100 [100.0]	12,707	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,700				
b	( ) 13,405	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,284	100 [108.6]	12,232	環境 0.0	12,200				
c	( ) 19,107	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,107	100 [149.6]	12,772	画地 0.0	12,800				
d	( ) 9,869	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	10,966	100 [ 87.6 ]	12,518	行政 0.0 その他 0.0	12,500				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.13	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	0.0	環境	+12.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	+4.0	環境	+37.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格：			12,600 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 16	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	9,760,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字木原 1 1 4 5 番 1			地積 ( m <sup>2</sup> )	895	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)  (その他) (70,200)		
	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 250 m、南 150 m、北 300 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m市道	交通 赤間駅北西方6.3 km	法令 「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、農家住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	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	10,900 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市郊外の農家住宅地域等が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧玄海町の農家住宅地域等である。圏域外からの移転需要は乏しく、需要者の中心は地縁の嗜好性を有する地元住民に代表される。空き家の増加等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産取引は全体的に軟調である。取引数が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、宗像市郊外の農家住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の市街化調整区域内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	12,800 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 118.8 ]	[ 101.0 ] 100	10,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 +20.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %		価格形成要因		( 一般的 ) 要因	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。			
					( 地域 ) 要因	郊外の農家住宅地域に対する住宅需要は減退しており、地価はやや下落基調にある。			
					( 個別的 ) 要因	個別的要因に格別の変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像3C - 863	宗像市		更地	( )	ほぼ整形	南東6 m市道 北東10.5 m 北西10 m 南西6 m 四方路		「調区」 (60,80) 地区計画等				
b	宗像3C - 862	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南西3 m市道		「調区」 (70,200)				
c	宗像3K - 512	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	西10 m道路 北3.2 m 南6.7 m 三方路		「調区」 (80,200)				
d	宗像3C - 576	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	南東5 m未舗装市道 北西3 m  二方路		「調区」 (60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 9,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 72.8 ]}$	12,466	$\frac{100}{[116.2]}$	10,728	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0			
b	( ) 12,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.1 ]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	12,707	$\frac{100}{[117.6]}$	10,805		10,800			
c	( ) 13,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,908	$\frac{100}{[126.0]}$	10,244		10,900			
d	( ) 8,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	$\frac{100}{[ 71.3 ]}$	13,930	$\frac{100}{[126.0]}$	11,056		10,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			11,200			
									[101.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 -27.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 -28.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,900 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



# 鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 17	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字白土3100番211				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1:1	住宅W2	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6m市道	水道、ガス、下水	赤間5.6km	(その他)地区計画等(50,80)			
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 270m、南 200m、北 100m		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 正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	赤間駅北西方5.6km	法令「調区」(50,80)地区計画等		
(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	16,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが郊外の値ごろ感のある価格帯が多い住宅地域である。需要者の中心は宗像市内に勤務する給与所得者等である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で2~3区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、宗像市郊外の住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の既成住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正その他			
(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	標準化補正その他	街路交通環境行政その他	地街路交通環境行政その他
	宗像(県) - 15	[ 98.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 79.1 ]	[100.0] 100	15,900		標準化補正その他	街路交通環境行政その他	地街路交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,200 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	市中心部まで距離があるものの区画整然とした郊外の住宅団地であり、地元住民を中心とした需要がある。			
変動率		年間	0.0 %	半年間	%		〔個別的要因〕 個別的要因に格別の変動はない。			

(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3C - 568	宗像市		建付地	( )	正方形	西6.1m市道 北4.3m 南4m 三方路		「調区」 (70,200)		
b	宗像3C - 861	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.6m市道 南西2.7m 角地		「調区」 (80,200)		
c	宗像3C - 876	宗像市		更地	( )	不整形	南6m市道 北東4.5m 二方路		1低専 (50,80)		
d	宗像3C - 43	宗像市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6m市道 東5m 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	( ) 14,806	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 80.0]	100 [104.0]	17,796	100 [110.0]	16,178	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	16,200	
b	( ) 13,564	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [ 98.9]	13,605	100 [ 83.8]	16,235	環境 0.0	16,200	
c	( ) 6,426	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 43.2]	14,875	100 [ 93.5]	15,909	画地 0.0	15,900	
d	( ) 23,065	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	22,393	100 [130.0]	17,225	行政 0.0 その他 0.0	17,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -40.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -15.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,200円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	21,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) [ 令和 3 年 1 月 ] 路線価又は倍率	44,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里 1 丁目 2 9 番 4			地積 ( m <sup>2</sup> )	378	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 ( 80,400 ) 準防  ( その他 )  ( 90,400 )						
	長方形 1 : 2	店舗兼事務所 S 2	低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域	北東 25 m 市道	水道、ガス、下水	東郷 400 m							
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 29 m、規模			370 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 市道	交通 東郷駅 南東方 400 m	法令 商業 ( 80,400 ) 準防	規制						
	地域要因の将来予測	当該地域は低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。駅まで徒歩 5 分程度に位置し様々な用途として需要も見込めることから地価は強含みで推移している。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,700 円 / m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	36,900 円 / m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>										
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の商業地域を中心に隣接する福津市等の商業地域も含まれる。需要者の中心は自用の店舗又は事務所として利用することを前提とした法人等のほか東郷駅まで徒歩 5 分程度の容積率 40.0% の商業地域であることから賃貸マンション等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地規模 ( 370 m <sup>2</sup> ) であれば 18 ~ 19 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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格であることから信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他				
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) 5 - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他	-3.0 -8.0 +13.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格	56,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	56,200						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,500 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 ( 代表標準地等と同一地点 ) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 +0.9 % 半年間 %		価格変動状況要因		( 一般的 ) 要因	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		( 地域 ) 要因	駅まで徒歩 5 分程度に位置し店舗、事務所、店舗兼共同住宅等様々な用途として需要も見込めることから地価は強含みで推移している。		( 個別 ) 要因	個別的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像3C - 29	宗像市		貸家建付地	( )	台形	北東4 m市道		商業 (90,240)				
b	古賀3K - 120	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北東25 m県道 北西8.2 m 角地		2住居 (70,200)				
c	福岡東3C - 1168	福岡市東区		更地	( )	ほぼ長方形	北11 m市道 北東3 m 角地		近商 (100,200)				
d	宮若3K - 1314	宮若市		建付地	( )	長方形	南15.4 m県道 北5 m 二方路		(都)準住居 (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	( ) 38,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,320	$\frac{100}{[71.9]}$	56,078	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	( ) 38,891	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,738	$\frac{100}{[66.3]}$	58,428		56,100			
c	( ) 42,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,774	$\frac{100}{[74.6]}$	55,997		58,400			
d	( ) 49,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,912	$\frac{100}{[83.0]}$	57,725		56,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			57,700			
								[100.0]	100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -12.0	環境 -14.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -14.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -13.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,545,761	2,532,528	9,013,233	8,383,500	629,733	( 0.9534 ) 600,387	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	13,962,488 円 ( 36,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.5 m x 29.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～5階は50㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	92.0 %	標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～	店舗	160.00	80.0	128.00	1,850	236,800	3.0	710,400
2～	住宅	160.00	95.0	152.00	1,120	170,240	1.0	170,240
							1.0	170,240
3～5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,140	173,280	1.0	173,280
							1.0	173,280
～								
～								
計		800.00	92.0	736.00		926,880		1,400,480 690,080
年額支払賃料				926,880 円 x 12ヶ月 = 11,122,560 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 x 14 台 x 12ヶ月 + = 840,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				11,122,560 円 x 5.0 % + 840,000 円 x 5.0 % = 598,128 円				
以上計 + a+ - -				11,364,432 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,400,480 円 x 95.0 % x 1.00 % = 13,305 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 %) 690,080 円 x 95.0 % x 0.2563 = 168,024 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				11,545,761 円 ( 30,544 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3C(賃) - 553	1,698 ( 1,663 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,843	対象基準階の 月額実質賃料 1,855 円/㎡
b	宗像3C(賃) - 551	1,583 ( 1,575 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,912	月額支払賃料 ( 1,850 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	540,000 円	135,000,000 x	0.4 %
維持管理費	598,128 円	11,962,560 x	5.0 %
公租公課	土地 44,400 円	査定額	
	建物 1,080,000 円	135,000,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	135,000 円	135,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,532,528 円 (	6,700 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	135,000,000 円	設計監理料率 164,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,383,500 円 ( 22,179 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,545,761 円	
総費用		2,532,528 円	
純収益 -		9,013,233 円	
建物等に帰属する純収益		8,383,500 円	
土地に帰属する純収益 -		629,733 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		600,387 円 ( 1,588 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,962,488 円 (	36,900 円 / m <sup>2</sup> )	



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

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 8日	(6)路線価	[令和 3年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市東郷2丁目947番3「東郷2-1-16」				地積(㎡)	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	長方形 1:2	事務所兼住宅 W2	中小の事務所、店舗、事務所併用住宅等が建ち並び路線商業地域	南東12m 県道	水道、下水	東郷1.5km	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 25m、規模 280㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	東郷駅北東方1.5km	法令(80,400)準防
(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	60,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び周辺市の商業地域であり、特に代替性が高いのが幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する地元事業者であるが、規模がまとまった土地についてはコンビニ店舗等をチェーン展開する法人各企業である。これらの法人各企業は借地により店舗進出することが多く、土地を取得することは少ない。市場の中心となる価格帯は、画地規模等にばらつきがあるため明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した理論的な価格であるが、元本価格に見合う賃料の収受が困難であったため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、周辺基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡			価格変動形状要因	宗像市の人口は概ね横ばいで推移しているが、高齢化率は高まってきている。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間	+1.1 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像3C - 4	宗像市		更地	( )	ほぼ長方形	北東8m市道		近商 (90,300)	
b	宗像3K - 813	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	北8.8m県道		商業 (90,400)	
c	宗像3K - 310	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	北東8m市道		近商 (90,300)	
d	宗像3C - 24	宗像市		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	南6m市道		商業 (90,360)	
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	( ) 66,180	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [96.0]	69,282	100 [96.5]	71,795	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	( ) 93,000	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	94,860	100 [149.4]	63,494	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	63,500
c	( ) 58,484	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,952	100 [98.3]	59,972	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	60,000
d	( ) 46,546	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,151	100 [81.2]	58,068	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	58,100
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.18	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 +10.0 その他 0.0	環境 +40.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.18	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 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： 60,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	5,284,721	1,144,389	4,140,332	3,611,090	529,242	( 0.9750 ) 516,011	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	12,285,976 円 ( 43,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

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

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像3C(賃) - 552	1,928 ( 1,923 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,928	対象基準階の月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	宗像3C(賃) - 553	1,698 ( 1,663 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,787	月額支払賃料 ( 1,800 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	276,500 円	55,300,000 x	0.5 %
維持管理費	277,589 円	5,551,776 x	5.0 %
公租公課	土地 37,300 円	査定額	
	建物 442,400 円	55,300,000 x	50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	55,300 円	55,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,300 円	55,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,144,389 円 (	4,001 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	55,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 370.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,611,090 円 ( 12,626 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,284,721 円
総費用			1,144,389 円
純収益 -			4,140,332 円
建物等に帰属する純収益			3,611,090 円
土地に帰属する純収益 -			529,242 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			516,011 円 ( 1,804 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	12,285,976 円 (		43,000 円 / m <sup>2</sup> )

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市鐘崎字町 7 3 1 番外			地積 ( m <sup>2</sup> )	187	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	長方形 1 : 3	治療院兼住宅 L S 2	小規模小売店舗、営業所のほかに一般住宅も介在する既成商業地域	西 6.5 m 市道	水道、下水	赤間 11 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 25 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし	街 6 . 5 m市道	交通 赤間駅 北西方 11 km	法令	「調区」(70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は市街化調整区域内の住商混在地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。住宅地需要は安定的であり、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	店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市及び宗像市と隣接する福津市、鞍手郡鞍手町及び宮若市等の郊外の住商混在地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する個人や個人事業主、地元企業等である。郊外部に位置し利便性でやや劣るが、割安感のある地価水準から一定の需要も認められ、コロナ禍においても地価は安定的に推移している。取引が少なく、中心となる価格帯は見出し難いものの、200 m <sup>2</sup> 程度の土地であれば、250 ~ 300 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に応じてウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映する説得力の高い価格が求められたと思料する。一方で、自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆んどなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 域 交 通 補 化 環 要 環 境 正 画 地 因 行 政 其 他 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 域 交 通 補 化 環 要 環 境 正 画 地 因 行 政 其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,300 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	宗像市の人口は横ばい程度で推移している。コロナ禍においても一定の宅地需要に支えられ、全体として小幅な上昇基調を維持している。
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像3K - 512	宗像市		建付地	( )	ほぼ正方形	西10 m道路 北3.2 m 南6.7 m 三方路		「調区」 (80,200)				
b	福津3C - 363	福津市		更地	( )	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		(都) (200,200)				
c	鞍手3K - 503	鞍手郡鞍手町		更地	( )	ほぼ整形	北東5.1 m県道		(都)近商 (90,200)				
d	宮若3C - 1351	宮若市		更地	( )	ほぼ整形	南16 m市道 東8 m 角地		(都) (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	( ) 13,295	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,908	$\frac{100}{[89.6]}$	14,406	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,400			
b	( ) 12,579	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,579	$\frac{100}{[95.0]}$	13,241	環境 0.0	13,200			
c	( ) 23,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,709	$\frac{100}{[151.8]}$	15,619	画地 0.0	15,600			
d	( ) 12,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,742	$\frac{100}{[89.1]}$	13,178	行政 0.0 その他 0.0	13,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 -32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,300 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市王丸字出口 4 2 0 番 2 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,919	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 2 : 1	店舗兼工場 S 1	店舗、営業所等が多い国道沿いの路線商業地域	南 25 m 国道	水道、下水	東郷 2.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 160 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 30 m、			規模	1,800 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	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) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	44,900 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び近接市町の路線商業地域。需要者の中心は、地場及び全国チェーンの飲食店や小売店等の事業者や営業所等としての利用を前提とした法人のほか貸店舗等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家等も想定される。国道 3 号沿線では店舗の新築や建替えがなされ需要も強く地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地の規模であれば 1.7 ~ 1.8 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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	宗像(県) 5 - 2	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [107.3]	[100.0] 100	52,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-6.0 +4.0 -2.0 +12.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		51,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因の	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号		-					
公示価格		円 / m <sup>2</sup>						
変動率	年間	+1.9 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若 3 K - 1314	宮若市		建付地	( )	長方形	南15.4 m 県道 北5 m 二方路		(都) 準住居 (60,200)		
b	福津 3 C - 368	福津市		更地	( )	ほぼ台形	西15 m 県道 南東5 m 二方路		1 住居 (70,200)		
c	古賀 3 C - 71	古賀市		更地	( )	ほぼ整形	南18 m 県道		近商 (90,200)		
d	古賀 3 K - 120	古賀市		建付地	( )	ほぼ整形	北東25 m 県道 北西8.2 m 角地		2 住居 (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	( ) 49,116	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	47,912	100 [ 90.3 ]	53,059	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,100	
b	( ) 76,453	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [100.9]	77,438	100 [145.8]	53,112	環境 0.0 画地 0.0	53,100	
c	( ) 76,223	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	76,833	100 [144.8]	53,061	行政 0.0	53,100	
d	( ) 38,891	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	38,738	100 [ 72.8 ]	53,212	その他 0.0	53,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +45.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +45.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,100 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)
	11,457,000	2,354,800	9,102,200	5,019,160	4,083,040	( 0.9486 ) 3,873,172	( 4.9 0.4 ) 4.5 %
	収益価格	86,070,489 円 ( 44,900 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,919 ㎡	60.0 m x 35.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗一棟貸し			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	500.00	100.0	500.00	2,000	1,000,000	6.0	6,000,000	
~									
~									
~									
計		500.00	100.0	500.00		1,000,000		6,000,000	
年額支払賃料						1,000,000 円 x 12ヶ月 = 12,000,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						12,000,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 600,000 円			
以上計 + a+ - -						11,400,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						6,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,000 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +						11,457,000 円 ( 5,970 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3C(賃) - 551	1,583 ( 1,575 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [80.0]	100 [100.0]	2,151	対象基準階の月額実質賃料 2,010 円/㎡
b	宗像3C(賃) - 552	1,928 ( 1,923 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,988	月額支払賃料 ( 2,000 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	358,000 円	71,600,000 x	0.5 %
維持管理費	600,000 円	12,000,000 x	5.0 %
公租公課	土地	680,800 円	査定額
	建物	572,800 円	71,600,000 x 50.0 % x 16.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,354,800 円 (	1,227 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 500.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
		設備部分 0.0934 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	5,019,160 円 ( 2,616 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,457,000 円
総費用			2,354,800 円
純収益 -			9,102,200 円
建物等に帰属する純収益			5,019,160 円
土地に帰属する純収益 -			4,083,040 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,873,172 円 ( 2,018 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.5 %	
	86,070,489 円 (		44,900 円 / m <sup>2</sup> )