

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

鑑定評価額	502,000 円	1㎡当たりの価格	3,560 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市大島字真名箸168番外		②地積(㎡)	141	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南東2.3 m 市道	水道、 下水	大島港フェリーターミナル 1.5 km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2)近隣地域	①範囲	東 45 m、西 100 m、南 60 m、北 30 m					②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 11 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2. 3 m市道	交通施設	大島港フェリーターミナル 北東方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域の地域要因に大きな変化はなく、地価は、過疎化の影響等を受けて、当分の間、下落傾向が続くものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,560 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）であると判断した。当該地域は、大島の中心部から離れた漁家住宅地域に存することから、当該土地の需要者は、地縁者が中心であると判断した。大島の人口・世帯数とも下落傾向が続き、今だ土地需要は弱含みで推移している。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで1百万円未満で、新築戸建で2千万円以下が中心となる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの漁家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・当該地域の不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,600 円/㎡			③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傾向にある。利便性の高い住宅地域では、地価上昇傾向にあり、郊外では下げ止まり傾向が見られる。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	当該地域は外部からの需要は非常に少なく、過疎化の影響等から今年についても地価水準は弱含みで推移している。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	-1.1 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 764	宗像市		建付地	()	不整形	北東9.5 m 県道 南西4 m 二方路		「調区」 (70,200)	
b	宗像7C - 167	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北3 m 未舗装市道		都計外 土砂災害警戒区域	
c	宗像7C - 763	宗像市		更地	()	ほぼ台形	南西10 m 市道 西10 m 北12 m 三方路		「調区」 (70,200) 地区計画等	
d	宗像7C - 168	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南1.5 m 市道		都計外 土砂災害特別区域	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 3,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[57.0]}$	5,426	$\frac{100}{[144.9]}$	3,745	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,750
b	() 4,494	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,467	$\frac{100}{[109.8]}$	4,068		4,070
c	() 4,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	4,406	$\frac{100}{[132.3]}$	3,330		3,330
d	() 3,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,210	$\frac{100}{[105.0]}$	3,057		3,060
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +20.0	環境 +15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 -40.0	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 -2.0	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 +20.0	環境 +5.0		
			画地 -6.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,560 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	古くからの漁家住宅等に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) - 1 宅地-7

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

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

鑑定評価額	9,230,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市泉ヶ丘2丁目8番11					②地積(㎡)	206	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 低専(40,60)									
	長方形1:1.2	住宅W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西7.5 m市道	水道、ガス、下水	赤間1.4 km			(その他)									
(2)近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 50 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 7.5 m市道		交通施設		赤間駅 北東方1.4 km		法令規制		対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利の先高観もあり、市場動向には注視を要する。															
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地										(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 44,800 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡															
	原価法		積算価格 / 円/㎡															
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6)市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3,000万円～3,500万円程度である。駅徒歩圏は僅かに外れるが、閑静な住環境から需要は安定している。一区画の地積が200㎡程度のため、総額の値頃感もあり、金利の先高観等懸念材料もあるが、現時点では、地価は緩やかな上昇基調。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近隣の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他						
	公示価格 円/㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100										
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0								
	宗像(県) - 9		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		標準 交通 0.0	地域 交通 +1.0								
	前年指定基準地の価格		[103.2] 100	[101.0] 100	[103.0] 100	[102.0] 100	44,700		標準 環境 0.0	地域 環境 +3.0								
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因の	〔一般的〕 宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。ただし金利の先高観に留意が必要である。												
	■継続 □新規 前年標準価格 43,500 円/㎡					〔地域〕 区画整然とした高台の住宅団地であり、閑静な住環境から、安定的な住宅地需要が認められ、地価は緩やかな上昇基調にある。												
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔個別的〕 個別的要因に変動はない												
		□代表標準地 □標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +3.0 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 59	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
b	宗像7C - 55	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m市道 北西9 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	宗像7K - 713	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道		1 低専 (40,60)	
d	宗像7C - 562	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.9 m市道 東4 m 二方路		1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 40,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,353	$\frac{100}{[100.0]}$	40,353	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	41,200
b	() 45,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	46,449	$\frac{100}{[103.0]}$	45,096		46,000
c	() 47,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	47,975	$\frac{100}{[104.0]}$	46,130		47,100
d	() 42,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,232	$\frac{100}{[100.9]}$	43,837		44,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.25	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 0.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -2.0		
			画地 +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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

- 2

宅地-7

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

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7					②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			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存住宅地域		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	①範囲		東 40 m、西 90 m、南 120 m、北 120 m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 19 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路 4 m市道		交通施設		東郷駅 南東方3.8 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は旧街道沿いの景観保全を目的とする地区計画地域の内にあり、今後も現状まま推移するものと予測する。住宅地需要は安定的であり、地価水準は横ばい程度で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		形状 -3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,700 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		形状 -3.0						
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
	原価法		積算価格 / 円/㎡													
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の住宅地域一円であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者のほか、地縁的選好性を有する個人等である。国道背後の既成の住宅地域で最寄駅からやや距離があり利便性等で劣るが、一定の需要も認められ、地価水準は概ね横ばい程度で安定的に推移している。中心となる価格帯は、3 0 0 ㎡程度の土地であれば 6 0 0 ～ 7 0 0 万円程度と思路する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性の高い事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思路する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対年ら象標の基準価示地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,700 円/㎡					③ 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程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。									
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕 地域要因に大きな変動はなく、住宅地の需給動向は安定的に推移している。									
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %												

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 761	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m市道		1 低専 (40,60)	
b	宗像7K - 710	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.2 m市道		1 住居 (60,160)	
c	宗像7K - 406	宗像市		建付地	()	長方形	南6.5 m市道		1 低専 (40,60)	
d	宗像7C - 51	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,781	$\frac{100}{[140.7]}$	23,299	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	22,600
b	() 27,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	30,667	$\frac{100}{[136.7]}$	22,434		21,800
c	() 18,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	28,668	$\frac{100}{[129.2]}$	22,189		21,500
d	() 26,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,392	$\frac{100}{[127.3]}$	21,518		20,900
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +38.0	画地 +2.0	行政 0.0
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +9.0	環境 +32.0	画地 -8.0	行政 0.0
c	正常	%/月 +0.58	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 +28.0	画地 -17.5	行政 0.0
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +19.0	画地 0.0	行政 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 21,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7	2917000292727-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市日の里9丁目13番10					②地積(㎡)	288	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,60)							
	長方形1:1.5		住宅LS2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		南西6m市道		水道、下水		東郷900m		(その他)							
(2)近隣地域	①範囲		東60m、西90m、南60m、北110m					②標準の使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口約14m、奥行約20m、規模280㎡程度、形状長方形																	
	④地域的特性		特記事項			特になし			街路基準方位北6m市道		交通施設		東郷駅南方900m		法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が区画整然と建ち並び熟成した住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測するが、金利の動向に留意を要する。																	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地										(4)対象基準地の個別的要因		方位+2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格41,500円/㎡																	
	収益還元法		収益価格/円/㎡																	
	原価法		積算価格/円/㎡																	
	開発法		開発法による価格/円/㎡																	
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内のJR鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。最寄駅から徒歩圏内で住環境も良好な熟成した既存住宅地域であることから、住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は280㎡程度の土地であれば、1,100～1,200万円程度と思路する。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏より最寄駅を同一とし、場所的同一性が強く、行政的条件も類似した規範性の高い取引事例を収集し得たため、説得力の高い比準価格が求められたと思路する。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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地□標準地標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因行政その他	
	公示価格円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域交通環境行政その他	
	宗像(県)9																			
	前年指定基準地の価格44,200円/㎡		[103.2] 100		100 [101.0]		100 [111.9]		[102.0] 100		41,200									
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討					③価格変動形成要因の		④一般的要因												
	■継続□新規前年標準価格40,000円/㎡							宗像市の人口は概ね横這い程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。												
	①ー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							④地域要因												
	□代表標準地□標準地標準地番号							地域要因に大きな変動はないが、住環境が良好な住宅地域であり、住宅地需要は底堅い。												
	公示価格円/㎡							④個別的要因												
	②変動率					年間	+3.8%	半年間	%	個別的要因に変動はない。										

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 53	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道		1低専 (40,60)	
b	宗像7C - 553	宗像市		建付地	()	長方形	北西6 m市道 東6 m 角地		1低専 (50,60)	
c	宗像7C - 68	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北西5 m市道 北東5 m 角地		1低専 (60,80)	
d	宗像7C - 67	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6.5 m市道 南西14 m 北西6 m 三方路		1低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 44,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	47,405	$\frac{100}{[110.7]}$	42,823	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	43,700
b	() 45,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	52,921	$\frac{100}{[128.5]}$	41,184		42,000
c	() 42,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,988	$\frac{100}{[111.6]}$	37,624		38,400
d	() 39,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,499	$\frac{100}{[94.0]}$	40,956		41,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +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 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +26.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.20	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 +15.0		
			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 +0.22	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 -6.0		
			画地 +4.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

- 4

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社	
宗像（県） — 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士	徳永 隆文
鑑定評価額	7,060,000 円		1㎡当たりの価格	31,500 円／㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市石丸2丁目3 7 1 番 2 0 「石丸2－3－1 0」					②地積 (㎡)	224 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)					
	長方形 1：1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		南6 m 市道		水道、 ガス、 下水		教育大前500 m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m					②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等			間口 約 14 m、		奥行 約 16 m、		規模		220 ㎡程度、		形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路		6 m市道		交通施設		教育大前駅南東方500 m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏内にある比較的可利便性の高い住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は引き続き小幅な上昇傾向で推移するものと予測するが、金利の動向に留意を要する。															
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		31,500 円／㎡													
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡													
	原価法		積算価格		／ 円／㎡													
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡													
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内のＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。交通利便性や住環境も比較的良好な住宅地域であることから住宅地需要も比較的可堅調で、地価は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 ㎡程度の土地であれば、7 0 0 万円前後、新築戸建では2, 5 0 0 ～3, 0 0 0 万円程度である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性の高い事例を収集し得たため、採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の観点から説得力の高い比準価格が求められたと思料する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)		⑦内訳		標準化補正その他		地域要因その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内訳		標準化補正その他		地域要因その他	
	宗像(県) － 9				100		100		[100.0] 100		31,400				0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		0.0 -4.0 +53.0 -2.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 44,200 円／㎡		[103.2] 100		[101.0]		[143.9]											
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,200 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 宗像市の人口は概ね横這い程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。												
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 地域要因に大きな変動はないが、交通利便性の比較的良好な住宅地域であり、需要は底堅く推移している。												
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。												
	②変動率		年間 +1.0 %	半年間 %														

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 5 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	宗像7K - 406	宗像市			建付地	()	長方形	南6.5 m市道		1低専 (40,60)
b	宗像7C - 67	宗像市			建付地	()	ほぼ正方形	北東6.5 m市道 南西14 m 北西6 m 三方路		1低専 (50,60)
c	宗像7C - 767	宗像市			建付地	()	ほぼ長方形	南東16 m県道 北東9 m 角地		1低専 (50,60)
d	宗像7C - 769	宗像市			更地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m市道		1低専 (40,60)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 18,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	28,668	$\frac{100}{[94.8]}$	30,241	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	30,200
b	() 39,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,499	$\frac{100}{[118.8]}$	32,407		32,400
c	() 39,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,135	$\frac{100}{[123.0]}$	31,004		31,000
d	() 40,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,033	$\frac{100}{[122.8]}$	32,600		32,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.58	街路 0.0 画地 -17.5	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 -7.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	%/月 +0.22	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +26.0		
d	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +32.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

— 5

宅地-7

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

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

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市城西ヶ丘6丁目11番16					②地積(㎡)	226	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m					②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	赤間駅北西方2 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利の先高観もあり、市場動向には注視を要する。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		44,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3,000万～3,500万円程度である。直近で目立った開発等はないが、閑静な住環境から安定的な需要が認められる。金利の先高観等、懸念材料もあるが、現時点では、地価は緩やかな上昇基調が続いている。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路	地 街路			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	補正 画地 行政 その他	域 交通 環境 行政 その他						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0				
	宗像(県) - 9						補正 画地 行政 その他 0.0		域 交通 環境 行政 その他 0.0	要 環境 -1.0	因 行政 0.0			
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 43,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的〕 宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。ただし金利の先高観に留意が必要である。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域〕 区画整然とした高台の住宅団地であり、閑静な住環境から、安定的な住宅地需要が認められ、地価は緩やかな上昇基調にある。								
	②変動率					〔個別的〕 個別的要因に変動はない								
	年間	+3.0 %	半年間	%										

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 6 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 752	宗像市		更地	()	ほぼ台形	南西13 m市道 北東6 m 二方路		1 低専 (50,60)	
b	宗像7C - 751	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像7C - 768	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道 西6 m 二方路		1 低専 (50,60)	
d	宗像7C - 156	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南15 m市道 西5 m 角地		2 低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 46,876	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,200	$\frac{100}{[106.1]}$	43,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	44,000
b	() 44,498	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,411	$\frac{100}{[98.0]}$	45,317		45,800
c	() 47,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,092	$\frac{100}{[100.9]}$	45,681		46,100
d	() 43,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,612	$\frac{100}{[104.0]}$	41,935		42,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.25	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 0.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.25	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 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

— 6

宅地-7

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

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

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市陵厳寺2丁目2番32外「陵厳寺2－5－11」				②地積(㎡)	214	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 100 m、北 40 m		②標準の使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、		規模		210 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	教育大前駅 西方950 m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、住宅地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		34,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の住宅地域を中心に隣接する福津市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与と所得者等。当該地域の住宅地需要は底堅く地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。新築の戸建住宅は少なく、土地は標準的な画地規模（210㎡）で710～720万円が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実生じ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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	宗像(県) - 9									0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[103.2] / 100		100 / [101.0]	100 / [134.3]	[101.0] / 100	34,000		0.0	0.0	+1.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕区画整然とした駅まで徒歩圏内の住宅地域である。地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。						
	②変動率					〔個別的要因〕個別的要因に変動はない。						
	年間	+1.5 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7K - 610	宗像市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1 低専 (50,50)	
b	宗像7C - 59	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像7C - 564	宗像市		更地	()	長方形	北6 m市道 西6 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	宗像7C - 51	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		1 低専 (50,80)	
e	宗像7C - 56	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 35,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	35,322	$\frac{100}{[106.7]}$	33,104	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	33,400
b	() 40,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,757	$\frac{100}{[121.2]}$	33,628		34,000
c	() 24,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.1]}$	33,900	$\frac{100}{[99.6]}$	34,036		34,400
d	() 26,908	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,392	$\frac{100}{[81.3]}$	33,692		34,000
e	() 37,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,890	$\frac{100}{[112.0]}$	33,830	$\frac{[101.0]}{100}$	34,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.63	街路 0.0 画地 +7.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	%/月 +0.32	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)			

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) - 7 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
宗像（県） - 8	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美
鑑定評価額	1,050,000 円		1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	①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					②地積 (㎡)	131 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m					②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 8 m、		奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 台形				
	④地域的特性		特記事項			特記すべき事項はない。			街路 3. 3 m市道		交通施設 大島港フェリーターミナル 北方 450 m		法令規制 対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域の地域要因に大きな変化はなく、地価は、過疎化の影響を受けて、当分の間、下落傾向が続くものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 8,000 円／㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡											
	原価法		積算価格 / 円／㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市をはじめ周辺市町の類似する住宅地域（離島を含む）であると判断した。当該地域は、大島の中心部の一般住宅、漁家住宅の住宅地域に存することから、当該土地の需要者は、地縁者が中心であると判断した。大島の人口・世帯数とも下落傾向が続き、土地需要は弱含みで推移している。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで2百万円未満で、新築戸建で2千万円前後が中心となる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、古くからの一般住宅や漁家住宅を中心とする住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに（観光を含む）経済動向・当該地域の不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	地域要因 街路交通環境行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	地域要因 街路交通環境行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,100 円／㎡					③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傾向にある。利便性の高い住宅地域では、地価上昇傾向にあり、郊外では下げ止まり傾向が見られる。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡						〔地域要因〕 当該地域は大島の中心部であるが、外部からの需要は少なく、過疎化の影響等から、今年についても地価水準は弱含みで推移している。							
							〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

宗像(県)

－ 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 568	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)	
b	宗像7C - 54	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		「調区」 (70,200)	
c	宗像7C - 762	宗像市		建付地	()	不整形	西9 m県道 北西5.9 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	福津7C - 1258	福津市		底地	()	ほぼ正方形	西7.2 m市道 北3.8 m 角地		準都計 (80,200) 特別用途地区 観光地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,185	$\frac{100}{[151.5]}$	9,363	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,360
b	() 7,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,313	$\frac{100}{[159.1]}$	7,739		7,740
c	() 3,931	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[73.4]}$	8,926	$\frac{100}{[118.6]}$	7,526		7,530
d	() 7,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,269	$\frac{100}{[112.3]}$	6,473		6,470
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +20.0	環境 +25.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +20.0	環境 +30.0		
			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 +4.0	交通・接近 +20.0	環境 -5.0		
			画地 -26.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +20.0	環境 -10.0		
			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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	古くからの漁家住宅等を中心とする地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

- 8

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	宗像市大島字谷 1 0 9 9 番	2917000331911-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	45,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市自由ヶ丘1丁目13番4					②地積 (㎡)	318 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,50)							
	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	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 170 m、北 50 m								②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、			奥行 約 20 m、			規模 300 ㎡程度、			形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項			特にない			街路		基準方位北 6 m 市道		交通施設		赤間駅南方1.2 km		法令規制		対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅の建て替えや、それを契機とする売買が見られ、成熟した住宅団地にも一定の入れ替わりが見られる。ただし、建築費の高騰、金利の先高観もあり、市場動向には注視を要する。																	
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地										(4)対象基準地の個別的要因		方位		+1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 45,600 円／㎡										(4)対象基準地の個別的要因		方位		+1.0		
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																
		原価法		積算価格 / 円／㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																
(6)市場の特性		同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3, 5 0 0万円前後である。閑静な住環境から需要は底堅く、また、相続等を契機に一定の供給量がある。区画割りが大きいこと、金利の先高観等、懸念材料もあるが、現時点では、地価は緩やかな上昇基調が続いている。																		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近傍の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(10) 対年々象標の基準価 準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 44,200 円／㎡					③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。ただし金利の先高観に留意が必要である。													
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 宗像 - 2 公示価格 45,100 円／㎡						〔地域〕 区画整然とした大規模住宅団地。相続や建物解体時に売買されることが多く、安定的な取引がある。地価は緩やかな上昇基調にある。													
							〔個別的〕 個別的要因に変動はない													
	②変動率		年間 +3.2 %		半年間 +1.1 %															

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 9 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7K - 711	宗像市		更地	()	ほぼ台形	南西12 m市道 南東11 m 角地		1 低専 (50,60)	
b	宗像7C - 765	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		2 低専 (40,60)	
c	宗像7C - 756	宗像市		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	宗像7K - 610	宗像市		建付地	()	長方形	南6 m市道 東4 m 角地		1 低専 (50,50)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 48,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	47,328	$\frac{100}{[104.9]}$	45,117	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	45,600
b	() 38,589	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,624	$\frac{100}{[97.0]}$	43,942		44,400
c	() 48,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	47,772	$\frac{100}{[102.9]}$	46,426		46,900
d	() 35,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	34,197	$\frac{100}{[84.6]}$	40,422		40,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,600 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県)

- 9

宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
宗像（県） — 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 横 由紀

鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 宗像市朝野173番					②地積 (㎡)	244 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)	
	正方形 1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間3.2 km		(その他)	
(2)近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 赤間駅 南方3.2 km	法令 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として成熟しており、地域要因の変動はほとんど見られない。開発時期が古い、平坦な住宅団地で、一定の需要がある。建築費の高騰、金利の先高観もあり、市場動向には注視を要する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ赤間駅を最寄り駅とする大規模住宅団地を中心とし、宗像市全域に及ぶ。主たる需要者は、福岡都市圏又は北九州都市圏へ通勤する勤労者世帯であり、取引の中心的価格帯は、新築戸建住宅で3,000万円前後である。国道3号の南側に位置し、鉄道駅への利便性は劣るが、平坦な地勢と国道へのアクセスの良さ、区画整然とした閑静な住環境から一定の需要がある。ただし、金利の先高観等、今後の市場動向に留意したい。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅団地であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、規範性が高い近隣の住宅団地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な試算価格を試算できた。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、さらに周辺標準地の推移や不動産の需給動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地域 街路 0.0 交通 交通 +10.0 環境 環境 +15.0 画地 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	宗像(県) - 9								
	前年指定基準地の価格 44,200 円/㎡	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	[101.0] 100	36,100			
(10)対年々象標の基準価準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,500 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的〕 宗像市では、人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にあり、住宅需要は底堅い。ただし金利の先高観に留意が必要である。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域〕 区画整然とした平坦な住宅団地。開発時期が古く変化に乏しいが、一定の取引は見られ、地価は緩やかな上昇基調にある。				
					〔個別的〕 個別的要因に変動はない				
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 10 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 761	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m市道		1低専 (40,60)	
b	宗像7C - 767	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東16 m県道 北東9 m 角地		1低専 (50,60)	
c	宗像7K - 508	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北6 m市道		1低専 (50,80)	
d	宗像7C - 155	宗像市		更地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		1低専 (40,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,781	$\frac{100}{[101.0]}$	32,456	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	32,800
b	() 39,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,135	$\frac{100}{[107.1]}$	35,607		36,000
c	() 37,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,257	$\frac{100}{[104.0]}$	36,786		37,200
d	() 40,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,149	$\frac{100}{[109.2]}$	35,851		36,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) — 10 宅地-7

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

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

鑑定評価額	6,070,000 円	1㎡当たりの価格	29,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市徳重1丁目700番4外「徳重1－6－10」					②地積 (㎡)	203 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)			
	台形 1：1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域		西6 m 市道		水道、下水		赤間2.6 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 130 m					②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等			間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状			長方形						
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 6m市道		交通施設		赤間駅 南東方2.6 km		法令規制 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,900 円／㎡											
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡											
	原価法		積算価格		／ 円／㎡											
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内の住宅地域を中心に隣接する福津市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、宗像市、福津市及び福岡都心部並びに北九州都心部に通勤する給与所得者等。当地域の地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。土地は標準的な画地規模（200㎡）で600万円程度、新築の戸建は3,000万円前後が需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実生じし取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	宗像(県) - 9				100		100		[100.0] 100		29,900				0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 44,200 円／㎡		[103.2] 100		[101.0]		[150.8]								0.0 +4.0 +48.0 -2.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,500 円／㎡				③価格変動形成要因の	景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。										
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 - 公示価格 円／㎡					中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。										
						個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +1.4 % 半年間 %													

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 11 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7K - 710	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.2 m市道		1 住居 (60,160)	
b	宗像7C - 155	宗像市		更地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像7C - 159	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	宗像7C - 67	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6.5 m市道 南西14 m 北西6 m 三方路		1 低専 (50,60)	
e	宗像7C - 71	宗像市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (50,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,907	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	30,667	$\frac{100}{[96.3]}$	31,845	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	31,800
b	() 40,083	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,149	$\frac{100}{[131.1]}$	29,862		29,900
c	() 34,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,948	$\frac{100}{[114.1]}$	29,753		29,800
d	() 39,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,499	$\frac{100}{[128.6]}$	29,937		29,900
e	() 38,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,789	$\frac{100}{[128.2]}$	29,477	$\frac{[100.0]}{100}$	29,500
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0		
			画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.30	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 +20.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +27.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) — 11 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秀峰リアルエステート・マネジメント株式会社
宗像（県） — 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 隆文

鑑定評価額	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市三倉1 2 3 4 番 5 6 「三倉9－1 9」				②地積 (㎡)	(223)	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)					
	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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路	基準方位 北4.6 m	交通施設	東郷駅 北方1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		中規模戸建住宅が区画整然と建ち並び熟成した住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測するが、金利の動向に留意を要する。											
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 33,300 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
		原価法	積算価格 / 円/㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は宗像市内のＪＲ鹿児島本線沿線の住宅地域であり、主な需要者は福岡都市圏や北九州都市圏へ通勤するサラリーマン等の一次取得者である。熟成した既成の住宅地域であり、最寄駅から徒歩圏内で交通利便性も比較的良好なことから住宅地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は2 2 0 ㎡程度の土地であれば、7 0 0～8 0 0万円程度、新築戸建では2, 5 0 0～3, 0 0 0万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏より最寄駅を同一とし、場所的同一性が強く規範性の高い取引事例を収集し得たため、説得力の高い比準価格が求められたと思路する。一方、自用の戸建住宅を中心とした地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.0 +33.0 0.0 0.0
	宗像(県) - 9 前年指定基準地の価格 44,200 円/㎡		[103.2] 100		100 [101.0]	100 [138.4]	[100.0] 100	32,600						
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,400 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 宗像市の人口は概ね横這い程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。								
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 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、住宅地需要は底堅く推移している。								
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 12 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 70	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北5 m市道 東4.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	宗像7C - 56	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
c	宗像7C - 71	宗像市		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 角地		1 低専 (50,60)	
d	宗像7C - 69	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 北4 m 二方路		1 中専 (70,180)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,846	$\frac{100}{[128.8]}$	34,818	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	34,800
b	() 37,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	37,890	$\frac{100}{[113.3]}$	33,442		33,400
c	() 38,911	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	37,789	$\frac{100}{[118.5]}$	31,889		31,900
d	() 44,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	43,007	$\frac{100}{[130.6]}$	32,930		32,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.35	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +19.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.32	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 +10.0		
			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 +0.32	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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0		
			画地 +5.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,300 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) - 12 宅地-7

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

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

鑑定評価額	8,840,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					宗像市青葉台2丁目13番5					②地積 (㎡)	(237)	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (40,60)					
	正方形 1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅地域		南東6 m 市道		水道、 ガス、 下水	赤間4.3 km			(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 130 m、北 120 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項 特にない			街路 基準方位北 6m市道		交通施設 赤間駅 南方4.3 km		法令規制 対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復している。選好性に優る住宅地域で地価は上昇傾向が続いているが、上昇率は縮小している。															
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 37,300 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0						
		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人気の小学校校区内に所在し選好性に優る住宅地域である。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模（240㎡）900万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は、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基準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地 域 要 因 街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地 域 要 因 街路交通環境行政その他	
	宗像(県) - 9																	
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,200 円/㎡				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。		〔地域要因〕 区画整然とした選好性に優る大規模住宅地域である。地価は上昇傾向が続いているが、その上昇率は縮小している。		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡																	
	②変動率		年間 +3.0 % 半年間 %															

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 761	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	南西7.5 m市道		1 低専 (40,60)	
b	宗像7C - 767	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東16 m県道 北東9 m 角地		1 低専 (50,60)	
c	宗像7C - 759	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)	
d	宗像7C - 154	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北西7 m市道 南西6 m 角地		2 低専 (50,60)	
e	宗像7C - 69	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 北4 m 二方路		1 中専 (70,180)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	32,781	$\frac{100}{[92.0]}$	35,632	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	36,700
b	() 39,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,135	$\frac{100}{[105.0]}$	36,319		37,400
c	() 45,395	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	45,840	$\frac{100}{[127.5]}$	35,953		37,000
d	() 40,753	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,883	$\frac{100}{[110.0]}$	36,257		37,300
e	() 44,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	43,007	$\frac{100}{[116.4]}$	36,948	$\frac{[103.0]}{100}$	38,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +5.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.27	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.32	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +12.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) - 13 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくしのくに鑑定株式会社
宗像（県） — 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井手 江美

鑑定評価額	4,510,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市池田字白土3 1 0 0 番2 1 1					②地積(㎡)	217 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)					
	正方形1：1	住宅W 2		中規模一般住宅が建ち並び中に空地も見られる住宅地域		北西6 m市道		水道、ガス、下水	赤間5.6 km		(その他)地区計画等(50,80)					
(2)近隣地域	①範囲		東 100 m、西 90 m、南 100 m、北 60 m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形													
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路基準方位 北6m市道		交通赤間駅 北西方5.6 km		法令対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域及び周辺においては、地価の割安感から土地取引が比較的良好で、結果、地価は上昇傾向にあった。この傾向は緩やかになりつつも当分の間持続していくものと思料する。													
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 20,800 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
	原価法		積算価格 / 円/㎡													
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市で環境類似性が見られる郊外の戸建住宅地域内と判断した。需要者は、地元へ地縁を有する個人を中心に外部からの転入世帯も見られる。当該地域及び周辺では、割安感から土地需要は比較的良好な状態が続いており、地価は上昇下にある。今後は、地域経済や金利動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地のみで5百万円前後で、新築戸建て3千万円前後が中心となる。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上より、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらには経済動向・不動産市場の動向等に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。															
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 化 交通 0.0 域 交通 補 環境 0.0 要 環境 正 画地 0.0 因 行政 行政 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 化 交通 0.0 域 交通 補 環境 0.0 要 環境 正 画地 0.0 因 行政 行政 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	
	宗像(県) - 15															
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [59.2]		[100.0] 100		20,400					
(10)対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,000 円/㎡				③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的要因〕 宗像市の人口は概ね横ばい傾向にある。利便性の高い住宅地域では、地価上昇傾向にあり、郊外では下げ止まり傾向が見られる。									
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						〔地域要因〕 当該地域周辺ではミニ開発が見られる。地価については、一服感があり、地価上昇幅は緩やかになりつつある。									
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7 K - 607	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道 南西6 m 角地		「調区」 (70,200)	
b	宗像7 C - 163	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北東9.5 m市道		「調区」 (60,200)	
c	宗像7 C - 171	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m市道		「調区」 (60,200)	
d	宗像7 C - 565	宗像市		建付地	()	長方形	東9 m市道 南6 m 角地		1 低専 (50,60)	
e	宗像7 C - 159	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 南東6 m 角地		1 低専 (50,60)	
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 25,248	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	25,322	$\frac{100}{[120.0]}$	21,102	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,100
b	() 22,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	22,973	$\frac{100}{[122.4]}$	18,769		18,800
c	() 30,066	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,126	$\frac{100}{[125.0]}$	24,101		24,100
d	() 23,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	22,864	$\frac{100}{[128.2]}$	17,835		17,800
e	() 34,580	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,948	$\frac{100}{[151.5]}$	22,408	$\frac{[100.0]}{100}$	22,400
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 +0.30	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.30	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.30	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 +25.0		
d	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +7.1	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 +10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	正常	%/月 +0.30	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 +10.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、市街化調整区域内の自己利用を中心とする郊外の戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) — 14 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	宗像市池田字白土 3 1 0 0 番 2 1 1	2917000341968-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像（県） — 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典
鑑定評価額	2,580,000 円		1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宗像市神湊字上灘 1 2 4 2 番 2 2 5 外					②地積 (㎡)	213 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (70,200) (その他)				
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西 4.5 m 市道	水道、下水	東郷 8 km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 220 m、南 80 m、北 60 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4. 5 m市道	交通施設	東郷駅 北方 8 km	法令規制	「調区」 (70,200)			
		⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。旧玄海町の生活利便性に劣る既成住宅地域であるが、旧宗像市内の住宅地域と比較して地価水準は低く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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 12,100 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は宗像市内市街化調整区域の住宅地域を中心に隣接する福津市内旧津屋崎町郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁的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。当地域の地価水準は旧宗像市内住宅地域の地価水準と比較して相対的に低く地価は横ばい傾向にある。新築の戸建は少なく、土地は標準的な画地規模 (2 0 0 ㎡) で 2 4 0 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実生じし取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,100 円/㎡				③価格変動形成要因の	景気は緩やかに回復している。建築費の上昇等の影響もあるが宗像市の住宅地需要は概ね堅調に推移している。						
	①－ 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 ー 公示価格 円/㎡					旧玄海町の生活利便性に劣る既成住宅地域であるが、旧宗像市内の住宅地域と比較して地価水準は低く地価は横ばい傾向にある。						
						個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 15 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 568	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)	
b	宗像7C - 54	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		「調区」 (70,200)	
c	宗像7C - 560	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m市道 南東6.5 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	宗像7K - 903	宗像市		更地	()	長方形	南5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,185	$\frac{100}{[120.0]}$	11,821	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,800
b	() 7,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,313	$\frac{100}{[101.0]}$	12,191		12,200
c	() 16,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,658	$\frac{100}{[130.3]}$	12,017		12,000
d	() 13,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	19,219	$\frac{100}{[153.5]}$	12,521		12,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 +20.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 0.00	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 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0		
			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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +42.0		
			画地 -30.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) — 15 宅地-7

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

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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市池田字木原 1 1 4 5 番 1					②地積 (㎡)	895 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200)					
	台形 1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域		南5 m 市道、南東側道		水道、下水		赤間6.3 km		(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 100 m、北 150 m					②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 台形															
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 5m市道		交通 赤間駅 北西方6.3 km		法令 規制		「調区」(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域における地域要因に大きな変化は見られないが、地価水準は落ち着きを見せている。当分の間、この傾向は続くものと思料する。															
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因		角地 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,200 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡															
	原価法		積算価格 / 円/㎡															
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市で環境類似性が見られる農家住宅地域内と判断した。需要者は、地元へ地縁を有する個人が中心となる。当該地域及び周辺では、土地需要が弱含みであるが、価格調整段階に入っており、価格水準は前年同程度で推移している。今後は、地域経済や金利動向等に留意する必要がある。当該地域の需要の中心となる価格帯は、規模により異なるが、土地のみで5百万円～1千万円程度で、新築戸建で2千万円台が中心となる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の農家住宅地域であり、投資目的ではなく、自用目的の取引が主となっている。したがって、快適性等を重視した需要者の購買力を基礎として価格が形成されている。以上から、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、さらに経済動向・不動産市場の動向に留意して、本件鑑定評価額を決定した。なお、公的価格とのバランスも取れている。																	
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 識		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 指か定ら基の準換地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 識		標準 街路 0.0 地域 街路 -1.0			
	宗像(県) - 15														交通 0.0 交通 -1.0			
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [120.6]		[101.0] 100		10,100		環境 0.0 環境 +23.0					
(10) 対年対象標の基準換地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,200 円/㎡				③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の		〔一般的〕		宗像市の人口は概ね横ばい傾向にある。利便性の高い住宅地域では、地価上昇傾向にあり、郊外では下げ止まり傾向が見られる。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						〔地域〕		農家集落の地域であり、過疎化の影響が強く、土地需要はやや弱含みだが、地価は概ね横ばいで推移している。									
							〔個別的〕		個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																	

3 試算価格算定内訳

宗像(県) - 16 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7 C - 568	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)	
b	福津7 C - 1258	福津市		底地	()	ほぼ正方形	西7.2 m市道 北3.8 m 角地		準都計 (80,200) 特別用途地区 観光地区	
c	宗像7 C - 560	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m市道 南東6.5 m 角地		「調区」 (70,200)	
d	岡垣7 C - 762	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m町道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 14,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,185	$\frac{100}{[131.0]}$	10,828	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	10,900
b	() 7,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,269	$\frac{100}{[90.0]}$	8,077		8,160
c	() 16,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,782	$\frac{100}{[165.2]}$	9,553		9,650
d	() 14,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,440	$\frac{100}{[131.3]}$	10,998		11,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	%/月 +0.13	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 +20.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己利用を中心とする郊外の農家住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため適用せず。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) — 16 宅地-7

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

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

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		宗像市日の里1丁目29番4					②地積 (㎡)	378 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	長方形 1:2	店舗兼事務所 S 2	低層店舗、マンション及び 駐車場等が見られる商業 地域	北東25 m 市道	水道、 ガス、 下水	東郷400 m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m			②標準の使用	店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 29 m、規模 370 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m市道	交通	東郷駅 南東方400 m		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路	施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測	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等から地価は引続き上昇している。								
(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 70,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 37,500 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内の商業地域を中心に隣接する福津市等の商業地域も含まれる。需要者の中心は自用の店舗又は事務所として利用することを前提とした法人等のほか東郷駅まで徒歩5分程度の容積率400%の商業地域であることから賃貸マンション等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家等も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地規模(370㎡)であれば22～23万円/坪程度と推測される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 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	①指定基準地番号	宗像(県) 5 - 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0 交通 0.0 域 交通 -8.0 環境 0.0 要 環境 +9.0 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 63,800 円/㎡	[103.9] 100		100 [100.0]	100 [97.3]	[100.0] 100	68,100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,000 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復している。旧宗像市内商業地の地価は上昇傾向が続いている。					
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 駅まで徒歩5分程度で店舗、事務所、店舗兼共同住宅等様々な用途として需要も見込めること等から地価は引続き上昇している。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	+4.9 %	半年間		%					

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	宗像7C - 552	宗像市		貸家 建付地	()	正方形	西20 m市道		2低専 (40,60)		
b	宗像7C - 156	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南15 m市道 西5 m 角地		2低専 (60,80)		
c	福津7C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南9.5 m市道 北5.5 m 二方路		商業 (90,400)		
d	岡垣7C - 765	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	北東16 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 60,932		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,186	$\frac{100}{[89.8]}$	70,363	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	70,400
b	() 43,827		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,612	$\frac{100}{[61.0]}$	71,495		71,500
c	() 94,089		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,565	$\frac{100}{[129.5]}$	73,795		73,800
d	() 45,371		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	48,141	$\frac{100}{[71.2]}$	67,614		67,600
e	()		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -15.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -15.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -17.0			
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +38.0			
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -15.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -6.0			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,537,009	3,232,900	10,304,109	9,788,100	516,009	(0.9616) 496,194	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	14,176,971 円 (37,500 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		160.00		R C 5 F		800.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.5 m× 29.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1階店舗、2～5階は50㎡程度のファミリータイプの共同住宅			⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	160.00	80.0	128.00	2,300	294,400	3.0	883,200		
2 ～ 2	住宅	160.00	95.0	152.00	1,350	205,200	1.0	205,200		
							1.0	205,200		
3 ～ 5	住宅	160.00	95.0	152.00	1,400	212,800	1.0	212,800		
							1.0	212,800		
～										
～										
計		800.00	92.0	736.00		1,138,000		1,726,800		
								843,600		
⑨年額支払賃料				1,138,000 円 × 12ヶ月 = 13,656,000 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠										
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 6 台 × 12ヶ月 + = 360,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				13,656,000 円 × 5.0 % + 360,000 円 × 5.0 % = 700,800 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				13,315,200 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,726,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,405 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 843,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 205,404 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				13,537,009 円 (35,812 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の月額実質賃料 2,306 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	708,000 円		177,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	700,800 円		14,016,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地	54,100 円	査定額	
	建物	1,416,000 円	177,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	177,000 円		177,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	177,000 円		177,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	3,232,900 円 (8,553 円／㎡) (経費率 23.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	60 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9616	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	177,000,000 円		設計監理料率 215,000 円／㎡× 800.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0553		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,788,100 円 (25,894 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	13,537,009 円			
②総費用	3,232,900 円			
③純収益 ①－②	10,304,109 円			
④建物等に帰属する純収益	9,788,100 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	516,009 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	496,194 円 (1,313 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.5 %		
14,176,971 円 (		37,500 円／㎡)		

4 不動産 I D

宗像(県) 5 - 1 宅地-7

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

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

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,300 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				宗像市東郷2丁目947番3「東郷2－1－16」				②地積(㎡)	286	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防			
	長方形1：2	事務所兼住宅W 2	中小の事務所、店舗、事務所併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南東12 m 県道	水道、下水	東郷1.5 km		(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				②標準の使用		店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 25 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 1 2 m 県道		交通 東郷駅北東方1.5 km		
							施設		法令 対象基準地と同じ		
		⑤地域要因の将来予測		市役所に近接した県道沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。今後も背後の住宅地の地価上昇の影響を受け、地価は上昇基調を維持するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 68,700 円／㎡							
		収益還元法		収益価格 50,300 円／㎡							
		原価法		積算価格 / 円／㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は宗像市及び当市と隣接する福津市、岡垣町等に存する幹線道路沿線又は駅に比較的近接する商業地域で広域的である。近隣地域は県道沿いに店舗等のほか共同住宅もみられる地域であることから、主な需要者は店舗運営を行う法人・個人事業主等のほか、不動産賃貸業を営む不動産業者や法人・個人投資家等が考えられる。交通量が多く、利便性も比較的良好な商業地であることから、需要は底堅く地価は上昇傾向で推移している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		場所的同一性等の規範性に依じてウエイト付けを行って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路する。一方、収益還元法については最有効使用の建物等適切な想定がなされているものの、収益項目、費用項目の各段階に想定要素を多く含むため説得力はやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに価格形成要因の変動状況や周辺基準地との広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 63,800 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 宗像市の人口は概ね横這い程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 市役所近くの県道沿線の商業地域で交通量が多く、商業地需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。					
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像 7 C - 552	宗像市		貸家 建付地	()	正方形	西20 m市道		2 低専 (40,60)	
b	岡垣 7 C - 157	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	北東12 m県道		(都) 1 住居 (60,200)	
c	福津 7 C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南9.5 m市道 北5.5 m 二方路		商業 (90,400)	
d	福津 7 K - 409	福津市		建付地	()	長方形	南13 m国道		1 住居 (60,200) 高度地区15m	
e					()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 60,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,186	$\frac{100}{[92.5]}$	68,309	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	68,300
b	() 46,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,670	$\frac{100}{[73.5]}$	63,497		63,500
c	() 94,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,565	$\frac{100}{[137.4]}$	69,552		69,600
d	() 89,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	95,030	$\frac{100}{[132.6]}$	71,667		71,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -8.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	正常	%/月 +0.10	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 -6.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -21.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.48	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -6.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +33.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 68,700 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												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	9,749,114	2,253,776	7,495,338	6,981,200	514,138	(0.9794) 503,547	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	14,387,057 円 (50,300 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		S 3 F		600.00				
⑤公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	286 ㎡	11.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道 12.0 m 特定道路までの距離： m				
⑥想定建物の概要		1 階：店舗、2 階以上：住宅（2 L D K）を想定			⑦有効率 の理由	90.0 %	店舗兼共同住宅として標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効 率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,200	352,000	6.0	2,112,000		
2 ~ 2	居宅	200.00	95.0	190.00	1,250	237,500	1.0	237,500		
							1.0	237,500		
3 ~ 3	居宅	200.00	95.0	190.00	1,270	241,300	1.0	241,300		
							1.0	241,300		
~										
~										
計		600.00	90.0	540.00		830,800		2,590,800		
								478,800		
⑨年額支払賃料				830,800 円 × 12ヶ月 = 9,969,600 円						
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
⑩b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行はないため計上しない						
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				4,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円						
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により十分に担保されているため計上しない 0 円						
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率 A (%) + (⑪ × 空室率 B (%))				9,969,600 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 505,680 円						
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				9,607,920 円						
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,590,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 24,613 円						
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 478,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 116,581 円						
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				9,749,114 円 (34,088 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,211 円/㎡
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	620,000 円	124,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	353,976 円	10,113,600 ×	3.5 %
③公租公課	土地 39,800 円	査定額	
	建物 992,000 円	124,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	124,000 円	124,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,253,776 円 (7,880 円／㎡) (経費率 23.1 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	3.9 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9794

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	124,000,000 円	設計監理料率 200,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,981,200 円 (24,410 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
①総収益	9,749,114 円
②総費用	2,253,776 円
③純収益 ①－②	7,495,338 円
④建物等に帰属する純収益	6,981,200 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	514,138 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	503,547 円 (1,761 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.5 %
	14,387,057 円 (50,300 円／㎡)

4 不動産 I D

宗像(県) 5 - 2 宅地-7

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

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

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市鐘崎字町731番外		②地積 (㎡)	187 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m					②標準的使用		店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、		奥行 約 25 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	6.5 m市道	交通施設	赤間駅 北西方11 km		法令規制		
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の住商混在地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。利便性等で劣る郊外部に存し宅地需要は弱含んでおり、地価水準は小幅な下落から横這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 14,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市郊外の住商混在地域であり、需要者の中心は地縁的選好性を有する個人や個人事業主のほか、地元企業等である。郊外部に位置することから利便性等でやや劣り、また、市街化調整区域内に存することからも宅地需要は限定的であるが、割安な地価水準から一定の需要も認められ、地価は横這い程度で安定的に推移している。中心となる価格帯は見出し難いが、200㎡程度の土地であれば概ね250～300万円程度と思路する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性等の規範性に依拠してウエイト付けを行って求められた比準価格については、市場性等を反映した説得力の高い価格が求められたと思路する。一方、自用の店舗併用住宅を中心とした地域であり、賃貸需要が殆んどなく、賃貸市場が未成熟なため収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用の上、価格形成要因の変動状況を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	宗像市の人口は概ね横這い程度で推移しているが、堅調な住宅地需要を背景に、全体として地価は上昇傾向で推移している。						
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に大きな変動はないが、宅地の需給動向は弱含みで推移している。					
							〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 54	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		「調区」 (70,200)	
b	宗像7C - 66	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	西10 m市道		「調区」 (60,200)	
c	宗像7C - 568	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.5 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	宗像7K - 903	宗像市		更地	()	長方形	南5 m市道		「調区」 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,388	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,313	$\frac{100}{[88.3]}$	13,945	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,900
b	() 21,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,119	$\frac{100}{[140.0]}$	15,085		15,100
c	() 14,327	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,185	$\frac{100}{[98.0]}$	14,474		14,500
d	() 13,138	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	19,219	$\frac{100}{[139.6]}$	13,767		13,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 -9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 +27.0		
			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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 +33.0		
			画地 -30.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

4 不動産 I D

宗像(県) 5 - 3 宅地-7

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
宗像（県） 5 - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典
鑑定評価額	132,000,000 円		1㎡当たりの価格	68,800 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					宗像市王丸字出口4 2 0 番2 外					②地積 (㎡)	1,919 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲		東 140 m、西 160 m、南 60 m、北 100 m					②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等			間口 約 60 m、奥行 約 30 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項			特にない		街路 2 5 m国道		交通施設		東郷駅 南東方2.6 km		法令 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		店舗、営業所等が多い国道沿いの路線商業地域であり今後とも同様に推移していくものと予測する。国道3号沿いの繁華性に優る路線商業地域に位置し店舗の出店需要は強く地価の上昇は続いている。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地										(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		71,400 円／㎡											
	収益還元法		収益価格		58,800 円／㎡											
	原価法		積算価格		／ 円／㎡											
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び近接市町の路線商業地域。需要者の中心は、地場及び全国チェーンの飲食店や小売店等の事業者や営業所等としての利用を前提とした法人のほか貸店舗等の収益物件の敷地としての利用を前提とした投資家等も想定される。国道3号沿線では店舗の出店需要は強く強く地価の上昇は続いている。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、標準的な画地の規模であれば2 3 万円／坪程度と推測される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実生じ取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから、相対的に信頼性はやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦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 その他 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準 街路 0.0 地 街路 化 交通 0.0 域 交通 補 環境 0.0 要 環境 正 画地 0.0 因 行政 その他 0.0 行政 その他	
	宗像(県) 5 - 2															
	前年指定基準地の価格 63,800 円／㎡		[103.9] 100		100 [100.0]		100 [96.4]		[100.0] 100		68,800					
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,500 円／㎡				③ 価 変 動 格 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は緩やかに回復している。旧宗像市内商業地の地価は上昇傾向が続いている。										
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕 国道3号沿いの繁華性に優る路線商業地域である。店舗の出店需要は強く地価の上昇は続いている。										
						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。										
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %															

3 試算価格算定内訳

宗像(県) 5 - 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	宗像7C - 552	宗像市		貸家 建付地	()	正方形	西20 m市道		2低専 (40,60)	
b	宗像7C - 156	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	南15 m市道 西5 m 角地		2低専 (60,80)	
c	福津7C - 1358	福津市		更地	()	長方形	南9.5 m市道 北5.5 m 二方路		商業 (90,400)	
d	岡垣7C - 765	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	北東16 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 60,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,186	$\frac{100}{[90.2]}$	70,051	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	70,100
b	() 43,827	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,612	$\frac{100}{[59.8]}$	72,930		72,900
c	() 94,089	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	95,565	$\frac{100}{[127.3]}$	75,071		75,100
d	() 45,371	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	48,141	$\frac{100}{[71.2]}$	67,614		67,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.41	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -3.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -11.0		
b	正常	%/月 +0.25	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	正常	%/月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 +12.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 +12.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	13,461,975	3,060,700	10,401,275	6,157,910	4,243,365	(0.9568) 4,060,052	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	112,779,222 円 (58,800 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況											
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)					
店舗		500.00		S 1 F		500.00					
⑤公法上の規制等											
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等					
準工	60 %	200 %	200 %	1,919 ㎡	60.0 m× 35.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m					
⑥想定建物の概要		店舗一棟貸し			⑦有効率 100.0 % の理由		一棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳											
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)		⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)			
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,350	1,175,000	6.0		7,050,000		
~											
~											
~											
~											
計		500.00	100.0	500.00		1,175,000			7,050,000		
⑨年額支払賃料					1,175,000 円 × 12ヶ月 =					14,100,000 円	
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 =					0 円	
⑩b共益費(管理費)の算出根拠											
⑪その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台× 12ヶ月+ =					0 円	
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当					0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))					14,100,000 円 × 5.0 % + 円 × % =					705,000 円	
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬										13,395,000 円	
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,050,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					66,975 円	
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(年) 運用利回り(%) = 円 × % ×					0 円	
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円	
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰					13,461,975 円 (7,015 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料											
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料	
a	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,362 円/㎡	
b	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,350 円/㎡)	
c	—	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	489,500 円	97,900,000 ×	0.5 %
②維持管理費	705,000 円	14,100,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 887,200 円	査定額	
	建物 783,200 円	97,900,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
④損害保険料	97,900 円	97,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	97,900 円	97,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	3,060,700 円 (1,595 円／㎡) (経費率 22.7 %)		

(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.0 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9568

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	97,900,000 円	設計監理料率 190,000 円／㎡× 500.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0629	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0453 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,157,910 円 (3,209 円／㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	13,461,975 円		
②総費用	3,060,700 円		
③純収益 ①－②	10,401,275 円		
④建物等に帰属する純収益	6,157,910 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	4,243,365 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	4,060,052 円 (2,116 円／㎡)		

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	112,779,222 円 (		58,800 円／㎡)

4 不動産 I D

宗像(県) 5 - 4 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	宗像市王丸字出口 4 2 0 番 2	2917000226496-0000
2	宗像市王丸字出口 4 2 1 番 1	2917000226497-0000
3	宗像市王丸字出口 4 2 2 番 1	2917000226501-0000
4	宗像市王丸字出口 4 2 2 番 4	2917000226503-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		