令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	印

鑑定評価額11,200,000 円1 ㎡当たりの価格35,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路	[令和 2年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
		(3)間間は3月主人共	11.13.111111111111111111111111111111111	価	<u>倍率種別</u>	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	温に計画限り 次々	- 47-2 F	1920													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗	— <u>——</u> 民像市自由	<u></u> 9ケ丘 4 丁	目2番2	5					地積 (㎡)	(320	法令	∲上の規制	_ 訓等
地地	形状	敷地況	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面通	道路の	1	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	₹ と の	1 低특 (40,5		
	1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅が 然とした住宅		北6 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	赤間2	cm		(その)他)	
(2)	範囲	東 6	30 m、西	90 m、	南 20	m、北	30 m	標準	的使用	戸建	住宅地					
近 隣 -	標準的画地の形料	大等	間口	約 16	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模	模	· ;	320 ㎡程	度、 F	形状 ₹	長方形		
地域	地域的特性	特記 非	持にない			街 基	隼方位北、 道	6 m	交通施設	· : 赤間馬 - :	界 南東	方2 km	法令規制	1低!		
	地域要因の将 来予測				: した低層(EN。一時(画設が
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 RI		立				0.0
	に 注記で 注記		例比較法	比準価	***	;	,	円 / ㎡		4						
0,	旭州	収益還		収益価				円 / ㎡	-							
		原価法		積算価		,		円 / ㎡	-							
(a) +	-18 A 4+ M	開発法		1	による価格 カJR鹿児	-		サイが 数数を		i 建分字	'+サ\+ポブ:	はて 電画	≯ ∧rt	h.N.1+	油岡邦:	上屋 .
(о) п	「場の特性	北九州利便性	都市圏の	事務所にi 、銀行・)	が 通勤するサ ス・パ・等 司圏域にお	ラリ - マ の生活利	'ン等及び、 便施設は	、当該 充実し	圏域にており	:居住す 、居住	る者でる環境に	ある。当該 憂れている	近隣地	地域は、 いら住宅	赤間駅が 3地として	からの ての需
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	賃料収 比準価	入の獲得 格の査定	を目的した に当ってI	更性は多少 た共同住宅 は、同一需 現し、指定	は殆どな 給圏内に	:く、賃貸 :おける規:	市場が 範性が	形成さ	れてい	1ない。1 8引事例3	従って収益 を採用した	還元法 。以上	まの適月 このこと	目は断念し	した。
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	画地			行政 ·の他	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[] 100				正	行政 その他		-	שולט	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	要 個別比 要因比較]の	対象基 の比準 (円 /	価格	標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +3.0 +5.0
基の 準検	前年指定基準	地の価村	各	[100.5]	100	100	[100.	0]	0.4		補正	画地 行政	+1.0		行政 ·の他	0.0
地討	38	,000 円	/ m²	100	[101.0]	[108.2	2] 100		34	1,900		その他	0.0		3710	0.0
(10) 対年 象標(り、一切をは、		,	00 円 / ㎡	価 変							体と同様に 、堅調であ		である。	戸建住宅	きを中
基準標準価語	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		代表標準地	等と同一地	^{!点)} 形 状 成 況	一一地			に大きは底固に		はない。	宗像市内で	選好性	生が高い	1住宅地均	域であ
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.3	3 % 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	個別要		こなし。	.							
	1 120		- 1		- 1 1	1										

NO	取引 例番 ^記		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画りの形状	接面 接面 状況	i道路0]	シ 主 設(要交通旅 の状況	E	法令上の規 制等
a	宗像 2 0		象市				建付地	()	長方形	対比6 m ⁻	市道				低専 40,60)
b	- 11	163 C 宗(象市				建付			ほぼ長	妻 東4 m	市道			1	低専
		186					建付 地	()	方形					(4	10,60)
c	宗像 2 (像市				建付地			長方形	南 6 m	市道				 低専 40,60)
							16	()						(2	10,00)
d		173 =					z∌/ . +			袋地等	第 南西6				1	 低専
u	宗像20		家 巾				建付 地	()	花 地芸	F 14100					10,60)
e	- 11 宗像 2 0	72 宗	 像市				建付			台形	北東6	m市道	<u> </u>		1	 低専
							地	()		北西6	m			((50,50)
VO	- 8	362 /無セ	事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	地均	北西	推定標準	≢/ 邢	/A 20 6	内要因の		 査定価格
10		/ m)	正	正	煙の補正	補正		円/㎡)	因のは		格(円/n		比較	り女囚の		但是個情 (円/㎡)
а	()	100	[100.3] 100	100	100		20, 204	100		25	CO.	街路	0.	.0	25.00/
b	(6,172)	[100.0] 	[100.1]	[100.0] 	[100.0] 		36,281	100		30	605	交通・ 接近	0.	.0	35,600
_	35	5,615	[100.0]	100	[100.0]	-		36,791	[104		35	376	環境	0.		35,400
С	(38	8,760	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]		37,344	100 [108		34	514	画地	0.		34,500
d	() 0,275	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [80.8]		37,544			35	385	行政その他	0.		35,400
e	()	100.0	[100.3]	100.0	100		37,344	_100		33	303	C 07 [E	[100.0	\vdash	33,400
					_	[93.6]		38,320			34		<u> </u>	100		34,800
10	ア事情の内容	イ 月 率 変動率	ワ標準化 	補正の内記	К				-	上地球等	関の比較	の内計				
a	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	0.0	交通	・接近	-3.0	環境	+5.0
		+0.04	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	-)他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	-5.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0		-1.0	交通	・接近	+5.0	環境	0.0
		+0.03	画地	+2.0	├	0.0	その	 他	0.0	 	0.0	-)他	0.0		
c	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	封路	0.0	交通	・接近	+3.0	環境	+5.0
		+0.03	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	-)他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	<u></u> 封路	0.0	交通	・接近	+1.0	環境	+5.0
		+0.03	画地	 -19.2	└		その		0.0	 	0.0	-)他	0.0		
		~	/+- ПФ		· 六涌,按		環境		001	 封路	0.0		・接近	+2.0	理培	.0. (
e	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	0.0	1 -22-76		0.0	-100	0.0	_ ~ ~	2 127.	+2.0	**************************************	+8.0

										73 1 121	()			
(2)積算価格算定内訳														
(2)-1 原価法が適用	用できない場	合その理由	既成	市街地であ	り、ネ	再調達原価	iのi	把握がで	きない	ため。				
(2)-2 造成宅地内等	等に存し原価	i法の適用が可能	な場合の	の価格										
造成事例番号		-		所在及び	地番									
素地の取得価格 ! (円/m²)	事情補正	時点修正	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	í)	標準化	七補正	時点何	修正	道修	正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
	<u>100</u> []	100						<u>10</u>	0]	L10	1			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	的要因の) A	調達原	(祖) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>10</u>	0]	<u>L</u>	00			
熟成度修正	[]/	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡				
内訳														
素 事情の 月率変動 地 内容	成	票準化補正			月率	^変 動率	付帯	標準化补	甫正				月率都	芝動率
%	工 5/月 事 費					% / 月	費用							%/月
地域要因の比較	街路	,	交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ	

(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	最元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	Ξ	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		を中心とした住宅地域 収益還元法の適用がで	或であり、戸建住宅の貸 できなかった。	賃貸市場が形成されて	おらず、賃貸事例等	手の	収集

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	7,580,000 円	1 m当たりの価格 	36,800 円/㎡
ASL	7 500 000 F	4 2N/+ 12 G/F+B	?

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
	A 70 . 7 7 7	(=) /T+2 = 15*F	T 14 / T 1 / D	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	『の理由の要	1										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗像市易	₹ヶ丘2丁	目8番11					地積 (㎡)		206	法令上の規	制等
地地	形状	敷地の利用 況	の現 周況	辺の土地のマ	利用の状	接面道距	各の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(40,60)	
	1:1.2	住宅 W 2		模一般住宅が 画整然とした		南西7.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	赤間1.	4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 150 m、	西 200 m	、南 150 i	m、北	50 m 1	漂準的低	吏用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	1 約 1	3 m、 奥行	5 約	16 m、	規模		210 m³₹	呈度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 特にない	, 1		街 基準7.	方位北 5 m市道		通一赤間	駅北東方	1.4 km	法令規制	1 低専 (40,60)	
_	地域要因の将 来予測	地域要因に格測する。	8別の変動	要因はなく、		宅地域とし			ことか	ら、当面	1	1	ると予
. , .	長有効使用の判定	戸建住宅地						4)対象基準 の個別 因	準地 方 的要	位			+2.0
	監定評価の手法)適用	取引事例比較			30	-,	/ m²						
0.		収益還元法	収益値				/ m²						
		原価法 開発法	積算個	^{1格} による価格			/ m² / m²						
	5場の特性	需要者の中心	は宗像市の 住宅地域内 3千万円前	ほか福岡市 で 3 ~ 4区 半である。	及び北九/ 画程度の:	州市に勤務す ミニ分譲が行	する給 <u>!</u> 行われ7	与所得者層 た建売住宅	雪である ミであり	。住宅市: 、中心と:	場は築2なる価格	ルた住宅団地で 20年前後の中 各帯は新築住宅	古住宅 で2千
植	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	求めることが	できなかっ あり規範性	たため、比 ² が高い。した	準価格につ たがって、	ついて検討 [?] 指定基準 ³	を行う。 地から ³	, 採用した 求めた価格	:取引事	例はいず:	れも宗修	は、収益 東市内の住宅地 らに地域内の市	域で成
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較) の ;	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	100	-		補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)	_	時点 修正 9	標準化補正	地域要 因の比 較) ၈I	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 +2.0 +7.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円/㎡	[100.5] 100	[101.0]	100 [107.0]	100	-	36,000	祖正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の	36, 通地点(代表標準	- ,700 円/㎡ !地等と同一!	地占		国」 高まっ	ってきて	こいる。				」 るが、高齢化率 るため、一次取	
基準 準価 地格 の等		標準地	- 円 / ㎡	形状思要因	要因	ョ」 を中心 カ) 個別的	ンとした	に需要があ	る。		(A) CO) 6	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	IVI EI
前か	変動率 年間	+0.3 % ‡	年間	% O	、要 区	I /							

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 / / / /	接面道 状況	5路の	主 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 C		像市				建付 地	(長方)	形	北6 m市	 道				1 低専 40,60)
0	- 11 宗像 2 k		像市				建付地			台形	<u> </u>	北東6 m	市道				1 低専
	- 3	12					地	(,)							40,50)
c	<u>- 3</u> 宗像20	-	 像市				更地	(ほぼう	 長 ※	南西3 m 南東2.5					1 低専 60,80)
	-	71										角地					
7	宗像 2 0	宗	像市				建付 地	(方形	ĒŒ Ķ	北東4.8	m市i	首			1 低専 40,60)
2	-	61															
	_							(
0	取引 ⁽ (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		 健定標準 (円 / ㎡)		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
3	(36) 5,172	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		36,281				38,9	-	街路 交通・	(0.0	39,70
)	()	100	[100.3]	100	_100		<u> </u>	_100)				接近	(0.0	· · · · · ·
	26	5,226	100.0]	100 [100.2]	100	100		34,385	100			35,8		環境		0.0	36,50
	39	9,286	[100.0]	100.2	[/]	[101.0]		38,975	[109			35,5	29	画地 行政		2.0	36,20
ł	(31) I,523	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [100.0]		31,586	100 [87			36,1		その他		0.0	36,90
j	()	_100	[]	100	_100		,,,,,,	_100						[102.	_	
0	ア事情	イ月率	[]	100 補正の内証	[] R	[]			[要因	 の比較の	内訳		100		
	の内容	変動率		111111111111111111111111111111111111111	`					,	v	******	1347				
3	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-5.0	環境	0.
		+0.04	画地	0.0	行政	0.0	こその	· 他	0.0	 行政		0.0	その	他	0.0	L	
)	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		-2.0	交通	・接近	-2.0	環境	0.0
		+0.03	画地	 -15.0	├───	0.0	こその	· 他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
:	正常	%/月	街路		 交通・接		 環境		0.0	街路		-5.0	交通	・接近	+10.0	環境	+5.0
		+0.03	画地		 行政		その			 行政		0.0	その	 他	0.0	<u></u>	
ł	正常	%/月	街路		 交通・接		· · 環境			街路		!		・接近		環境	-10.0
		+0.03	画地		 ¦行政		とこっ			 行政		0.0			0.0	<u>_</u>	
5		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路				・接近		環境	
			 画地				_ 		-	 行政			 その			L	

												2/18/	(> (> >	_		ں تاری
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原促	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため								
(2))-2 造成	花宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
j	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
11.1	素地の取得(事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化補工	E 時点(修正	造修	正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	対宅地化率 :した価格	ヹ で	地域要因 <i>0</i> 較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	原価
	(円/	m²)				正沒(の岡1音 (円/㎡)	PAT	でに (円/n	າ)	¥X	LU#X			(P] / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	00			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			円 / m²				
内	沢						•									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率级	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						%/月
地址	域要因の比!	· 較		街品	各	交通	・接近		環境		行政		3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	(戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	こめ		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 3 宅地-1

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

 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 2 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
(2) 中北河木口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ C \ /#+b & 15*5	工尚/压46	`路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

1	2	鑑定評価額の決定	の理由の要										
地	基		ぶに 宗像市原	原町字舘原	2031番	7					(法令上の規制等
中央野		形状			辺の土地の	利用の状	接面道题	路の状況	処理施	接近位		分との	
位										東郷3.8	km		, ,
近 標準的画地の形状等 関口 約 16 m、奥行 約 19 m、規模 300 m程度、形状 長方形地域的特性 特記・特になし 第 4 m m 市道 交通 実態駅 南東方3.8 km 法令 14 km 市道 地域要因の将 表 16 km 水平測 21 km 水平 21 k													(60,160)
横 地域の特性 特記 特になし 街 4m市道 交通 実機駅 南東方3.8 km 法令 1 任居 (60,160) 地域 2 時になし 事項 地域要因の将 不予測		範囲	東 40 m、	西 90 m	、南 120	m、北	120 m	標準的使	用 戸建	住宅地			
地域の特性 特記・特になし 海頂 4 m m m m m m m m m m m m m m m m m m		標準的画地の形物	大等 間に)約 1	6 m、 奥行	亍 約	19 m、	規模		300 ㎡程	度、	形状	長方形
地域要因の将	地	地域的特性		L			市道			沢 南東方	53.8 km		(60,160)
東子測 3。地価水準は弱含みで推移するものと予測するが、今後の地価動向に注視する必要がある。 100						1		1	1			1	
(3)最有効使用の判定													
(5)鑑定評価の手法 の適用	(3)指		戸建住宅地					(4	の個別的	集地 形岩 的要	大 大		-3.0
「根本性 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本			取引事例比較	法 比準値	格	2	1,700 円	/ m²					
開発法 開発法による価格		D適用	収益還元法	収益値	西格		/ 円	/ m²					
(6)市場の特性 同一需給圏は宗像市内に存するJR鹿児島本線沿線や国道3号背後の住宅地域である。主な需要者は福岡市内や北九州市内へ通動するサラリーマン等の一次取得者のほか、地線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高駅からやや距離があり、住宅地需要は限定的である。中では高書駅から、1000円間後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。 (7)試算価格の調整・検証及び諸定評価 類の決定の理由 比準価格については規範性のある事例を収集し得たことから市場性を反映した説視力の高い試算価格が求められた。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、比準額の決定の理由 標準地 情正 因の比 報正 因のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地 特点 標準化 因の比 数 世域要 因のとおり決定した。 (8) イ表標準地 標準地 特点 標準化 因の比 数 (円/㎡) の規準価格 の影響を上紀のとおり、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、比準額の決定の理由 がな 要因の の規準価格 の規準価格 の影響を上紀のとおり決定した。 (9) 指定基準地番号 ・				積算值	古格		/ 円	/ m²					
市内へ通動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砂距離があり、住地需要は限定的である。中心となる価格帯は、300㎡程度の土地であれば600~700万円前後であるが、コロナ禍の今後の影響を注視する必要がある。国道背後の既成の住宅地域を接証及び鑑定評価						•							
検証及び鑑定評価額の決定の理由 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、比当額の決定の理由 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)	(6) ī	市場の特性	市内へ通勤すで最寄駅から	るサラリー やや距離か	·マン等の一. (あり、住宅:	次取得者(地需要は	のほか、地 限定的であ	縁的選好 る。中心	性を有す	「る個人等 「格帯は、	である。	国道背	貨後の既成の住宅地域
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 内 根 で	ì	倹証及び鑑定評価	方で、自用の	戸建住宅を	中心とした	地域であり	り、賃貸市	場が未成	熟なため	収益還元	法は適用		
格しをた 円/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 因の比 補正 因の比 模型 (円/㎡) 地域要 医因の比準価格 (円/㎡) 標準化 積路 準 交通 域 交通 域 交通 (円/㎡) 地域 受通 (円/㎡) 本交通 域 交通 (円/㎡) 本交通 域 交通 (円/㎡) 本交通 域 交通 (円/㎡) 大 環境 理域 受通 (円/㎡) 本 である場合の検討 (円/㎡) 本 域 域 である場合の検討 (円/㎡) 本 域 域 である場合の検討 (円/㎡) 本 域 域 対 で 推移 (円/㎡) 本 域 域 対 で 推移 (円/㎡) 本 域 で は 対 で は 対 で 推移 (円/㎡) 本 域 で は 対 で 推移 (円/㎡) 本 域 (円/㎡) </td <td>公規</td> <td>価 標準地番号</td> <td>標準地</td> <td></td> <td></td> <td>因のは</td> <td>と 要因σ</td> <td>) の規</td> <td>準価格</td> <td>内準</td> <td>交通</td> <td></td> <td>域 交通</td>	公規	価 標準地番号	標準地			因のは	と 要因σ) の規	準価格	内準	交通		域 交通
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 相正 修正 相正 を		一 公元1冊格		[]	100	100	[]						
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 準 交通 域 交通 東西の 比較 (円/㎡) 内 で			円/㎡	100	[]	[]	100	-					ての他
準検 用学指定基準地の価格 100 100 100 正 行政 その他 その他 (10) 1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 21,800円/㎡ である場合の検討 である場合の検討 代表標準地等と同一地点 である場合の検討 である場合の検討 機準地番号 である場合の検討 標準地番号 である場合の検討 標準地番号 である場合の検討 標準地番号 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 である場合の検討 原準 因 の等 因 個別的要因に変動はない。 100	(9) 指か	指定基準地番	号 -		標準化補正	因のは	比 要因σ) の比	準価格	内準	交通		域 交通
学校 地討 円/㎡ 100 [] 100 正 行政 その他 その他 (10) 100 - 1対象基準地の検討 経続 新規 前年標準価格 21,800 円/㎡ 一般的 要 因 宗像市の住宅地の地価は回復基調にあったが、コロナ禍の影響による不動産取引の停滞のため、下落に転じている地点もみられる。 基準検準価計 地格 である場合の検討 地格 の等 - 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 では、			地の価格	[]	100	100	[]						
対年ら 線続 新規 前年標準価格			円 / m²	100	[]	[]	100	-					その他
基準検 である場合の検討	対年 象標	送り 継続 新規 前年標準価格 ・ 2 基準地が共	21		地占、格 動	要因	国 一不動詞	産取引の何	亭滞のた。	め、下落に	に転じてい	る地点	気もみられる。
の等というでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	準価	検 である場合の検討 計 代表標準地	•	-	形 状成 况	要因	■丿 てい					ソにめ、	1成4は関はいて推修し
	の等	公示価格	-0.5 % =		因			的要因に	変動はない	, I _o			

NO	取引事	Ē.	 所在及び地	一番並びに	「住居表示	取引時	巻 百	地積		Ī	 ī地	接面道	路の	主要交通	6施	 法令上の規
110	例番号		」等	出业りに	正旧状外	点	類型	261 <u>9</u>	(m²)	の形	狱	状況		設の状況	, שונש	制等
а	宗像 2 C		像市				更地	(,	ほほ) 方形	長	北東4 m	市道			1 低専 (40,60)
b	- 宗像 2 k	78	像市				建付地	(,	ほほ) 方形	長	北西6 m	市道			1住居 (60,200)
	-	13														
С	宗像 2 k	宗	像市				更地	(2	長方)	形	치比9.4 m	市道			1 低専 (40,60)
d	- 8 宗像 2 C	310 - 宝					建付			長方	-II%	南10 m市	- 1首			 1 低専
u		61	l≊V.IÌ				地	())	לוח	H310 IIII	, <u>e</u>			(40,60)
e	11	01						(,)						
NO	- 取引 (円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	(23) 2,936	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [100.0]		23,028				23,74	街		0.0	23,000
b	() 1,195	100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100.0]		24,195)		22,13	接法		0.0	21,500
С	()	_100	[100.2] 100	_100	100		<u> </u>	_100)			画:		3.0	· ·
d	(3,810	[100.0] 	[100.2]	100	100.0]		23,858	100)		20,8	行		0.0	20,200
e		2,994	[100.0] 100	100	100.0]	[104.0] 100		31,788	100)		22,82	20 ~	の他 <u>[97</u>		22,100
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記	[<u>]</u> ₹	[]			<u> [</u>] 工地域	要因		 内訳	100		
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・技	 妾近 +2.0	環境	-3.0
		+0.08	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	_ L	
b	正常	% / 月		0.0	▽・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	近 0.0	環境		0.0	封路		+2.0	交通・技		環境	+3.0
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月 +0.02			交通・接		環境			封路 		i		妾近 +3.0 	· 環境	+10.0
					 		その		0.0	行政 		!	その他			
d	正常	%/月 +0.03			│ ▽ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○		「環境 └ ' その			封路 行政			交通・技 その他		_環境 _ _	+34.0
e		% / 月		+4.0	├行政 ├ ├交通・接		¦その 環境		0.0	」以		- 1	その他 交通・技		- 環境	
-		, ,	 画地			- 	 その		-	 			へ <u>。</u> その他		_ L	·
	 	油宝の!	 理由		I		1					1	「トト準イテ			

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 21,700円/㎡]

													亦啄	(乐)	-	3	七地-3
(2))積算価格算	章定内	訳														
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	ָן,	再調達原何	画の	把握が团	国難なた	め。				
(2))-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	能な場合	の価格										
j	造成事例番	号			-		所在及び	地番									
11.3	素地の取得 (円 /		事情補	证	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	ı̈́)	標準	化補正	時点何	修正		修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> [100						<u>10</u>	<u>)0 </u>	1(] 00			
1	付帯費用 (円 /	m²)	標準化	補正	時点修正	正後(費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	的要因	の 	再調達	原価 円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算(価格			P	∃ / m²				
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	各 A	交通	・接近		環境			行政			そのイ	也	
(3)収益価格質	章定内	 訳														

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己的	所有の建物が多く、賃貸	貸市場が未成熟のため。	,	

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

(2)実地調査日

鑑定評価書(令和 2年地価調査)

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 4 宅地-1

1.2 倍

路線価又は倍率

倍率種別

線

価

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

鑑定評価額 9,820,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,100 円/㎡ **1 基本的事項**(1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 8日 (6) [令和 2年1月] 円/㎡

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 2年 6月 28日 (5)価格の種類

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	ぶに 宗像市日の	D里9丁目	13番1()				地 (m²		288	Ìā	ち令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地のマ	利用の状	接面道距	各の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	(40	.t.専 ,60)	
	1:1.5	住宅 LS 2		美一般住宅が 争な住宅地域		南西6 m 市道		水道、下水	東郷	900 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	90 m、	南 60 i	m、北	110 m 1	標準的使	用 戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 14	m、 奥行	· 約	20 m、	規模		280 n	₹程度、	形状 {	長方:	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			¦市道	方位 北6		東郷	訳 南	方900 m	法令	(40	氐専 0,60)	
		事項			路		施討	ያ			規制	1		
	地域要因の将 来予測	近隣地域は区画と予測する。信												
	最有効使用の判定	戸建住宅地	I)対象基 の個別 因		方位				+2.0
1 ` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法			34	4,100 円								
'	ク旭州	収益還元法	収益価				/ m²							
		原価法 開発法	積算価	格 による価格			/ m² / m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は宗 サラリーマン等 較的堅調である 影響を注視する	像市内に存 の一次取行 。中心とな	字するJRA 导者である。 なる価格帯I	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	泉沿線の住宅	 宅地域で 宅地域で	あり、信	E環境:	も比較的良	好なこと	こから	5住宅地語	需要は比
】 [*]	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	採用した事例に した説得力の高 なく、賃貸市場 まえて鑑定評価	い価格があた。が未成熟が	ጰめられた [。] よため収益i	ものと思り 還元法はi	斜する。一方	方で、自	用の戸廷	性宅:	を中心としば	た地域で	であ!	り、賃貸割	需要が少
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	内 纳 訳 (4	■ 交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円/㎡	100	100	100	[]	-		祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	宗像(県)	号 - 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	基準地 準価格 /㎡)	内 第 訳 们	≝ 交通 ∠ 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +14.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	100.5]	100 [101.0]	100 [114.0]	[102.0] 100	-	33,800	祖		+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	送ら 継続 新規 前年標準価格	34,0	00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因					基調にあっ 落に転じて				響による
基準準価地格	- 2 基学地が共 である場合の検討 i討 代表標準地	通地点(代表標準地標準地標準地	寺と同一地 - -	形状况要		響に。	よる不動!	全取引の	停滞の	要は比較的)ため、地価	底堅いも の上昇 ^図	きのの 軽は.E	D、コロフ E縮してに	└禍の影 Nる。
の等前か	公示価格	+0.3 % 半年	円/㎡	 数 の	要因		ク要因に変	変動はな	l 1。			_		

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 肜状	接面道状況	路の影	主要交通 Gの状況	施	法令上の規 制等
а	宗像 2 K	宗伯	象市				建付 地	(台开)	3	北東6 m7	万道			1 低専 (40,50)
	- 31		***				/-			<u> </u>			4			. 157 ==
b	宗像 2 C - 116		象市				建付 地	(長方 	5形	東6 m市道				1 低専 (40,60)
С	宗像 2 C		象市				建付 地	(ほほ) 方形		南西6 m7	5道			1 低専 (40,60)
	- 118	-	4→				7-5-7-1				-π /	#0 + ``	*			л. /П т.
d	宗像 2 C - 85		象市				建付 地	() 正方	示形	西6 m市道 北6 m 角地				1 低専 50,60)
e	_							()						
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		│ 推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	 的要因(D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3] 100	100	100		24 205	100			22.44	街路	(0.0	24 400
b	(, 226)	[100.0] 	[100.3]	[90.0] _100	[85.0] _100		34,385		2.9] 0		33,41	6 交通・ 接近	(0.0	34,100
	25	, 907	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		25,475		3.0]		34,89	7 環境	(0.0	35,600
С	(34	, 477 , 477	<u>100</u> [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		33,506	100 [101	1.0]		33,17			2.0	33,800
d	()	100	[100.0] 100	100	100		20. 700	100			22.77	── 行政 5 その他		0.0	24 500
e		,000)	[100.0] 		[100.0] 	[104.0] 		30,769				33,77	5 200	[102.	_	34,500
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記		[]] [] 丁 t		の比較の原	ち 記	100		
••	の内容	空動率	フ1赤干16	LHITT ON 1 I							% SC E	107 FG+X 07 F	307			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-2.0	環境	+5.0
	-	+0.03	画地	-15.0	├───	0.0		 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	%/月	街路	0.0	│ ┌交通・接	近 0.0	 環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-4.0	環境	-24.0
		+0.04	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常	%/月	街路		 交通・接		 環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	0.0	環境	+1.0
	-	+0.03	 画地		 行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路			交通・接近		環境	-7.0
		0.00	 画地		- 行政		- そ の			 行政		0.0		0.0	. L	
e	,	%/月	街路		├ ├交通・接		- 環境			街路		-	交通・接近		環境	
			 画地				└ ├その	-		 行政		 	 その他		. L	

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成	市街地でま	5り、	再調達原何	聞の :	把握が固	国難なた	こめ。			
(2)	-2 造成	 宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	丁能な場1	合の	D価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	グ地番								
ila,	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素が	西格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点	修正	追修	超成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							10) <u>0</u>	<u>L</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			閏用の補修 D価格		効宅地化率 :した価格	ぎで	地域 較	要因のは	北 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)				111-1:		(円/㎡)	Par	でに (円/n	n³)	#X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
É	熟成度修正]]	/ 100				積算值	西格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比	較		街足	Š	交ù	通•	接近	•	環境			行政			その他	1

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		_					%
	以無消費		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅を中心とし	た地域であり、自己的	所有の建物が多く、賃貸	資市場が未成熟のため。	•		

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

鑑定評価額6,630,000 円1 ㎡当たりの価格29,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 20日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
/ 2 \ 安地超木口	ATI 0 F 0 D 00 D	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	が注田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			1.2丁目3 3 - 1 0	71番20 J	0					地: (㎡		224) 3	去令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	通施設との 兄	(60	主居),200)	
	1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 已地域	が建ち並	南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	教育:	大前500	m	(4	その他)	
(2)	範囲	東 2	0 m、西	40 m、	南 30	m、北	20 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也				
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 14	· m、 奥行		16 m	· 、 規	——— 模		220 m	·程度、	形状	ほぼ	長方形	
隣 地 域	地域的特性		寺にない			街 6 m	市道			_ 教育/ 	大前駅	南東方50		i`	住居 0,200)	
		事項				路			施設	1			規制	钊		
	地域要因の将 来予測				ใからの交ù t、安定的Ⅰ								ある。周	辺の	地域要因	に大き
(3)最	も有効使用の判定 	戸建住	宅地						(対象基準の個別的 対域の 対域である	準地 7 的要	ない				
` ′	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	2	9,600	円/㎡	ן '							
0)	適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_							
		開発法			による価格		/	円/㎡								
(6)市	5場の特性	ある。「該地域」	中心とな は、「教	る需要者 育大前 _ !!	の J R 鹿児 は、福岡都 駅からの交通 別の中心と	市圏・北 涌利便性:	九州都でが比較的	「圏の事 付高く、	務所に 居住環	こ通勤す 環境に優	る者が	及び、当 ハること	該圏域にから、住	居住	する者であ	ある。当
· / 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	的とした	とアパ - 隼価格は	ト等は、列 、同一需約	からの交通 治どなく賃! 洽圏内の規! 基準地との!	貸市場は 範性が高い	形成され ハ複数の	れていな D取引事	:い。従 !例から	^É って、 S査定し	収益i た価権	還元法の 各であり	適用は断 妥当性は	念した	と。市場性	生を反映
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世	因の	の規準	基準地 基価格 / ㎡)	内 準 化	<u> </u>	į	地 域 要		
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補			因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				I	その他			その他	
(9) 指か 定ら	宇像(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /		標 内 準 訳 化	交通環境	i 0.0) 域 要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +23.0
基の	前年指定基準	地の価格	3	[100.5]	100	100	[100	.0]			補工				行政 その他	0.0
準検 地討	38,	000 円	/ m²	100	[101.0]	[127.9]	100)	2	9,600	Ш	その他			CONTE	0.0
(10) 対年 象標(カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因							目様に微増 間である。	である	る。戸建住	主宅を中
基準準備	- 2 基準 地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 地 要 足		地域要因 宅地の					亥地域のよ	うな	主活利便性	生が高い
地格の等	標準地番号 公示価格		0, 1,	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		まになし。	•							
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	:間	% の											

3 試算価格算定内訳 宗像(県) - 5 宅地-2

VO	取引事例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表え	京 取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道:	路の 主 設	三要交通旅 の状況	Ē	法令上の規 制等
a	宗像 2 C	宗	像市				建付地	(ほほ) 方邪	 ぎ長 ド	北東6 mi 北西6 m	万道			低専 50,60)
	- 11	57										角地				
b	宗像 2 C	宗	像市				建付地	(正尹)	方形	西6 m市道 北6 m	直			低専 50,60)
	- 8	53										角地				
С	宗像 2 C		像市				逮付 地	(不整	整形	北6 m市道				低専 50,80)
<u>ــ</u>		64	像市				7#./→			E	-π.	北声0 …ゴ	=:*			 低専
d	宗像 2 C	が 65	家 巾				地地	()	方形	北東9 mi 北西6 m				11.5 50,60)
e	宗像 2 K						建付			長方	5形	北西6 mi	5道		1	 低専
		10					地	()					(-	40,60)
VO	取引		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		上 住定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[100.0]	100	_100			_100				街路	0.	0	
b	, 34	,432	100.0]	100 [100.0]	100.0	100		32,452	108			29,99	3 交通・ 接近	0.	0	30,00
D	32	,000	[100.0]	100.0	[100.0]			30,769		5.1]		29,27		0.	0	29,30
С	()	100	[100.4]	100	_100			_100				画地	0.		
d	, 34	, 289	100.0]	100	100.0	100		38,251	100			29,69	8 行政	0.	0	29,70
u	38	,526	[100.0]	100.3	[100.0]			37,516	[126			29,75	1 その他	0.	0	29,80
e	()	_100	[100.4]	_100	_100			_100					[100.0	_ ر	
10						[100.0]		31,899				28,99		100		29,00
V O	の内容			補正の内部	7					工 地2	以安心	の比較の内	ソログ			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		0.0 13	 交通・接近	+3 U	環境	+5.
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i.	 その他	i		
<u>_</u>	元尝	0/ / 🗆			1		1		0.0			1		0.0	理+辛	
D	正常	% / 月 0.00	街路 		交通・持		環境			街路 		<u>i</u>	交通・接近 ₋	+3.0	平	+2.
		0.00	画地	+4.0	¦行政 -	0.0	その	他 	0.0	行政		0.0	その他 	0.0		
C			街路	0.0	交通・技	3 近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+3.0	環境	+25.
		+0.04	画地	 -10.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		環境		0.0	街路		+3.0	交通・接近	+2.0	環境	+20.
		+0.04	画地		 ¦行政		その		-	 行政		L	 その他	0.0		
<u> </u>	正常	% / 日	街路		交通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	4.0
_		+0.03			文題		^表 元 そ の					i	へ その他	0.0	~x*~zc	+10.
									0.0	行政				0.0		

												(,		
(2)積算価格算定	三内訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地であ	IJ、Ī	再調達原個	聞の	把握がで	きない	ため。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原	画法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	地番								
素地の取得価		正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費	า๋)	標準化	比補正	時点	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
(円/㎡)				(137 111)		(137.11	.,						(137)
	<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	10]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率	<u>《で</u>		要因の比		的要因の) <u>#</u>	調達原価
(円/㎡)			上後(の価格 (円/㎡)	除	した価格 (円/m	า๋)	較		比較			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	1]		
熟成度修正	[]	/ 100			積算(西格			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補	甫正				月率変動率
	% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	}	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接			場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		を中心とした住宅地域 収益還元法の適用がで	ずであり、戸建住宅の貸できなかった。	賃貸市場が形成されて	おらず、賃貸事例等	の収集

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	印	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人	
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二	ED

鑑定評価額8,230,000 円1 ㎡当たりの価格36,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年	7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 中地田本口	ATR 0.7		/ F \ /#-ta @ 15*#	T 245 /T 16		W/V	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6	5月 28日	(5)価格の種類	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての針	濫定評価						

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに宗	像市城西	5ヶ丘6	丁目 1	1番	1 6						地 (㎡			226	Ì	5令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別	見辺の土	地の	利用の状	接面	面道路	の状	<u> </u>	供給 処理施 设状況		要な交 近の状		设との		乱専 ,60)	
-	1.2:1	住宅 W 2					が建ち並た住宅地	北東6市道	m		7.	K道、 ブス、 下水	赤間2	2 km			(र	その他)	
(2)	—————————————————————————————————————	東 100	O m、西	150 n	n、南	150	m、北	150 m	標	準的]使用	戸建	 住宅 ^坩	<u>ե</u>					
近	標準的画地の形料	大等 大等	間口	約	16 m、	奥征	亍 約	14 m	١,	規模		1	220 m	程度、		形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:特記:	寺にない				街 基準 6 n 路 -	≝方位北 n市道	í		交通・	赤間馬	R北西:	方2 km	l	法令規制		氐専),60)	
_	地域要因の将 来予測			一 の変動	要因は	なく、		宅地域	として			ている	ことだ	16,	当面の	1,10,110	見状	を維持す	ると予
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住:	宅地								(4)対 の 医	対象基準 回別的	集地 フ 勺要	方位					+1.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法				3	6,400	円/	m²		4							
O.	D適用	収益還え	元法	収益(/	円/										
		原価法		積算化				/	円/										
		開発法			去による		-	/	円/		4+1-	//\ ++ \//	, » .						
(6) ⊓	市場の特性	需要者のほか、	の中心は 既成住	宗像市の	Dほか福 bで3~	岡市	及び北九 画程度の	州市に	勤務す	る総	与所	得者層	である	3。住	宅市場	易は築 2	0 年	注宅団地で F前後の中 は新築住宅	古住宅
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	求めるこ	ことがで ものであ	きなかっり規範性	ったため ±が高い	、比 。し	準価格に	ついて	検討を 基準地	行うから	。採 水め	用した た価格	:取引	事例は	いずれ	1も宗像	市内	では、収益 内の住宅 地域内の市	地域で成
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	i地 -	時点 修正	標補	準化 正	地域! 因の! 較	北 要	別的 因の ご較	σ.	 象基 規準 円 /	価格	内 準訳 化	交	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	1	100	[10	1 0				補正		政		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	- 9	時点 修正	標補	 準化 正	地域語	北 要	副別的 図の ご較	σ.	対象基)比準 〔円 /	価格	内 準訳 化	街	<u>路</u> 通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +2.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円	_	100.5	100		100	_	0		36	,000	祖正		政	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	00 円/m	TA:				宗像市高まっ				— · — 丰間横	ばいて	が推移し	している	らが、	高齢化率	ば年々
基準 準価 地格	・2 基準地が共 である場合の検討 ・ 代表標準地		,衣標準地	寺と同一 -	地点)开	状状況	地世	国」	を中心	とし	た需要	要が見込	込まれ	る。	が良好	子である	らたと	か、一次耶	得者層
の等前か	公示価格	+0.6	% 半年	円/m =間	i 	3	要。	1 '	固別的	要因	に格別	別の変動	動はな	l 1。					

VO	取引導例番号	를 <u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o J	画地 形状	接面道状況	路の	註 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 C	: 宗	像市				建付 地	(長7	方形	南西6 m	 市道				1 低専 40,60)
	- 11		/ /// \				7-5-1-1				→ =	الا عـــــــــــــــــــــــــــــــــــ	→ >				 1 低専
b	宗像20	- 示' 64	像市				建付 地	() 方) 方 ,	ぎ長 形	北西6 m ⁻	中坦				I 低导 50,80)
c	宗像 2 0	宗	像市				建付 地	(不整)	整形	南2.8 m	市道				1 低専 50,80)
d	- 8 宗像 2 C	52 宗	像市				建付地	(長7)	方形	北6 m市	 道				1 低専 40,60)
	- 8	57															
е	-							()							
VO	取引 ⁽ (円	価格 / m²)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準信 (円/㎡)		個別的 比較	勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 7,396	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		36,452	10	0 <u> </u>		35,7		街路	(0.0	26 100
b	()	100.03	[100.2]	100.03	100		30,432	10			35,7		交通・ 接近	C	0.0	36,100
	44	1,254	[100.0]	100	[100.0]	-		44,343	+	3.0]		43,0	51	環境	C	0.0	43,500
С	26) 6,419	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.8]		32,697	10 [93	0 <u> </u>		34,82	21	画地		.0	35,200
d	()	100	[100.4]	100	100			_10					行政		0.0	
e	(5,886	[100.0] 	100	[100.0] 	[100.0] 		36,030	[99 10	9.8] 0		36,10	02	その他	[101 .	0.0 <u>0</u>]	36,500
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	・ウ標準化	補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常	% / 月	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	+5.0
		+0.04	画地	+3.0	├	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
b	正常	% / 月	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	0.0
		+0.03	画地		 行政		 そ の	. – – – – –		 行政		0.0			0.0	<u></u>	
	正常	% / 月	街路		 交通・接		- 環境 			 街路				・接近		環境	-5.0
		0.00	画地		- - - 行政		└ ├ そ の			 行政		0.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 ▽ 交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	-5.0
		+0.04	画地				_ その			 行政		0.0			0.0	<u>_</u>	
e		% / 月	街路		¦ ¦交通・接		 環境			街路				・接近		環境	
			画地		¦行政		_ ¦その	 他		 行政		L I I	その	 他		L	
_	│ 上準価格済				1		1					1					5,400 円 / ㎡

												21/18/	(> (>		,	-0-6 0
(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									
ì	造成事例番 ⁹	号			-		所在及	び地番								
-	素地の取得((円/r		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	证後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的	的要因の) 再	調達原	原価
	(円/r	m²)				正沒(ル岡1倍 (円 / ㎡)	Par	(円/n	n²)	#X	LL#X			(円 / ㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格			円/m²				
内記	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	地域要因の比較 街路				交通	・接近		環境		行政			その他	ļ		

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	(戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	こめ		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 7	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	印

鑑定評価額6,760,000 円1 ㎡当たりの価格31,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 20日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
	ATR 0.7 0.0 0.0	/ F > /#+# O 15**	T#/T#	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			厳寺 2 丁目 - 5 - 1	12番325 1」	i					t(m	è積 i)	(214	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		於交通施設)状況	足との	1低 (40,	60)	
	1:1	住宅 W 2			莫一般住宅が 然とした住宅		西6 m 市道			水道、 ガス、 下水	教育	大前	ī950 m		(₹	の他)	
(2)	範囲	東 2	0 m、西	30 m、	南 100	m、北	30 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地		1			
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 14	· m、 奥行		15 m	、規	模		210 ו	n²程/	芰 、	形状(まぼ፤	E方形	
隣 地	 地域的特性	特記り	ーーー 寺にない			街基準	 ■方位北、	6 m	交通	_ '教育:	大前駅	7 西	方950 m	法令	11個	 .専	
域		事項				路上	İ		施設	i				規制	(40	,60)	
	地域要因の将 来予測				:した低層(軽すると -			である。	. 地価	iは、-	·時的	には	不透明愿	§があ [、]	ったか	が、下け	'止まり
(3)最	も有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Ī				+1.0
` ′	定評価の手法	取引事件		1		3	1,600	円/㎡									
0,	適用	収益還	元法	収益価			/	円/㎡	-								
		原価法		積算価			/	円/㎡	_								
		開発法		1	による価格		/	円/m²							\		
(6)市	5場の特性	圏の企業 住宅地	業へ通勤 である。	する者及で 経済活動の	の J R 鹿児 び、当該圏: の自粛によ 7 0 0 万円:	域に居住 [・] リー時的	する者で には不遠	である。	当該图	圏域は、	宗像	地区	において	は選好	ア性が	多少低し	1戸建て
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	貸市場I 規範性7	は形成さ が高い複	れていない数の取引	おいては、 ハことから、 事例から査 鑑定評価額	、収益還法	元法の通 格であり	題用は断) 妥当性	念し <i>t</i> Eは高い	と。市場	易性を	反映	した比準	価格に	は、宗	像市内区	こ存する
(8) 公規 示準		標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個 世	別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100				J		行政 ·の他			その他	
(9) 指か 定ら	宗像(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個. 要 比:	別的 因の 較	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内 訳 1	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +22.0
基の	前年指定基準	地の価格	2	[100.5]	100	100	[101	.0]					画地	+1.0	因	行政	0.0
準検 地討	38,	,000 円	/ m²	100	[101.0]	[120.8]	100		3	1,600			行政の他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標(剛平標準1 校	の検討	31,6	00 円 / ㎡	価 変 格 動								はと同様に 堅調であ		ごある	。戸建信	宇を中
基準標準価額	- 2 基準 地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状成 況	/ 地 均		該地域 いが、					こしては決 5る。	やして選	選好性	が高い対	地域では
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		になし									
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 間	%												

_	H-421 11	111 77 11	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,											ar (>I<)		
(1)	比準価村	各算定内	訳													
NO	取引		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 形状	接面道状況	直路の 言	主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
а	宗像 2 (宗/	像市				建付地	(袋 ^均	也等	南東6 m	市道			1 低専 (40,60)
		178														
b	宗像 2 (- 1 ²	C 宗 185	像市				建付 地	(方別	ぎ長 ド	南西6 m	市道			1 低専 (40,60)
С	宗像 2 (像市				更地	(不惠)	整形	北東3 m 南東2.8				1 住居 (60,160)
	- 8	361										角地				
d	宗像 2 (像市				建付地	(方形	ぎ長 ド	西4.7 m	市道			1 低専 (50,80)
	- 8	370 / =/					建付			IE IE		北西6 m	市道			 1 住居
U	示隊 2 1	13	l ≫ (I)				地	(方用	K K	10E30 III				(60,200)
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 性定標準((円/㎡)		」的要因σ ξ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.2]	_100	_100			_10	0			街路	0	0.0	
1-	3	2,067	[100.0]	100	[100.0]	[88.4]		36,347	_	5.5]		31,4		0	0.0	31,800
b	(3	4,477	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		33,506	10 [10	9.2]		30,6	接近 83 環境	0	0.0	31,000
С	()	100	[100.0]	100	_100			_10				画地		.0	
d	(6,731 \	100.0]	[100.0]	100	100		28,407	10	0.8]		31,2	85 行政	0	0.0	31,600
	3	0,190	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		30,190		8.0]		30,8	06 その他	3 0	0.0	31,100
е	`	1 105	100	[100.0]	100	100		24 105	10			24.2	00	[101.	0]	21 600
NO			_	100 補正の内記		[100.0]		24,195			l .	31,3 の比較の		100		31,600
	の内容	変動率														
а	正常	%/月	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	+10.0
		+0.03	画地	 -11.6	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
b	正常	%/月	街路	0.0	┆ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	+4.0	環境	+5.0
		+0.03	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		- 環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		0.00	画地		 ¦行政		その		. – – –	 行政			 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	0.0
		0.00			 ¦行政		その			行政		i	 その他	0.0	L	
е	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	-25.0
		0.00			 行政		 			行政		i	 その他		L	-25.U
	1.24-7-14	_ _		0.0		0.0	00		0.0			+3.0		0.0		
オは	比準価格	決定の	埋田										〔比準価格	:	3	31,600 円/㎡)

													()		
(2)積算価格質	算定内	訳													
(2)-1 原作	価法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地で	あり、	再調達原何	聞の	把握がで	きない	ため。			
(2)-2 造/	成宅地	内等に存	し原	価法の適用が同	可能な場合	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
素地の取得		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋)	標準化	公補正	時点的	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
(円/	m)	100]	[] 100]]		
付帯費用 (円/	(円/㎡)					費用の補修 の価格 (円 / ㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/n		地域要較	因の比	(個別的 比較	的要因σ) Ā	芽調達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)]	<u>L</u>			
熟成度修正		[]	/ 100			積算值	価格			P	9 / m²			
内訳						·									
素 事情の 地 内容	月率	変動率	造 成	標準化補正			月平	率変動 率	付帯	標準化補	証				月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比	泛較		街路	各	交通	・接近		環境		:	行政		-	その他	3

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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		を中心とした住宅地域 収益還元法の適用がで	域であり、戸建住宅の貸 できなかった。	賃貸市場が形成されて	おらず、賃貸事例等の	の収集

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	印	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 8 宅地-1

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

鑑定評価額1,100,000 円1 m³当たりの価格8,400 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)空地河本口	ATI 0 T 0 D 00 D	(5) (平均 の1手半五	工告/压+6	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			の安百											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに宗	像市大島	;字谷 1 0	99番						地積 (m²)	-	131	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	の利用の3	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で な交通施 で で が で が で で で で で で で で で で で で で で	设との	
	台形 1:2	住宅 W 2			中心部に近し 死成住宅地域		南西3.3 市道	3 m		水道、下水	大島港 ナル 450 m	フェリータ	ァーミ	(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50	Om、西	50 m	南 50	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	」 住宅地			
近咪	標準的画地の形料	大等	間口	約 8	B m、 奥行	方 約	15 m、	規札	模	_	120 m²	程度、	形状台	台形
隣 地 域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	寺にない			街-3.	3 m市道	Í	交通施設	ナル	化方	ーターミ	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	地域要因の将 来予測				と 関はなく、 で推移す			:して乳	热成 し	ている	が、島	内人口の》	或少等;	から有効需要は減退
	そ有効使用の判定	戸建住								対象基 の個別 因	準地 的要	(L)		
	鑑定評価の手法)適用	取引事例	列比較法 元法	比準価 収益価			,	円/㎡ 円/㎡	'					
		原価法		積算価	 格		/	円/㎡						
		開発法		開発法	による価格	i	/	円/㎡						
(6)市	5場の特性	である。 表される	島外かり る。島内1	らの人口? こは空家:	流入は少な	く移転需要 る等、住宅	要は見込 P需要は	めない 買い手	ため、	需要者	ずの中心	は地縁的選	軽好性を	日大島村及び旧玄海町 E有する地元住民に代 周である。取引が乏し
` / 6	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	なかった	たため、 この規範	北準価格Ⅰ 生を有し [∵]	こついて検	討を行う。 たがって、	採用し 島内の	た取引 他の基	事例に	はいず∤ 西格との	いも宗像	市内の既成	战住宅地	8を求めることができ 地域で成立したもので 地域内の市場動向も勘
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		団の	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² -	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の □	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		4 / m²	100	100	100	100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 ⁶ 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代		0 円/㎡ 等と同一地 -	成 況	一般的 要 医 地 境 要 医]	まってる	きてい の人口	Nる。 Nは対前		ばいで推移し		るが、高齢化率は年々 が、高齢化率は宗像市
地格 の等 前か	公示価格	-1.2	% 半年	- 円/㎡ 間	要 因 % の	(個別的)要 因	- 1	別的要因	因に格	別の変	動はない	l _o		

	比準価格第			4 ~ ₩ 2 ° '-		#p⊐!e+	**	∔ll-1±				+÷==	* 00 へ		而去' 多	}	
NO	取引事 例番号	, F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	下 取引時 点 点	類型	地積	(m²)) 0	画地 の形状	接面道状况	直路の	主 設(要交通。 の状況	施	法令上の規 制等
а	宗像 2 K	宗伯	象市				更地	,		\ {	台形	東12 m児 東4 m	見道 マルマン マイン マイン マイン マイン アイン アイン アイン アイン アイン アイン アイン アイン アイン ア				「調区」
												角地					, , ,
b	- 1114 宗像 2 C	_	象市				建付			 7	不整形	南11 mr	 市道				「調区」
	- 6						地	()						(60,200)
С	宗像 2 K						建付地	(まぼ長 方形	北4 m私	 道				「調区」 70,200)
d	- ;	5								+							
	-							()							
е								()							
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)		」 地域要)比較		 住定標準 円 / ㎡		個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 374	100 [100.0]	[100.3] 100	100	100 [103.0]		6,207		00 78.8	-	7,8		5路	(0.0	7,880
b	()	100.03	[98.7]	100	100		0,207	+-	00	-	7,0		泛通・ 接近	(0.0	7,000
_	6,	005	100.0]	100	[100.0]	100		7,409		37.2]	8,4	─ ┤ ^	環境		0.0	8,500
С	10,	425	[100.0]	[99.2] 100	[100.0]			10,342	[12	22.2]	8,4	63	画地		0.0	8,460
d	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	100 []			10 r	00	_			_{亍政} その他		0.0	
e	()	_100		_100	_100			1(00			- '	ייורס	[100.	_	
	フまは	/ D 7/11		100		[]			[_]	lo lità o	. 		100		
NO	ア事情の内容の	(月率 医動率	ワ標準化	補正の内記	К						也以安区	の比較の	小小訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	 g近 0.0	環境		0.0	街路	 烙	+5.0	交通・	接近	0.0	環境	-25.0
	+	-0.03	画地	+3.0			\ て の		0.0	 行政	女	0.0	L ¦ そ の他	 b	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	 環境 		0.0	街路		+5.0	· 交通 ·	接近	0.0	環境	-17.0
	-	0.15	画地	-20.0	·	0.0	しての	· – – – – - 他	0.0	 行政	女	0.0	L ¦ その他	 ይ	0.0	L	
С	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	- 環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	+21.0
	-	0.07	画地	0.0	·	0.0	て の	·	0.0	 行政	·	0.0	L ¦ そ の他	 b	0.0	L	
d	9/	6/月	街路		交通・指		環境			街路	恪		· 交通 ·	接近		環境	
			画地		·		て の	他		行政	女		L ¦ そ の他	<u>ь</u>		L	
e	9/	6/月	街路		交通・指	接近	環境			街路	 洛		交通・	接近		環境	
			画地				¦その	·		 行政	· 文		L ¦ その他	 ይ		L	
	└──── 比準価格決	———	H		•		,							価格:			3,400 円/㎡

														73 1 120	(>1<)	`		0.00
(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	F	既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	易合(の価格										
ì	造成事例番 ·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	修正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	1(]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修	有	i効宅地化록 ≷した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因	の 再	調達原	原価
	(円/	m²)					1安(の価格 (円/㎡)	Pa	、U/ご1114倍 (円/n	n²)	₽X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月至	率 変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比!	·····································		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交	通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回	IJ
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(1	円)	(r-g	j)
法						()		() %
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	i戸建住宅地域であり 、	賃貸市場が未成熟なが	こめ				

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 9 宅地-1

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

鑑定評価額12,100,000 円1 ㎡当たりの価格38,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類		W/J/	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)夫地嗣且口 ————————————————————————————————————	支机 2 年 0月 20日	(3)1四个602个里来只	正吊1叫恰	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決定	Eの理田の	娄百												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 宗像i	市自由ヶ	년1丁	目13番	4					地積 (m²)	1	318	法令上の規制	訓等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1 低専 (40,50)	
1	: 1.5	住宅 W 2			一般住宅が		北東6市道	m		水道、 ガス、 下水	赤間1.	2 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m	ı、西	70 m、	南 170	m、北	50 m	標準	的使用	月戸建	住宅地				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m	、規	模		300 m ²	程度、	形状		
隣 地 域	地域的特性	特記特に	ない			l i	■方位北 1市道		交通	1	訳南方1	.2 km		1 低専 (40,50)	
	u 1577 - 16	事項				路			施設				規制	1	
	地域要因の将 来予測	地域要因はを維持する			因はなく、	、区画整	然とした	た戸建位	主宅地	!域とし	て熟成	している	ことか	ら、当面の間、	現状
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅均	也							対象基準 の個別的 因	^{集地} 方	位			+1.0
` ′	定評価の手法	取引事例出	2較法	比準価格	<u></u>	3	8,200	円/m²							
၂ တ	適用	収益還元法	<u> </u>	収益価格			/	円/㎡							
		原価法		積算価格	\$		/	円/m²							
		開発法			よる価格	•	/	円/㎡							
(6)市	場の特性	常要者の中	⁹ 心は宗(既成住 ⁹	象市のほ 宅地域内	:か福岡市 で3~4	及び北九! 区画程度	州市内に	ニ勤務す	る給与	5所得者	6層であ	る。住宅	市場は第	ルた住宅団地でで 全20年前後の「 「格帯は新築住 ⁵	中古住
` é	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は、収益値	植を求る なで成立	めること したもの	:ができな)であり規	かったた 範性が高	め、比 ^準 い。し <i>た</i>	≛価格に こがって	:ついで 、周i	C検討を D基準地	€行う。 ぬ価格と	採用した	取引事例	が主である。 別はいずれも宗(さらに地域内(象市内
(8) 公規(i 示準标		· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	Г]			補	画地		因 行政	
格し をた	23111111	円 / n	ก้ <u>เ</u> 1		[]	-	100				正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	持号 -		時点 修正	標準化補正	地域別の比較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の	34 - 15 - + 38			_			_	_			補	^{坂児} 画地		安	
準検 地討	前年指定基準	■地の価格 円/n	$\int_{1}^{2} \frac{l}{1}$	00	[]	100		1			正	行政 その他		その他	
(10) 対年 象標の	月 門 中 信 年 1 世		38,000		価 変 格 動			像市のままって			年間横に	ばいで推移	らしている	るが、高齢化率に	 は年々
基準相 準価記	- 2 番字地が発 食 である場合の検討 寸 代表標準地	・通地点(代表権 す 標準地 宗像	漂準地等。		形状成況	地地		画整然 中心と					好である	るため、一次取行	导者層
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間		38,200	円/m²	因	(個別的	句 個	別的要	因に格	別の変	動はない	I _o			
		-	1		1	1									

(1)	比準価格	算定内	訳												
00	取引事 例番号	; F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面流	道路の	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
a	宗像 2 C		象市				建付地	(袋地等	南東6 г	n市道			1 低専 (40,60)
b	- 117 宗像 2 C		象市				建付地	(長方形	南6 m市	道			1 低専 (40,60)
	- 117	73													
С	宗像 2 C	宗伯	象市				建付地	(不整形)	ジョン は M 市	ī道			1 低専 (50,80)
_	- 86														
d	宗像 2 C - 86		象市				建付 地	(台形 	北東6 1 北西6 1				1 低専 (50,50)
e								()					
NO	- 取引値 (円 <i>/</i>		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地域因のは	域要 北較 **	 推定標準 格(円/㎡		副別的要因 〔較	(D)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2] 100	100	100		20. 247	100		25. (街路		0.0	20,000
b	(,067	[100.0] 	[100.2]	[100.0] 	[88.4] 		36,347	100		35,6	·····································		0.0	36,000
_	38	,760	100.0]	100	100.0]	[104.0] 100		37,344	100		36,6			0.0	37,000
С	34	,289	[100.0]	[100.4] 100	[100.0]	[90.0]		38,251	[100		38,2			+1.0	38,600
d	(,760	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [93.6]		38,320	100 [100		38,3	行政 320 その		0.0	38,700
e)	100		100	100		30,320	_100)	30,0	520 00.	[101	.0]	30,700
NO	ア事情・	<u></u> イ月率	「 」	100 補正の内記	[] R	[]			[因の比較の)内訳	100)	
	の内容	变動率	7 12 17 10	111111111111111111111111111111111111111	•					_	- NO 1 NO				
а		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・接	近 +2.0	環境	0.0
		+0.03	画地	-11.6	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0)	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	0.0	交通・接	近 +2.0	環境	0.0
		+0.03	画地	+4.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	_	
c	正常	% / 月	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	0.0
	-	+0.04	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0	_	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境	0.0
		+0.04	 画地	 -6.4	 行政		その		0.0	 行政	0.0	その他	0.0	_	
e	Ç	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路		<u> </u> 交通・接		環境	
			 画地		 ¦行政		しての		-	 行政		 ¦その他		_ L	

					3/18/(>1/)	ن عرب ا
(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	にな場合の価格				
造成事例番号	-	所在及び	地番			
素地の取得価格 事情	青補正 時点修正	素地の補修正後 の価格	造成工事費	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格
(円/㎡)		(円/㎡)	(円/㎡)			(円/㎡)
1	100 []			<u>100</u> []	100	
付帯費用標準	集化補正 時点修正	付帯費用の補修	有効宅地化率で 除した価格	地域要因の比 較		再調達原価
(円/㎡)		正後の価格 (円/㎡)	(円/㎡)	牧	LUTX	(円/㎡)
1	100 []		(%)	<u>100</u> []	100	
熟成度修正 [] / 100	;		F.] / m²	
内訳						
素 事情の 月率変動率 地 内容	成		月率変動率 付 帯	標準化補正		月率変動率
% / .	月		% / 月 費用			% / 月
地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	7	-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	最元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	「戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	こめ			

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 10 宅地-1

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

鑑定評価額7,390,000 円1 m²当たりの価格30,300 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)安地钢木口	△ 和 ○左 ○日 ○○□	/ 5 / 年 夕 の 任 米百	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗像市	朝野173番	Š						地積 (㎡)	- 1	244	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用 況	用の現 周辺	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の物	3	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 低 (40,		
	1:1	住宅 W 1		莫一般住宅か 画整然とした		北東6 m 市道	1	7	水道、 ガス、 下水	赤間3.	2 km		(?	·の他)	
(2)	範囲	東 70 m、	西 30 m、	南 100 i	m、北	30 m	標準的	的使用	戸建	住宅地					
近	標準的画地の形物	大等 間	口 約 16	m、 奥行		15 m、	規模	莫	2	240 m²	呈度、	形状 [E方F	li li	
隣 地 域	地域的特性	特記 国道	貨後の住宅団地	1	街 · 基準 · 6 m 路 ·	方位 市道		交通施設	· · 赤間駅 ·	R南方3.	2 km	法令規制	(40		
	地域要因の将 来予測	地域要因に	格別の変動要 と予測する。	因はなく、		然とした			i 域とし	て熟成	している	1	1	当面の間	│、現状
(-,-	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対 の 見	対象基準 D個別的	静地 方 句要	位				+1.0
` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			30		円/㎡ 		-						
ľ)旭 市	収益還元法	収益価				円/㎡								
		原価法 開発法	積算価	<u>格</u> による価格			円/㎡ 円/㎡	-							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は需要者の中心	は宗像市内一F ひは宗像市のF 既成住宅地域F ば~3千万円f	円の住宅地域 まか福岡市 内で 3 ~ 4 [域が所在す 及び北九州 区画程度の	する圏域 州市内に	であり、 勤務す	る給与	所得者	層であ	る。住宅	市場は第	₹20	年前後(り中古住
】	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頂の決定の理由	価格を求める 域で成立した	戸建住宅がる ることができれ とものでありま 条のうえ、比え	なかったたる 現範性が高い	め、比準fi い。した <i>f</i>	面格につ がって、	いて検 指定基	討を行 準地か	う。採 ら求め	用した	取引事例	はいずれ	北韦宗	像市内の	D住宅地
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		回の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	100	100	100	100]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	宗像(県)	号 -	時点 修正 9	標準化補正	地域要 因の比 較		園の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +10.0 +15.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [126.5]	[101.	0]	30	0,200	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共	3(通地点(代表標),300 円/㎡ 準地等と同一地	価 変格 動	一般的 要 因	高	まってき	きている	る。		ばいで推移	している			
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	- 円/㎡	成 況 要	世 域 要 医]	画整然と 中心とし 別的要図	した需要	要が見込	込まれる		灯じめる	この)、一次耳	X侍百僧
の等		0.0 %	半年間	因 % の	要医	- 1					-				

10	取引事 例番号	.	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画 の刑	画地 彡状	接面道路 状況	部の主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 K	宗伯	象市				建付地	(長方)	5形	北西6 m市	道			1 低専 (40,60)
	- 31	_	v2 -				747 / 1									4 // =
b	宗像 2 C - 85		象市				建付 地	() 正方	コポシ	西6 m市道 北6 m 角地				1 低専 (50,60)
c	宗像 2 K	宗伯	象市				建付地	(台刑)	<u> </u>	北6 m市道				1 低専 (40,60)
d	- 30 宗像 2 C		象市				更地	((ほほ) 方邪	重正 第正 第	東6 m市道				1 低専 40,60)
e	- 7	75						()						
	_															
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m²)	地: 因の	」 域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	力要因σ)	查定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.4]	100	100			_10				街路	0	0.0	
b	31,	,772)	100.0]	100	100.0]	[100.0]		31,899	10	5.0] 0		30,380	_ 交通・ 接近	0	0.0	30,700
	32,	,000	[100.0]	100	[100.0]			30,769		0.0]		30,769		0	0.0	31,100
С	(28.	, 693	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		28,808	10	0 <u> </u>		29,699	画地	+1	.0	30,000
d	()	100	[100.2]	100	100		<u>.</u>	_10	0		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	一行政		0.0	·
 е	26,	,031	100.0]	100	100	[102.0]		25,572	10	5.0] 0		30,085	その他	0 [101]	0.0	30,400
_		1		100		[]			[]				100	<u> </u>	
10	ア事情の内容の	イ月率 空動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	域要 因	の比較の内	訳			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	0.0	環境	+5.0
	+	⊦0.03	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 の他	0.0		
b	正常 9	6/月	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	0.0
		0.00	画地	+4.0	├───	0.0	しての	 他	0.0	行政		0.0 ح	 ·の他	0.0	L	
c	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境		0.0	街路			通・接近	0.0	環境	-3.0
	-	+0.03	 画地	0.0	 行政		しての		0.0	 行政		ر ح ا 0.0	 の他	0.0	L	
d	正常 9	6/月	街路		 交通・接		 環境 			街路			通・接近		環境	-15.0
	-	+0.04	 画地		 行政		 て の			· 行政		0.0		0.0	L	
e	9	6/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		_ 環境			街路		-	通・接近		環境	
			 画地				└ ├その	-		 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 ·の他		<u>_</u>	
	 比準価格決				l .		1					I				

(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地の	ため							
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補	ĪĒ B	诗点修正	货	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []		100		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	をで	地域要因 較		固別的要因の 北較	ひ 耳	F調達原価
	(円/r	'n)				正接	の間間 (円/㎡)	PAT.	のた脚間 (円/n	n ^²)	#X		-U¥X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []		100		
Ż	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円 / r	'n		
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地均	· 或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行正	久		その他	<u>μ</u>

(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				
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(F.)	(r-g)
法						()		()
	ID → /≖+⁄2							%
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	i戸建住宅地域であり 、	賃貸市場が未成熟なた	こめ			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 11	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	印

鑑定評価額5,430,000 円1 ㎡当たりの価格27,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)路	[令和 2年1月]	円/㎡
 (2)実地調査日	令和 2 年 6月 30日	(5)価格の種類	 正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)关地响且口	국제 2 부 0 거 30 니	(3) 岡竹 りが里来		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 劉	監定評価額の決定	が年田	の女日														
(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等			重1丁目7 6-10	00番4						tt (m	边積 ₁²)	(198	法	令上の規	制等
地地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		交通施記)状況	みとの	1住 (60,	居 200)	
	部形 :1.2	住宅 W 2			美一般住宅 <i>拉</i> 宅地域	ぎい既	西6 m 市道			 水道、 下水	赤間	∄2.6	km		(そ	の他)	
(2)	 範囲	東 5	0 m、西	30 m、	南 30	m、北	140 m	標準	的使用	一戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形状	 大等	間口	約 12	· m、 奥行		17 m	· 規	 模		200 ו	m²程原	 芰、	形状!	長方形	<u>,</u>	
隣 地	地域的特性	特記 特	寺にない			街 西6	m市道		交通	┆赤間	駅南	東方	2.6 km	法令		居 ,200)	
域		事項				路			施設	1				規制	1		
	地域要因の将 来予測				ーーーー 戸建住宅で は弱い。-												内にお
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(対象基準の個別に	準地 的要	ない	li.				
` ′	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格	2	7,400	円/m²	_	因							
<u></u> ග	適用	収益還	元法	収益価	格		/	円/㎡									
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_								
		開発法			による価格		/	円/㎡									
(6)市	場の特性	州都市[連続性	圏及び宗 ・交通利	像市近郊の 便性が劣る	の交通利便(の事務所等 る住宅地域 は、標準的	へ通勤する である。 え	る者及で 宗像市内	バ、当該 Nの居住	逐域に 環境か	こ地縁的 が良好な	的選好	性を	有する者	である	。当	該圏域は	は、系統
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	いては、 像市内(. 投資目 の既存住	的のアパ 宅地域にマ	の交通利便(- ト等は殆) 字する規範(との均衡に)	どないこ。 生が高いI	とから、 収引事例	収益還 削から試	元法の 算した	D適用に ☆価格で	は断念 であり	:した 、妥	。市場性 当性は高	を反明	もした	比準価格	は、宗
(8) 公規信 示準相	1	標準	≛地	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較	世	因の	対象基 の規準 (円 /	丰価格	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]					画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100						行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	善価格	内 訳 1	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +7.0 +29.0
基の	前年指定基準	地の価格	<u> </u>	[100.5]	100	100	[100	.0]					画地	+1.0	因	行政 その他	0.0
準検 地討	38,	000 円	/ m²	100	[101.0]	[138.0]	100		2	7,400			行政の他	0.0		この心	0.0
(10) 対年 象標 <i>0</i>	削午信牛伽恰	価 変 格 動	要因							と同様に 堅調です		ごある	。戸建住	宅を中			
基準的 準価記	- 2 基学地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	(地 域 要 因							団地と比較 底堅いも			力が多り	劣る。
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)		になし	•								
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	=間	% の												

(1)	比準価格	な 管定は												77 (8)	(214)	•	
(1)								ı									
10	取引事 例番号		所在及び ^対 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の	設	要交通が の状況	包	法令上の規 制等
a	宗像 2 C	宗	 像市				更地	((不)	整形	南西6 m 南6 m	市道				1 低専 60,80)
	- 11	77										角地					
)	宗像 2 0	宗	像市				建付地	,		長	方形	北西5 m 北東6 m					
	- 11	87)		角地					,,
<u> </u>	宗像 2 0		 像市				建付地	(長 <i>7</i>	 方形	東6 m市	道				l 低専 40,60)
	 - 11	67															
d	宗像 2 0		像市				建付地	(ほl 方テ	ぎ長 形	北西14 南東9.6 北東3.8 三方路	m				l 住居 70,200)
		56	1 2				777.1			4			.**				
e	宗像 2 k		像市				建付 地	(台 月)	杉	北6 m市	旦				I 低専 40,60)
10	- 3 取引·	(而 t久	事情補	時点修	建付減	標準化	141	定価格	+#1+	域要		惟定標準化	#	個別的	ク要因の		
0	(円	/ m)	正	正	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較	DE PLO		(円/㎡)
3	() 9,491	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [96.9]		30,434	100	0 2.2]		27 1		路	0	.0	27 10
)	()	100.03	[100.0]	100	100		30,434	_100			27,1	^	通・ 近	0	.0	27,10
	25	5,765	[100.0]	100	[100.0]	[105.0]		24,538	<u> </u>	9.1]		27,5		境	0	.0 _	27,50
C	(25) 5,907	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		25,475		0 <u> </u>		27,0	72	i地 ·		.0	27,10
ł	()	100	[100.0]	100	100		20, 422	100			07 1		政の出		.0	07.50
	(3,536	100.0]	100 [100.4]	100.0]	100		29,129	100	6.1] 0		27,4	D4 6	·の他	0. [100 .0	.0 [27,50
			[100.0]	100	[100.0]			28,808	[104	4.0]					100		27,70
10	ア事情 の内容	イ月率 変動率	☑ ウ標準化 ☑	(補正の内記	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳				
<u> </u>	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	i 1	0.0	街路		0.0	交通・	接近	+3.0	環境	+10.0
		0.00	画地	-3.1	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	L ¦その他		0.0		
)	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	+5.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '		0.0		
=	正常		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	0.0
		+0.04	画地	+2.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-1.0	L ¦ その他 '		0.0		
t	正常	% / 月			交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	+1.0	環境	0.0
		0.00	画地	-19.2	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
9	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	+5.0
		+0.03	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 ¦その他		0.0		
ー すじ	比準価格	決定の	理由										〔比準〔	西格:		27	7,400 円 / m

														宗像	(県)	- ′	11	宅地-3
(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原信	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																
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能7	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	び地番									
ila.			事情補	ìŒ	時点修正	=	の価料	各	: 造		า๋)	標準	化補正	時点例	多正	道	正後	事費の補 の価格 円/㎡)
						1						<u>10</u>						
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	- 時点修正		正後0	の価格		よした価格			要因の		比較		事調達. (原価円/㎡)
	[] 100			1				(%)				00					
Ē	熟成度修正]]	/ 100				積算 [。]	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	事						% / 月								% / 月
地域要因の比較 街路				交通	・接近	,	環境	•		行政			その他	3				
(3)	収益価格算	拿定内	訳															
(3)	-1 収益還	元法(適月	用又は収益還:	元法か	適用で	きない場合	合の理に	±								

(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		場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由		号を中心とした住宅地域 収益還元法の適用が「	或であり、戸建住宅の貸 できなかった。	賃貸市場が形成されて	おらず、賃貸事例等の	の収集

(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	発法を適用する場合(の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	印	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

宗像(県) - 12 宅地-1

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

鑑定評価額 6,510,000 円 1 ㎡当たりの価格 29,200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(4) 中地田市日	A 70 - A	/ F \ /T+b = /T-YT		路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗像市三派 「三倉9-	1234 19」	番56					地積 (㎡)	·	223	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	2の土地の利	利用の状	接面道路	8の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	•	,80)	
	1:1	住宅 LS 2		一般住宅か 成住宅地域	4	北西4.6 m 市道		水道、 ガス、 下水	東郷1.	1 km		(₹	· の他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	70 m、	南 701	n、北	40 m †	標準的使用	用 戸建	住宅地		,			
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	ī 約	15 m、	規模		220 m³₹	呈度、	形状工	E方Ŧ	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記・特になし				方位 北4 市道	. 交通施設	東郷馬	尺 北方	1.1 km	法令規制	(50	.t専 ,80)	
(3)1	地域要因の将 来予測 最有効使用の判定	近隣地域は区域と予測する。サア建住宅地			■単住宅が		熟成した するが、	ー 住宅地 今後の 対象基準	地価動	向に注視	_ も現状の	カま		るもの 0.0
								の個別的 因	内要 「	.—				
1 ' '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価村 収益価村		29	9,200 円/								
		収益還元法 原価法	4X 金1 個 作	-		/ 円/								
		開発法		^日 こよる価格		/ D/								
(6)ī	市場の特性	同一需給圏は宗 サラリーマン等 とから一定の住 コロナ禍の今後	の一次取得 宅地需要に	骨者である。 は認められる	熟成し <i>†</i> る。中心る	た既成の住 ^会 となる価格	官地域では	あり、最	寄駅か	ら徒歩圏に	内で利便	性も	比較的	良好なこ
` ´ネ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	採用した事例に した説得力の高 なく、賃貸市場 まえて鑑定評価	い価格がす が未成熟な	えめられた こため収益	ものと思料 還元法はii	生に応じた! 対する。一つ 適用しなか・	ウエイト うで、自 った。よ	付けを行 用の戸建 って、比	って求 住宅を 準価格	めた比準(中心とし <i>1</i> を採用の ₋	西格につ と地域で 上、指定	いて であり E基準	は市場性)、賃貸票 地との村	生を反映 需要が少 検討を踏
(8) 公規 示準	代表標準地配 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規	/	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	, 公示価格 ,	円 / m²	[] 100	100	100	[]			補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 9	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 +29.0
基の 準検 地討	制牛指疋基準	地の価格 ,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [131.6]	[100.0]	2	28,700	補正	画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 送 総続 新規 前年標準価格	29,2	00円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		」 5の住宅均 を取引の係	世の地価! ・一部のたる	──」 は回復基	調にあって	たが、コ	コロナ	-禍の影響 →られる。	響による
基準準価地格	- 2 基年地が共 検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標準地標準地標準地	-	形状成況要	地域要因] 一不動產	[取引の係	浄滞のたる	め、地価	t認められ iは上昇か				
の等 前か		0.0 % 半年	円/㎡ F間	 数 の	(個別的 要 医	1	要因に変	と判りない	, 1 ₀					
	*	-												

NO	取引事例番号	<u>1</u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	ō のŦ	画地 形状	接面道状況	色路の	設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 K		像市				建付 地	(台升)	影	北東6 m	市道				1 低専 40,50)
		12	<i>1</i> 2. —				777./			<u> </u>	-	± 0 +	\ <u>.</u>				
b	宗像 2 C - 110		像市				建付 地	(長7 	方形	東6 m市	旦				1 低専 (40,60)
С	宗像 2 C	宗	像市				建付 地	(ほ(i) 方形	 ぼ長 ド	南西6 m	 市道				1 低専 40,60)
<u>ــ</u>	- 118		伤士				7+1/-			 	-π.	西6 m市	` *				 1 低専
d	宗像 2 C	示 53	像市				建付 地	()	5形	北6 m	坦				1 1広 等 [50,60)
<u> </u>	- 0	55								+							
	-							()							
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準((円/㎡)		個別的比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(,226	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [90.0]	100 [85.0]		34,385	100	0 <u> </u>		29,9		街路	(0.0	29,900
b	(, 220	100.03	[100.3]	100	100		34,303	_ 100			29,9	_	交通・ 接近	(0.0	29,900
	25	,907	[100.0]	100	[100.0]			25,475		2.0]		27,6	90	環境	(0.0	27,700
С	(34	, 477	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		33,506	100	0 4.2]		29,3		画地	(0.0	29,300
d	()	100	[100.0]	_100	100			100					行政	(0.0	
_	32	,000	[100.0]	100	[100.0]			30,769	+	7.0]		28,7	56	その他		0.0	28,800
e	(,	<u>100</u> []	100	<u>100</u> [[]			100	<u> </u>					[100 .	L <u>U</u>	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	補正の内訓						工地均	或要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	-2.0	環境	+15.0
		+0.03	画地	 -15.0	└	0.0	├ -	 他	0.0	 行政		0.0	その	-	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		- 環境 		0.0	街路		+2.0	交通	・接近	-4.0	環境	-6.0
		+0.04	 画地		 行政		 そ の			 行政		0.0			0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	1 街路		_ 交通・接		· 環境		0.0	街路				・接近		環境	+12.0
		+0.03			 ¦行政		່ ເ			 行政		ا 2.0 ا ا			0.0	L	+12.0
Ч	正常	% / E	街路		文通・接		- - - 環境		0.0	街路				・接近		一環境	
_		0.00					ここと			一 一 行政		+2.0 0.0				L	+7.0
_		06 / 🗆	当地		1.1.以 交通・接		環境		0.0	街路					0.0	環境	
e		70 / 月			L	 : hT	<u></u>					ا ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ		・接近 		· 圾児 	
			画地		¦行政		¦その	他		行政			その	他			

							3/18/(>//	12	ن قامات
(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	であり、再調	達原価の	把握が困難なたの	か 。		
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の価格						
造成事例番号		-	所在為	及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正征 の価格 (円/㎡		事費円/㎡)	標準化補正	時点修正	造. 修.	成工事費の補 E後の価格 (円/㎡)
		100				<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の補何 正後の価格		地化率で	地域要因の比 較		カ 再記	周達原価
(円/㎡)	(円/㎡)) 除した	円/㎡)	▼ X	比較		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100		(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算価格		P] / m²		
内訳									
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正		月率变	帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月			9	6/月				% / 月
地域要因の比較	街跟	各	交通・接近	環均	₹ 1	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	建	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/m²)				
	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、自己的	所有の建物が多く、賃貸	賞市場が未成熟のため 。	•		

(4)開発	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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円) (円) (%)					(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 13	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

鑑定評価額7,510,000 円1 ㎡当たりの価格31,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)安地超木口	AT 0 F 0 B 00 B	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	い注田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに宗	像市青葉	差台2丁目	13番5						均 (n	也積 ㎡)	(237	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ	D状況	供給 処理施 設状況	扫		よ交通施 D状況	設との	1低 (40,		
,	: 1	住宅 W 2			美一般住宅が 画整然とした		南東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	赤間	罰 4.3	km		(<i>र</i>	の他)	
(2)	範囲	東 10	0 m、西	30 m、	南 100	m、北	100 m	標準	 隼的使月	用 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	17 m	」 ı、	 見模		240	m²程.	 度、	形状!	長方用	4	
隣 地 域	地域的特性		大型住宅[的21年が 団地。市内 タ工場に最	では宮若	街 基準6m	方位 市道	北	交通施設		赤間馬	R南東	更方4.3	法令規制	(40	(60)	
	地域要因の将 来予測				:した戸建作 :が、需要I									経済活動	動の目	自粛によ	リー時
(3)最	有効使用の判定	戸建住:	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Ī				+3.0
` ′	定評価の手法 適用		列比較法	1 - 1 - 1		31,700 円/㎡											
0)	週 用	収益還	元法	収益価			/	円/m									
		原価法		積算価			/	円/m	_								
/a>	18 - 4+ 11	開発法	人国 I+	1	による価格	•	<u>/</u> >+⊬+ * :	円/m		レかフョ	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =	۷1+	カロナ	니 뉴 시니.	1+0	. ch >. \(\forall \tau \).	- `R\$h - -
(6)巾	場の特性	るサラリ	ノーマン	等である。	D区画整然 当該圏域 D選好性は	は、駅か	らの利	便性がタ	劣るが、	区画も	・整然	きとし	ており、	居住環	環境も	良好なる	ことから
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	高い。同性を反映	司地域内 央した比	赤間駅からの交通利便性が劣るが区画整然としていることが内においては、賃料獲得を目的としたアパ - ト等は殆どない比準価格は、宗像市内の整然とした住宅地域に存する規範や以上のことから比準価格を重視し指定基準地との均衡に留意								:から い取	収益還 (引事例)	元法の通 から試算	種用は	断念した価格でも	た。市場のリング
(8) 公規(示準	1	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 図の 対較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内:	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	т	/ m-2	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因.	行政 その他	
をた			/ m²	100	[]	[]							-の他				
(9) 指か 定ら	宗像(県)	号	- 9	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.0 +17.0
基の準検	前年指定基準	地の価格 000 円	_	[100.5]	100	100	-	3.0]	3	31,700			画地 行政	+1.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
地討			/ 111	100	[101.0]	[122.9]							-の他	0.0			
(10) 対年 象標(削牛信牛11111111111111111111111111111111111			00 円 / ㎡	価 変 格 動								本と同様 堅調で		ごある	。戸建信	宅を中
基準相準価語	- 2 基準地が共 (である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	· ^{庶)} 形 状 成 況	地域							区画整然 子性は比			地であり)、宗像
地格の等	標準地番号 公示価格	2.2	0/ 3//	- 円/㎡	要 因	個別的要。因		寺になし	<i>ر</i> .								
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 间	%												

宅地-2

NO	取引事 例番号	투 극	所在及び ^対 」等	他番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	I	画地 形状	接面证状况	自路の	王	要交通が の状況	他	法令上の規 制等
						,,,,											
а	宗像 2 C		像市				建付地	()	ほ 形	ぼ台	西6 m市	道				1 低専 (40,60)
								,	,								
b	- 11 宗像 2 C		像市				建付			 -	方形	北東6 m	本 治				 1 中専
D	示隊20	- 亦	涿巾				地	()) tx,	Лπ⁄	北米6川	III) LE				(60,200)
	- 11	60															
С	宗像20						建付			長	 方形	北6 m市	 i道				 1 低専
							地	())							(40,60)
	- 8	57															
d	宗像 2 C	宗	像市				建付地				ぼ長	南5 m市	道				「調区」 (60,200)
							16	()	方	Π >	北6 m					也区計画等
	-	56										二方路					
e	宗像 2 K	宗	像市				建付地	,	,	台班	形	北東6 m	市道				1 低専 (40,50)
								(,	'							(-,,
		12	= 1= ++	n+ - //5	7-2 /\-	1. A.	144	□ (= + b	116.1				/ T	/ED EU A	- ===		本中压护
NO	取引(四格 / m²)	事情補	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推 (定価格 円/㎡)	地域の	或要 比較		推定標準作 (円/㎡		個別 ¹ 比較	ク要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.2]	100	100			_100					街路	0	.0	
b	(2,338	[100.0]	[100.2]	100.0]	[95.0] 100		34,108	100			30,9		交通・ 接近	0	.0	31,900
D	37	7,224	[100.0]	100.2	[100.0]	[101.0]		36,929	[121			30,4		環境	0	.0	31,400
С	()	100	[100.4]	100	100			100			.		画地	+3	.0	00.400
d	(5,886	[100.0]	[100.0]	100.0]	100.0]		36,030	100			31,1		行政	0	.0	32,100
	24	1,853	[100.0]	100.0	[100.0]	[102.0]		24,366	[80			30,3	882	その他	0	.0	31,300
e	()	100	[100.3]	100	100		24 205	100			20.0			[103.0	0]	24 700
NO			'Т	100 消正の内記		[85.0]		34,385			1	30,8 の比較の			100		31,700
	の内容	変動率	3 13.1 12	51113111 951 3H	•						72.		, , ,				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通	・接近	+5.0	環境	+5.0
		+0.03	画地	 -5.0	└	0.0	しての		 0.0 1			0.0	 そ の1	 也	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0					・接近		環境	+5.0
	1		画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		 その		0.0			+10.0	<u>.</u>		0.0	 -	+3.0
_					<u> </u>		1						1			. I響+辛	
L		% / /- +0.04	】街路 		交通・接		環境		0.0				i .	・接近 		· 烬児 	+10.0
			凹地		¦行政 - -		その		0.0			0.0	; そのf -	也	0.0		
d	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路		-1.0	交通	・接近	0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	+2.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	その	也	0.0		
e			街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通	・接近	-3.0	環境	+15.0
		+0.03	画地		 行政		その		0.0				 - その1		0.0	L	
				13.0	1	0.0	1		5.0			0.0	1		0.0		1,700 円 / ㎡)

(2)積算価格算定[勺訳														
(2)-1 原価法	が適用できれ	ないは	場合その理由	既成	の住宅地で	あり、	、再調達原	[価	等の把握が困難	誰であるた	め				
(2)-2 造成宅均	他内等に存り	し原信	画法の適用が可	能な場合	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	が地番									
素地の取得価格	事情補	正	時点修正	素地の価格	カ補修正後 路	造	成工事費		標準化補正	時点	修正	造修	造成工事費の補 8正後の価格		
(円/㎡)					(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)		
付帯費用	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較														
(円/㎡)				正後(の価格 (円/㎡)	除	:した価格 (円/n	า๋)	較	比較			(円/㎡)		
熟成度修正]]	/ 100			積算(価格			円/m²					
内訳															
素 事情の 月至 地 内容	室動 率	成	標準化補正			月率	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率		
	% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月		
地域要因の比較		街路	ξ	交通	・接近		環境		行政		ā	その他	ļ		

(3)	(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		場合の理由											
*	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		3	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)		(r-g)						
法						()	() %						
	収益価格		円 (円 / m²)											
	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			D戸建住宅が主体であり いため、収益還元法は近		られず、民間の	賃貸フ	アパ-	_						

(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	D理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	和 投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 14	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

鑑定評価額 8,110,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7月 20日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)党业部本口	ATI 0 T 0 D 00 D	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年45	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗像市深田	1字夕尺 1	25番2					地 (m²		649	ìź	き 令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面道	路の状況	况 供給 処理施 設状況	接	要な交通施記 近の状況	分との	(60	夏区」 ,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 1		宅、農家住 中に介在する		北東5 m 市道、 南東側道		水道、下水	東郷	5 km		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	50 m、	南 100 г	m、北	80 m	標準的	使用 戸建	住宅均	<u>t</u>	'			
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 30	m、 奥行	ī 約	22 m、	規模		660 m	i程度、	形状(まぼ・	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特になし			街 5 m	市道	交	₹通 東郷	駅北	西方5 km	法令		周区」),200)	
193		事項			路		旅	违 設	規制					
	地域要因の将 来予測	当該地域は宗像 るので住宅地と												こ存す
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基 の個別 因		角 地				0.0
1 ' '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	洛	12	2,500 円	/ m²	ы						
(D適用	収益還元法	収益価権	洛		/ 円	/ m²							
		原価法	積算価権	各		/ 円	/ m²							
		開発法		こよる価格			/ m²							
(6)	市場の特性	同一需給圏は、 ・北九州都市圏 は、交通利便性 にバラツキがあ	及び宗像市 ・生活利値	5近郊の事系 更性が多少多	務所等へi 劣ること <i>i</i>	通勤する者	及び、	当該圏域は	_地縁的	内選好性を有	する者	ぎでま	5る。当該	地域は
` ´ネ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 領の決定の理由	当該地域は、東 は、賃料獲得を 宗像市内の農家 を重視し、指定	目的とした 住的な色彩	ニアパ-ト€ シがある住3	等は殆どが 宅地の取る	ないことか 引事例から	ら収益 試算し	還元法の道 た価格では	園用は 5り、 3	断念した。† 妥当性は高い	「場性を	E反明	せいた比準	価格は
(8) 公規 示準		標準地 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較) の	象基準地 規準価格 円/㎡)	内準	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	-		祖正			因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番		時点	·	地域要因の比	更 個別的	対対のの	象基準地 比準価格		街路	0.0	地域	街路	-2.0
指が定ら	宗像(県)	- 15			較	比較	(円/㎡)	訳 化	泛 環境	0.0	要	交通 環境	0.0 +5.0
基の 準検	□□□ 削牛指正基準 □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	_	[99.2]	100	100	[100.0]	_	12,400	補 正		0.0	因	行政 その他	0.0
地訂	12	,900 円/㎡	100	[100.0]	[102.9]	100		12,400		その他	0.0			
(10) 対年	送 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	1 3.7	市の人[した不動	コ・世帯数 動産市場は	は、県 、比較	全体と同様 的、堅調で	た微増である。	である	3。戸建住	宅を中
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地標準地	等と同一地	格 動 形 状 成 況	形 状 / 地 域 > 地域要因に変動はないが、生活利便性に劣る地域で					或です	あり、市街	化調整		
地格の等	標準地番号		要 因	 (個別的 要 因	I	なし。								
前カ	変動率 年間	0.0 % 半年	間	% თ) 女 L	n /								

VO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	ō の	画地 形状	接面道状況	路の	主要 設の	要交通) 状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 C - 8		像市				建付地	(台升	形	北東4.2 北西3.8 南西4.2 三方路	m				「調区」 (70,200)
b	宗像 2 K		像市				建付地	(ほI)方形	ぎ長 形	北4 m私i	首				「調区」 (70,200)
С	岡垣 2 C	遠	賀郡岡垣町				建付 地	() IE2	 方形	 南4 m町i	道				(都) (70,200)
d	- 135 岡垣 2 C	遠	賀郡岡垣町				更地	(長 ⁷	方形	西8 m町i	<u>道</u>			1	(都) (70,200)
e	- 136 岡垣 2 C - 138	遠	賀郡岡垣町				更地	(長 ⁷	 方形	西10 m町	道				(都) (80,200)
10	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	 域要 比較		 (円 / ㎡) 		国別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
э	(10) , 337	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.0]		12,762	10 ¹	0 <u> </u>		12,52	街路 24 交迫			0.0	12,500
Э	(10	, 425	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		10,342	<u>10</u>	0 <u> </u>		12,22	接边 25 環境			0.0	12,200
2	(10	, 128	100 [100.0]	[<u>98.9</u>] 100	100 [70.0]	100 [100.0]		14,309	10 [114	0 <u> </u>		12,51	画 [±] 9 行正			0.0	12,500
t	(17	, 223	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		17,223	10 [132	0 2.3]		13,01				0.0	13,000
е	(17	, 406	100 [100.0]	[<u>98.4</u>] 100	<u>100</u> [/]	100 [103.0]		16,629	10 [13]			12,08	35		[100 .	<u>0</u>]	12,100
10	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	7					工地均	或要因	の比較の	为訳				
a	正常(街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・招	5近	-2.0	環境	+5.0
		0.00	画地		¦行政		その		0.0	 行政			その他		0.0		
b		% / 月 -0.07	街路 		交通・接		· 環境 			街路 			交通・指 		- 5.0	· 環境	-10.0
_			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		ーその		0.0	行政 街路			その他 交通・持		0.0	押培	
-		-0.10			文題 * 13 行政		- 環境 - - その			 行政		i	文通・ 1 その他		0.0 0.0	ペマン元 	+10.0
d	正常(% / 月	街路		_ 交通・接		· 環境		0.0	街路			交通・招			環境	+20.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		¦その		0.0	 行政		+5.0	 その他		0.0	L	
9			街路		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		環境		0.0	街路			交通・指		+3.0	· 環境 · 環境 	+20.0
		-0.20	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0		

(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	思	玩	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
1	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	1	ョ効宅地化≌ 余した価格	をで	地域:	要因の比	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)			(円/r	'n)	*^					(円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月							% / 月
地址	域要因の比!	較 ——		街路	3	交	交通・接近				環境 行政					その他	1

(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	ー 記記が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	自己所有の戸建住宅	を中心とする住宅地均	或で、賃貸住宅は殆どな	よく、賃貸市場が未成!	熟であるため。		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) - 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	ED

鑑定評価額2,730,000 円1 ㎡当たりの価格12,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路	[令和 2年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
	국제 2 부 0 / 30 대		TT TO 1M10	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の要旨	ĺ									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに「宗像市神	湊字上灘 1	242番2	2 2 5 外				地積 (㎡)	(213	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道题	路の状況	供給 処理施 設状況	接近(な交通施設 の状況		「調区」 (70,200)
	1:1.2	住宅 W 2		莫一般住宅か 2地域	が多い既	南西4.5 m 市道	1	水道、下水	東郷8 k	m		(その他)
(2)	範囲	東 100m、	互 200 m、	南 280 i	m、北	230 m	標準的使	用戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形	大等 間口	約 13	m、 奥行	5 約	16 m、	規模		200 ㎡程	度、用	形状 長	方形
地域	地域的特性	特記 築年が紹 人れ替れ 事項 い。	過した住宅)りはあまり	が多く、 見られな	街 4.	5 m市道	交通施設		長郷駅北 郡	西方8 km		「調区」 (70,200)
	地域要因の将 来予測	当該地域は宗 るので住宅地										f化調整区域に存す 。
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的 因		1		
(, , -	協定評価の手法 1度日	取引事例比較流			1:	_,	/ m²	ы				
0,	適用	収益還元法	収益価				/ m²					
		原価法	積算価				/ m²					
(2)	-18 - 4+ 1/1	開発法		による価格			/ m ²	の仕事せ	+#	,	ФФУ	は、宗像市近郊の事
(b) rī	ī場の特性	務所等へ通勤で	する者及び、	当該圏域Ⅰ	に強い地線	喙的選好性	を有する	者である	。当該均	地域はは、	交通利	は、赤啄巾近郊の争便性・生活利便性ががあり、見出せない
ì f	は算価格の調整・ 設証及び鑑定評価 頃の決定の理由	は、不動産投資	₹を目的とし 間整区域内の	ンた共同住 ³ D住宅地等の	宅等は殆。 の取引事(どないこと 列から試算	から収益 した価格	還元法の であり、	適用は圏 妥当性は	f念した。i	市場性	。同地域内において を反映した比準価格 とから比準価格を重
(8) 公規(示準)	代表標準地 価 標準地番号 格	! 標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較) の規		標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[]	1	-	-		正	行政 その他		その他
(9)		: - · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	時点	標準化	地域到	更 個別的	対象 対象	基準地	標	- 街路 		
指か 定ら	Juzzanie	-	修正	補正	因の比較) の比	準価格	内 準 沢 化	交通 環境		域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / m²	100	[]	[]	100	_			うり込		(C 0)]E
(10) 対年 象標(のし、別午信年価格		900 円 / ㎡ 地等 b 同一地	価 変 格 動		■	した不動剤	産市場は、	比較的、	、堅調であ	る。	ある。戸建住宅を中
基準準備	険│である場合の検討	:通心点(代表標準) 情準地	⊮守⊂问 [—] 地 -	成 況			要因に変動という点が				る地域	であり、市街化調整
地格 の等 前か	公示価格	-0.8 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	I	なし。					
L" /3	~=== FIB	,.	. 1-3		1							

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	也番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	福津2 C	福泊	津市				建付地	(ほほう 方形		南4.2 m	市道			「調区」 (60,200)
b	- 467 岡垣 2 K		賀郡岡垣町	7			更地			ほほ		南東7 m	町道			(都)1低専
	- 512							() 方形	y					(40,60)
c	遠賀2 C		賀郡遠賀町	-			建付地	(長方)	5形	南西6 m	道路			(都)2低専 (50,80)
_	- 959						/-			4	.,	-				(*B) (4) E
d	福津 2 K - 33		津市				地地	(台刑)	3	東8.5 m 北4 m 角地	市道			(都)1住居 (70,200)
e	小竹 2 C		手郡小竹町				建付地	(ほほ) 方形		北西4 m	町道			(都) (70,200)
NO	- 252 取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付え			 定価格 円 / ㎡)	地対	域要比較		生定標準値 (円/㎡)		 副別的要因 :較	の	査定価格 (円/㎡)
	,	,					`									(13)
a	13,	293	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0	_ <u>100</u>] [100.0]		14,770		0 5.5]		12,7	街路 88 交通		0.0	12,80
b	()	100	[99.4]	100	100			_10				接近		0.0	
<u></u>	15,	907	100.0]	100	100	100.0		15,812	10	7.1] 0		12,4	41 環境 画地		0.0	12,40
	16,	981	[100.0]	100	[100.0			16,981		9.6]		13,1			0.0	13,10
d	(15,) 000	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [102.0]		14,971	100	0 1.3]		12,3			0.0	12,30
e	()	100	[99.2]	_100	100		<u> </u>	_10	0				[100		12,00
					1] [100.0]		8,889		-		12,0		100)	12,10
10	ア事情 イの内容 変			補正の内記	К					土地鸡	以安囚	の比較の	内訳			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・		環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +5.0	環境	 ^竟 +10.
		0.00	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		_ <u>L</u>	
b	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1		·····································		^竟 +10.
		0.05			- - - 行政		その			 行政		i	その他		_ i	
<u></u>	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		-		0.0 近 +5.0		
-			画地		;		^ス 元 そ の			 行政		i				^見 +10.
<u>ــ</u>					!		1		0.0				その他 			*
u)/月 0.16	街路 		 交通・ 		□ 環境 -			街路			交通・接		, 環坊 	^見 0.0
			画地	+2.0	¦行政 '	0.0	その	1也	0.0	行政		+10.0	その他	0.0)	
					Τ.		_					1				
e		/月 0.10	街路 画地		交通・ 一 一 行政		環境 		0.0	街路		0.0	交通・接	近 	, 環均 - L	^竟 -30.(

															(,		
(2)積	算価格算	草定内	訳														
(2)-1	1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	R	死成	の住宅地で	゙゙゙あり	、再調達原	京価	等の把握	屋が困	難である#	こめ		
(2)-2	2 造品	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な場	合	の価格									
造原	成事例番	号			-			所在及び	が地番	•							
素均	地の取得	価格	事情補	正	時点修正		価村		í	造成工事費 (B (a	.2 \	標準	化補፲	E 時点	修正	道	は成工事費の補 を正後の価格
	(円/	m²)						(円/㎡) ————		(円/n	n)						(円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>]	1	00		
付	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格		ラ効宅地化型 余した価格	をで	地域 較	要因の	D比 個別 比較	的要因	の 再	事調達原価
	(円/	m²)					ix v	(円/㎡)	PA	、	n')	+*		LU+X	•		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	00]]		
熟月	成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳																	
	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯		補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域	要因の比	較		街路	各	交	通	・接近	·	環境			行政			その他	<u> </u>

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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			D戸建住宅が主体であ! Nため、収益還元法は近		られず、民間の賃貸	アパー

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人	
宗像(県) - 16	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二	印

鑑定評価額 9,850,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10	日 (6)	[令和 2年1月]	円 / m²
	A 72 - 4 - 1 - 1 - 1	(-) (T - (T) (T		L	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 宗像市池田	字木原 1	145番1	I					地利 (㎡)		895	浸	き令上の共	見制等
準地	形状	敷地の利用の現 況	, 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の丬		供給 処理施 設状況	接边	要な交通施記 近の状況	分との		周区」 ,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2		一般住宅もに囲まれた		南5 m 市道、 南東側	道		水道、 下水	赤間6	.3 km		`	: の他)	
<u> </u>													(70	,200)	
(2) 近	範囲	東 200 m、西	250 m、			300 m		的使用		住宅地					
隣	標準的画地の形	1	25 1	m、 奥行	f 約	30 m.	規模	-	_	750 m²		形状台	_		
地域	地域的特性	特記 特にない			街 5 m	市道		交通	· - - -	沢北西ス	56.3 km	法令		周区」 ,200)	
-34		事項			路			施設	i			規制	į		
	地域要因の将 来予測	地域要因に格別の 測する。)変動要	因はなく、	農家住	宅地域と	こして熟	娘成し	ている	ことが	ら、当面の	D間、F	現状	を維持す	ると予
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						` (対象基準 の個別的 因		自地				+1.0
1 ' '	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	f	1	1,000	円/m²	_	싀						
(の適用	収益還元法	収益価格	ř		/	円/m²								
		原価法	積算価格	ř		/	円/m²								
		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 ある。圏域外から 表される。空家が ため、中心となる	の人口流 散見され	入は少な・ る等、住 ²	く移転需 宅需要は	要は見込 買い手市	めない 場とな	ため、	需要者	が中心	川は地縁的選	好性を	有す	「る地元症	主民に代
` ´ŧ	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、宗像ができなかったた ものであり規範性 のうえ、比準価格	め、比準が高い。	価格につい したがっ ⁻	ハて検討 <i>を</i> て、指定	を行う。 基準地が	採用し	た取引 た価格	事例は	いずれ	も宗像市内	の既成	は住宅	地域で月	戊立した
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の		/ m " \	標内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u> m/m²	100	100	100	[100]			補正			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 - 15	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象 対象 の比準 (円 /		内準	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +20.0
基の準検	制牛指疋基準	_ , -	99.2]	100	100 [118.8]	[101	.0]	1(0,900	補正	行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地記	J	,	.00	[100.0]	•		協士の		— — ¥F	T 88+#*	その他	0.0	, +n	古典ルルサ	71+ <i>/</i>
(10)	が 送島 継続 新規 前年標準価格	11,200	円/m ^ř	価 変	一般的 要因		像巾の/ まってき			午间傾!	ばいで推移し	J (616	o7)\	高殿化	≝I3∓√2
象標 基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地等		一形 状	地域要因		家住宅は				需要は減退し ある。	ノており) 、夕	ト部から₫)移転需
準価 地格	標準地番号	標準地	- 円 / ㎡	成況要	` 女 Ľ _/ 個別的	4	別的要因				•				
の領前が	F	-1.8 % 半年間		因 6 の	要因					- · · · · ·	•				
		/0 1 -	, /	-	l										

(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類型	地積	(m²)	の 刑	画地 彡状	接面道状況	路の	註(要交通	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 C - 85		象市				建付地	(台刑)	<u></u>	北東4.2 北西3.8 南西4.2 三方路	m				「調区」 70,200)
b	宗像2C		象市				更地	(ほほ) 方形		西4 m市i 南4 m	道				1 低専 60,80)
С	宗像 2 C - 87	宗伯	象市				更地	(ま 形 形	 ई 整	北西3.3 m未	舗装市道				基工 60,200)
d	宗像 2 K - 80	宗伯	象市				建付地	(ほほ) 形	 ई 台	西28 m国]道			(「調区」 60,200) -砂災害警戒区域
е	-							()							
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地: 因の	域要 比較		上 住定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	要因0)	査定価格 (円/㎡)
a b	(10	, 337	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.7]	100 [100.0]	100 [81.0]		12,762	100 [100	9.1]		11,69	98 交	路 通・ 近		0.0	11,800
c	()	[100.0] _100	100	100	[100.0] 		12,189	109	9.1]		11,17	72 環	境 地		0.0	11,300
d	()	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.4] 100	[/] 100 [100.0]	100		10,248	_10	6.0] 0 0.3]		10,67	行	政の他		0.0	10,800
e)	<u>100</u> []	100	<u>100</u>	100		,	10	0]					[101 .	<u>0</u>]	,
VO	ア事情の内容を	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	Я					工地域	域要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	%/月 0.00			交通・排 こ		- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			街路 行政		-1.0	交通・ その他			· 環境	+5.0
b	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路		-1.0			+5.0	環境	+5.0
	-	+0.08	画地	0.0	 ¦行政 '		 そ の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	%/月 0.00			- 交通・排 		- 環境 - - - - その			街路 行政		-2.0	交通・ その他		0.0	,環境 	-2.0
d	正常	% / 月			交通・持		環境		0.0	街路		+5.0			+5.0	環境	0.0
		+0.04		0.0	- - 行政		└ ├その		· 	 行政		i	その他		0.0	L	
e	q	% / 月	街路		交通・持	接近 	環境			街路		 	交通・ 	接近 		· 環境 - 	
			画地		行政		¦その	他		行政		1 1	その他				

															. ,		
(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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
147	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P J	で (円/n	n²)	₽X		LLTX			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(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									
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)						
法						()	()						
	Um 24 / TT 1 / T						%						
	収益価格		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家住宅等を主体と	した農家住宅地域でる	あり、賃貸市場が未成熟	热なため								

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 17 宅地-1

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

鑑定評価額3,520,000 円1 ㎡当たりの価格16,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)	[令和 2年1月]	円/m²
	ATR 0.7 0.0 0.0	(F) /T-10 O (F #F	工光/正 格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	艦定評価額の決定	沙连田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	ぶに 宗	像市池田	字白土 3	100番	2 1 1						也積 ㎡)	(217)	法	令上の規	見制等
地地	形状	敷地の	の利用の3	見 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接顶	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	il B		で な交通施 の状況	設との		区」 200)	
	1:1	住宅 W 2			ディスタイプ (1955年) 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一般住宅が 第一のでものである。 第一のでは 第一のでは 第一のでものである。 第一のでは 第一のでは 第一のでものである。 第一のでは 第一のでも 第一つ 第一の 第一の 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ 第一つ		北西6市道	m	I	水道、 ガス、 下水	赤間	⑤5.6	km		地区	の他) 計画等	
								T							(50,	80)	
(2) 近	範囲	1)m、西	270 m、		m、北	100 m		≛的使月		住宅						
隣一	標準的画地の形物		間口	約 14	m、 奥?	テ 約	15 n	-	模		210			形状工	_		
地域	地域的特性	特記 特記 事項	きにない			街 基 6 r	투方位 n市道	北	交通 施設	1	駅北西	5万5	.6 km	法令 規制	(50		
	地域要因の将 来予測	地域要[予測す		の変動要	因はなく、	郊外の	住宅地	域とし	て熟成	してい	るこ	とか	ゝら、当	面の間、	現丬	犬を維持	すると
(3) 最	有効使用の判定	戸建住:	宅地							対象基 の個別 因	準地 的要	方位					0.0
` ′	定評価の手法		別比較法	比準価			16,200	円/m	<u> </u>	_							
0,	適用	収益還え	元法	収益価			/	円/m	-								
		原価法		積算価			/	円/m	_								
		開発法			による価格	•	/	円/m		_ /\\ ±±.\\	u 10-	= 1.10	1×201	o /± -≓ -	· = -	+ 2 / 11 +	5 +++ 1××
(6)市	場の特性	い住宅 ^は 心である	也域である	る。需要す 成住宅地域	円の住宅地 者の中心は 或内でミニ	宗像市内	に勤務	する給与	5所得	者等では	する 。	住宅	市場は	築20年	三前後	の中古住	主宅が中
· / 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	きなかっ	ったため、 見範性が <mark>ア</mark>	比準価材い。しか	D住宅地域 各について こがって、 監定評価額	検討を行 指定基準	う。採 地から	用した耳 求めた値	双引事(西格と(列はいる	げれも	宗像	市内の	既成住宅	地域	で成立し	したもの
(8) 公規 示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 関因の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			1	100	100	ſ	1				補	画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[] 10	0				正 - そ	行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	宇像(県)	号	- 15	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比 男	間別的 関因の ご較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内訳	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-2.0 -5.0 -15.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	i	[99.2]	100	100	[10	0.0]				補 正	画地 行政	0.0	因.	行政 その他	0.0
地討	12,	,900 円	/ m²	100	[100.0]	[79.1] 10	0	1	6,200			の他	0.0		ح ال	0.0
(10) 対年 象標(ります。			0 円 / ㎡	価 変 格 動						年間	横ばい	ハで推移	3している	るが、	高齢化率	☑は年々
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	りませる − 地 -	· ^{辰)} 形 状 成 況	地		区画整然 得者層を						環境が良好	子であ	るため、	一次取
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	要 因 % の	(個別)要		固別的要	因に格	別の変	動は	ない。								
13 13		0.0	% 半年	1-0	,0 0	1											

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	ī地 /状	接面道 状況	路の言	主要交通旅 役の状況	Đ .	法令上の規 制等
a	宗像 2 C - 1166		象市				更地	(ほほ) 方形		北西6 m 北東4 m 南東4 m 南5路	市道			□ 低専 50,60)
b	宗像 2 C - 868		象市				建付地	(長方)	形	西6 m市	首		(低専 40,60) 砂災害警戒区域
c	宗像2C	宗	象市				建付地	(正方	 ī形	南西6 m	市道			低専 40,60)
d	- 866 宗像 2 C	宗	象市				更地	(不整)	野	南2 m未舗	装道路			· 低専 50,80)
e	-							()						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域	域要 比較		住定標準値 (円/㎡)		則的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
а Э	(11,:) 211)	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.4]	100 [/]	100 [73.5]		15,253		5.0]		16,0	街路 56 交通 接近	0		16,100
c	16,8	853 [^]	[100.0] 	100	[100.0]			16,753		3.0]		16,26			.0 _	16,300
d	()	[100.0] 	100 [100.5] 100	[100.0] 	100		16,760	_100			16,1	一 行政	p 0.		16,100
e	(523	[100.0] 	100	[/] 100 []	[9.0]		17,007	100	0.8]		16,87	72 CON	[100.0 100	\vdash	16,900
10	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記							要因	の比較の	内訳			
— Э		/月 0.00	街路		交通・接		環境			 街路 		. <i></i> . i	 交通・接近	0.0	環境 	-5.0
 b			画地 街路		¦行政 ¦ 交通・接		¦その 環境			行政 街路			その他 交通・接近	0.0	環境	+2.0
		0.04			¦行政 '		 そ の			 行政		i	その他	0.0		
c			街路		 □ 交通・接 □		· 環境		0.0	街路 			交通・接近	t +1.0	環境	+3.0
٦ 		0.04	画地 街路		- 一 行政 		その		0.0	行政 		!	その他	0.0	理培	
J		0.03			交通・接 行政		環境 その			街路 行政		i	交通・接近 その他	+5.0 0.0	烬児 	0.0
e	%	/月	街路	10.0	交通・接		環境			街路		- 1	交通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		その	·		 行政		L I	その他	L		

													宗像((県)	-	17	宅地-3
(2))積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原作	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた										
(2)	-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
111	素地の取得 (円/		事情補	İΈ	時点修正	の価料	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準1	化補正	時点傾	多正		修正後	事費の補 め価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	 補正	時点修正	正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有際	効宅地化率 した価格 (円/n		地域	要因の比	也 個別的 比較	的要因(D	再調達	原価(円/㎡)
			100 []	100				(%)	<u>10</u>]					
į	熟成度修正		[]	/ 100			積算個	斯格			P	円 / ㎡				
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	坚変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	,較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政			その	他	
(3)	収益価格算	章定内	訳														

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	「戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なが	ため		

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) - 18 宅地-1

	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人	
	宗像(県) - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二	印
Ξ						

鑑定評価額 543,000 円 1 ㎡当たりの価格 3,850 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定誕価類の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨	1										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 宗像市大	島字真名箸	168番9	י ት					地積 (m²)	.	141	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	D現 周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	設との	
	1.2:1	住宅 W 2		模の一般住 、既成住宅地		南東2. 市道	3 m		水道、下水	大島港 ナル 1.5 km	フェリータ	ァーミ	(その他) 土砂災害警戒区域
(2)	範囲	東 50 m、	50 m、	南 50	m、北	20 m	標準	■ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	刊戸建	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	対	10 m	規	模		130 m²₹	呈度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記特になり	١		街 2.	3 m市i	道		ナルオ	比東方	ーターミ		都計外 土砂災害警戒区域
		事項			路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	地域要因に格 しており、土					こして	熟成し	ている	が、島	内人口の)	咸少等	から有効需要は減退
	最有効使用の判定	戸建住宅地							対象基準 の個別的 因	隼地 な 内要	l I		
` ′	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較流			;	,	円/m	<u> </u>	_				
U.	沙 適用	収益還元法	収益価権	**		/	円/m						
		原価法	積算価格			/	円/m						
/a> -	-18 - 4+ 1/1	開発法		こよる価格		<u> </u>	円/m		75 ± 13	#±1- /\-	#### ** 	١٣٠٨١١	日大島村及び旧玄海町
(6) 1	万場の特性	である。島外が) らの人口 うには空家も	記入は少な 記散見され	く移転需要 る等、住宅	要は見込 記需要は	めない は買いa	↑ため、 F市場と	需要者 となって	が中心	は地縁的遺	選好性を	コス島村及び旧名/海町 医有する地元住民に代 間な状況にある。取引
` ′核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	なかったため、	比準価格に 一定の規範性	こついて検討 生を有してい	討を行う。 いる。し <i>1</i>	採用し こがって	た取引	事例 内の他の	はいずれ ひ基準地	も宗像 2価格と	市及び周辺	月市の間	各を求めることができ 死成住宅地域で成立し さらに地域内の市場
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 皎	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格	TT (2	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m ²	100	[]	[]						その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 咬	の比差		内準訳化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	ſ]			補	画地		因一行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	100	_			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		900円/㎡	価 変 格 動		高	まって	きてい	いる。				るが、高齢化率は年々
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 振進地番号	標準地	- -	形状成況要	世 垣 要 医				は対前: 上回っ		は横ばい	であるた	が、高齢化率は宗像市
地格 の等 前か	公示価格	-1.3 % 半	円 / m² 年間	要 因 例 の	(個別的 要 因		別的要	因に格	別の変	動はない	١,		

	比準価格			- 			本工	1:11.7=			imi tir	++	* • • •		 	M.	注本しる 担
NO	取引事 例番号	; ;	所在及び地 」等	番並びに	'住居表示	下 取引時 点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道 状況	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	宗像 2 K	宗伯	象市				更地	,			Eぼ長 i形	西5 m市 南4.5 m					「調区」 70,200)
								(,,,,	角地					, ,
b	- 1 宗像 2 K	2 宗(更地			싙	形	南5 m市	 ·道				「調区 」
								()		西1 m				(70,200)
	- 1	10										角地					
С	宗像2K	宗伯	象市				更地	(ほ正 i形	東4 m市	道				「調区」 60,200)
d	- 111	11								-							
u	_							()							
e								()							
NO	取引信(円)	斯格 / ㎡)	事情補正		建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)		域要)比較		 推定標準 (円/㎡		個別的 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.1]	100	100		0.450	_10				街		C	0.0	0.000
b	(, 247)	[100.0] 	100 [100.0]	[/] _100	[103.0] 		3,156		35.5 00]	3,6	91 接	通・ 近	C	0.0	3,690
	3	,273	[100.0]	100	[/]	-		3,241		32.4]	3,9			C	0.0	3,930
С	4	,011	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		4,027	10 [10)5.1]	3,8		地		0.0	3,830
d	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	<u>100</u>			10]			の他		0.0	
e	()	100		_100	_100			_10	00					[100.	_	
NO	ア事情・	<u></u> イ月率		100 補正の内記		[]			[] !域要因	 の比較の	 內訳		100		
	の内容	变動率															
а		% / 月	街路	0.0	交通・持	_{6近 0.0}	環境		0.0	街路	i	+3.0	交通・	接近	0.0	環境	-17.0
		+0.01	画地		¦行政 -		 そ の	他	0.0	行政	Į.	0.0	¦その他		0.0		
b	正常	%/月			交通・持		┆ 環境 └		0.0	街路	; 		交通・		0.0	└ 環境 └	-20.0
		0.00	曲地 -		¦行政 -		¦その ⁻		0.0	行政			その他		0.0		
С		%/月			交通・持		┆ 環境 └		0.0	街路 	; 		· 交通・ 		0.0	│ 環境 └	+3.0
		+0.03	山地	0.0	¦行政 -		¦その ⁻		0.0	行政			その他		0.0		
d		% / 月	街路 		交通・持	接近 	[॑] 環境 └			街路 	{ 		· 交通・ - -			環境	
			画地		¦行政 		¦その			行政			その他				
e		% / 月	街路		交通・持	接近 ·	[॑] 環境 └			街路			· 交通・ - -	接近 		_ 環境 └	
			画地		¦行政 '		¦その	他		行政	Į.		¦その他	_			
オけ	北準価格 決	快定のI	里由										〔比準何	西格:		;	3,850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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
147	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
	(円/	m²)				TE,	(反)	の価格 (円/㎡)	P J	で (円/n	n²)	₽X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格							%
	以血 1四1日		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	i戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	こめ			

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) 5 - 1 宅地-1

ABL (그			2	V ± 12 0 /#±5			55 500 TJ (2
宗像(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 し	山下	耕一	ED
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット	プラン	ノニング	

| 鑑定評価額 21,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 55,500 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 45,000 円/m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 20日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 2年 6月 30日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

<u> 女</u>	近に計画領の沃ル	-V/-EH	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 宗	像市日の	里1丁目	29番4						1	也積 ♂)	(378	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接		な交通施記 の状況	分との		400)	
1	: 2	店舗兼 S 2	事務所	低層原で駐車業地域	5舗、マンシ 車場等が見 <i>9</i> 或	/ョン及 られる商	北東25	5 m		水道、 ガス、 下水	東組	₿400	m		Ì	の他) 400)	
(2)	範囲	東 70	Dm、西	50 m、	南 60	m、北	60 m	標準	 善的使用	用 低層	店舗	兼共	同住宅地	<u>,</u>			
近	標準的画地の形ង	大等	間口	約 13	m、 奥行		29 m	、規	模		370 ı	m²程		形状長	長方界		
隣 地 域	地域的特性	特記:特	寺になし			街-25路-	m市道		交通施設	東郷!!	訳 南	東方	5400 m	法令規制	(80	€ ,400)	
	地域要因の将 来予測				の近隣商 比較的安定						か未	利用	地が散見	見される	る。 [‡]	也価は、	一時的
	有効使用の判定		舗兼共同	住宅地						対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない	1				
. ,	定評価の手法 適用	取引事例以益還方	列比較法 元法	比準価収益価			6,000 8,300	円/m	î	Д							
		原価法		積算価	格		/	円/m	ì								
		開発法		開発法	による価格		/	円/m	ì								
(6)市	場の特性	店舗展開	開を行う! が、比較!	事業者等7 的安定的1	び隣接する である。宗 こ推移して 〕前後する	像市中心語 おり、近隣	部の商業 隣商業均	業地域の 地域につ	D需給動 Dいても	動向は、	一時	的に	は経済活	動の自	粛に	より不遠	5明感が
` /検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	売店舗が 価格は、	が中心の対	地域であり 給圏を広り	の利便性が り、賃貸市 く捉え複数の て指定基準	場の成熟! の取引事	度は低 い 列から記	1ことた 式算した	から収記 に価格で	益価格に であり多	は比準 そ当性	価格は高	らと比較し い。以上	,て低位 :のこと	に記 から	算された	:。比準
示準格	代表標準地 「標準地番号	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]				補 正 そ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 宗像(県)		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-5.0 0.0 +7.0
基の 準検 地討	前年指定基準56,	地の価格 000 円	_ [-	100.0]	100 [100.0]	100 [101.7]	[100		5	55,100		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標の 基準核	削牛標準価格 - 2基準地が共		,	0 円 / ㎡ 等と同一地	価 変格 動形 状	一般的 要 团		域であり)、近年	、大き	な変動	は、気動はな	宗像市役所	折を中心			
準価部 地格 の等	大表標準地標準地 標準地番号 公示価格	標準地	0/ 1//	- 円/㎡	成 況 要 因	要因	∃	比較的堅 持になし	調であ		,	!		2 301	JJ C		
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	旧	% の												

_		开汇	ושניו											示隊(宗)) - 1	七地-2
(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状况	道路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
а	宗像2 C	宗	像市				更地	(,	不整)	整形	南東12 南西4 m				商業 (90,400)
	- 1179	9										二方路				
b	宗像 2 C		像市				建付地	(,	ほぼ 方邪	ぎ正 ジ	南12 ㎜	 見道			商業 (90,400)
	- 1158	8														
С	宗像2C	宗任	像市				建付地	(,	長7	5形	北12 ㎜				商業 90,400)
	- 115	9														
d	岡垣 2 C		賀郡岡垣町	-			更地	(,	長7	形	南16.5	m町道			(都)1住居 60,200)
e	- 135 ⁻ 宗像 2 C		 像市				貸家			不動	整形	南東30	m国道		2	 集住居
			3 (1)				建付地	())	E/I/	HJVKOO				60,200)
NO	取引価 (円/	i格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 或要 北較		 住定標準 (円 / m²)		国別的要因 <i>α</i> 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[100.0]	_100	_100			_100				街路	§ 0	.0	
b	42,	904	100.0]	100 [100.0]	100	100		51,444	100			55,7	96 交通 接近	(1	.0	55,800
	48,	701	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		48,701	[87	7.4]		55,7			.0	55,700
С	(47,	909 909	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		47,909				56,0			.0	56,000
d	() 754	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		41,754	100 [74			56,1	一 行政 21 その		.0	56,100
e		754 720)	100.0]	[100.0]	100	100.0		41,754	100			56,1	21 20	」 [100.0	\vdash	56,100
NO		720 [′] 月率	[100.0]	100 補正の内記		[90.0]		43,022		5.5]		56,2 の比較の		100		56,200
INO	の内容を	動率		が出土しつとろり							****	107 LL 1 X 07	יום ניוי/			
а	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	延 -3.0	環境	0.0
		0.00	画地	-16.6	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	トーーーー ¦その他	0.0		
b	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	延 0.0	環境	-8.0
		0.00	画地	0.0	 行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	└ ├ その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	延 0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	L ¦ その他 '	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	近 0.0	環境	-13.0
		0.00	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		-10.0	L ¦その他	0.0		
е			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	延 0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	-10.0	 - 行政 -	0.0	その	 他	0.0	 行政		-10.0	トーーー と その他	0.0		
オ	' 比準価格決	定のヨ	理由						1				〔比準価	格:	50	6,000 円/㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
ijsk:	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点側	》 正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
烹	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,439,486	2,526,656	8,912,830	8,275,500	637,330	(0.9542) 608,140	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,479,524	円 (38	8,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床面	面積		(m²)
店舗兼共同任	 È宅				160.00	R C	5 F	=				800.0	00
公法上の規	見制等												
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 m²	13.	.0 m× 29	9.0 m	前面道路: 特定道路ま		25.0 n
想定建物の	D概要	1 階店舗、 プの共同住		‡50 m²ೆ	· 程度のファミ!	リータイ	有効率 の理由	. 6	92.0 %	店舗兼規	- 共同住宅とし	ては標準的	
(3)-3 総収益]訳					1		<u> </u>				
階層	用道	克	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃	料 a	保証金等(月数	a保証金等	(円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(F	円) b	権利金等(月数		
1 ~	店舗		160.00	80.0	128.00)	1,850		236,8	300	3.0	7	710,400
2 ~ 5	共同位	主宅	160.00	95.0	152.00)	1,120		170,2	240	1.0		170,240 170,240
~													
~													
~			800.00	92.0	736.00)			917,7	760		1,3	391,360
計	E de al						0.17	700 5				<u> </u>	80,960
年額支払貸 a共益費(電							917, /m² ×	760 F	円 x 12ク	「月 = 12ケ月		11,013,	,120 円 0 円
		 の算出根拠				1 37	111 ^		1117	12773			013
		車場使用料等				5,000 円/	/台 x	1	14 台×12ク	万月+		= 840,	,000 円
貸倒れ損気	き(算出	根拠、金額)			敷金等により)担保							0円
空室等に。 (+ a)x 3	よる損失 ≧室率 A	相当額 (%)+(x	空室率 B	(%))	11	013,120 840,000			5.0 ⁽	% % =		592,	,656 円
以上計	+ a+											11,260,	,464 円
保証金等の)運用益	姓(空室損失考)	憲後)		1,391	,360 円 >	× 95	.0 %	×	1.0	0 % =	13,	,218 円
		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・				年数(,960 円 >	× 95	年) .0 %			1.00 %)	165,	,804 円
		保証金等の運用	益(空室損	失考慮後)		円 ;		%	×		% =	T / 2\	0 円
総収益		+ + 	- **···-	±kn	, , , , , , ,		39,486 円		(30,263 F	⅓/m)	
(3)-4 1 mi NO 事例番)月額支払賃料 事例の実際			()内は支 点修 標準化		mt女 +业+	或要	基準階	木	定実質賃料	基準地基準隊	比の任业
110 尹彻催	5	事例の美院 実質賃料 (円/㎡)	正	T棚 正可	点修	差修正			格差修正		E美貝貝科 /㎡)	至于 地基华的	日い貝和
a 宗像 2 ()	三(賃 1151	1,402 (1,400	100		0.0] <u>100</u> 0 [100.0				100 [70.0]		2,003	対象基準階の 月額実質賃料 1,858	斗 5 円/m
b 宗像 2 ()		1,011 (1,010	100	_ -	0.0] 100 0 [100.0	<u>100</u> [80.			100 [70.0]		1,805	月額支払賃料 (1,850	¥ 0 円/m
С	- 1152 (1,010) [100.0] - 100 []] _100	100	100)	100			基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		540,000	円	135,000,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		592,656	円	11,853,120 x 5.0 %	6	
Λ. ‡ Ω Λ. ‡ Β	土地	44,000	-	査定額		
公租公課	建物	1,080,000	円	135,000,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000
損害保険料		135,000	円	135,000,000 × 0.10 %	б	
建物等の取壊費用の積立金		135,000	円	135,000,000 x 0.10 %	б	
その他費用		0	円			
総費用						
~		2,526,656	円	(6,684 円/㎡) (経費率 2	22.1 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	E	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		135,000,000 円		404 000 III (= 2	設計監理	
一九八年協院、黑花		0.0040		164,000 円 / ㎡× 800.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0613			0.0915 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(8,275,500 円 21,893 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				,	11,439,486	円
総費用					2,526,656	円
純収益 -					8,912,830	円
建物等に帰属する純収益					8,275,500	円
土地に帰属する純収益 -					637,330	円
未収入期間を考慮した土地に帰ん	属する純収益				608,140	円
×				(1,609	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		14,479,524 円	3	(38,300	円/㎡

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額 16,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 56,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 2年1月] 45,000 円/m² (1)価格時点 令和 2 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 10日 路線価又は倍率 倍 線 (2)実地調査日 令和 2 年 6月 28日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 宗像市東郷 「東郷 2 - 1	2丁目947番 -16」	₹ 3				地 (m²		286	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の球 況	周辺の土 [±] 況	也の利用の	接面道	道路の	伏況 供約 処理が 設状況	接	要な交通施設 近の状況	没との	(80,400) 準防
	1:2	事務所兼住宅 W 2	中小の事務所 務所併用住宅 ぶ路線商業均	等が建ち並		n	水道、下水	東郷1	.5 km		(その他)
											(90,400)
(2)	範囲	東 100 m、西	50 m、南	50 m、北	50 m	標準	的使用 店舗				
近 隣 -	標準的画地の形料		的 11 m、	奥行 約	25 m、	規模	莫	280 m	程度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記は特にない			2 m県道			駅北東	方1.5 km		商業 ¦(90,400) !準防
	14 LETT - 15	事項		路			施設			規制	
	地域要因の将 来予測	地域要因に格別(る。	の変動要因はな	よく、商業均	地域として	熟成し	,ていること 	こから、	当面の間、	現状	を維持すると予測す
(3) 最	その その その その その その その その	店舗兼共同住宅	地				(4)対象基 の個別 因		111		
` ′	経定評価の手法 (済界	取引事例比較法	比準価格		56,500 F	9 / m²					
0,	適用	収益還元法	収益価格		43,000 F	9 / m²					
		原価法	積算価格			9 / m²					
		開発法	開発法による			9 / m²	++111 13	- (3)-		± = ±	
(6)∄	5場の特性	者の中心は地縁的を運営する法人名	回選好性を有する 発企業である。	る地元事業者 チェーン展開	ffであるが、 引する法人f	規模 B企業	がまとまっ? は事業用借:	た土地に 也により	こついてはチ ウ店舗進出す	ニェーン	Nの地域である。需要 V展開する飲食店舗等 どが多く、土地を取得 ととは困難である。
) ´ 梢	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	得力のある価格で	ヹある。一方、レ ゚゚゚゙゙ ゚゚゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゚゙゙゙゙゙゙	収益価格は ² 隼価格より(「動産が具る 【位に求めり	有する られた。	収益性を反l 。したがっ	央した ³ て、本作	₹論的な価格 ‡では、比準	きである	易の実態を反映した説 るが、元本価格に見合 を標準とし、収益価格
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 標準修正 補工			の	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格]] 100	100	[]		補	–		因 行政
格し をた		円 / ㎡	100 [] [] 100				行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 標準修正 補工			の	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格 [] 100	100	[]		補			因 行政
準検 地討		円 / ㎡	100 [] [] 100	_			: 行政 その他		その他
(10) 対年 象標· 基準:	の	56,000 通地点(代表標準地等) 円/㎡ 価 ドと同一地点)形	変量数量が	因 高	きってき	きている。 等が多い県道				るが、高齢化率は年々 宗像市役所等の公共施
準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	成 - 罗 円 / ㎡ 因			5見られ り的要図	へる。 因に格別の変	動はな	l I。		
前か		0.0 % 半年		要	因						
	-										

10	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	の形	i地 / / / / /	接面道状況	直路の		要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	宗像 2 C		像市				建付地	()	ほぼ) 方形	 〔正 》	南12 ㎜	 				商業 (90,400)
b	- 11 宗像 2 C		像市				建付地	(,	長方	形	北12 ㎜	具道				奇業 (90,400)
	- 11	59							,	'							
С	宗像 2 0	宗	像市				更地	()	不整	評	北西12	m県道	İ			商業 (90,400)
		60															
d	宗像 2 C - 11		像市				更地	()	不整	部	南東12 南西4 m 二方路				Ī	奇業 (90,400)
e	11	73						())							
10	- 取引 (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		 住定標準 (円/㎡)		個別的比較	勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(,	100	[100.0]	100	100			_100					街路	C	0.0	
 o	48	3,701	[100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		48,701	100			57,2		交通・ 接近	(0.0	57,300
J	47	7,909	[100.0]	100.0	[100.0]	[100.0]		47,909	[85			56,3		環境	(0.0	56,400
2	(, ,,,,,	100	[100.0]	100	100		00 400	100					画地	C	0.0	70.00
 b	(9,839	[100.0]	100 [100.0]	100	100		66,488	100			69,9		行政	C	0.0	70,000
_	42	2,904	[100.0]	100.0	[/]	[83.4]		51,444	[95			54,1	52	その他	(0.0	54,200
е	()	100	100	100	100			100						[100 .	0]	
10	ア事情の内容	イ月率	り標準化	100 補正の内記		[]] [] 工地域	要因	の比較の	内訳		100		
					T												
a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	· 環境 - 		0.0	街路 		0.0	交通	・接近 	0.0	· 環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その	他	0.0		
)	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-15.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	その	 他	0.0	L	
 C	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	 環境		0.0	 街路		0.0	交通	・接近	0.0	環境	-5.0
		0.00	画地		 行政		- そ の			 行政		0.0			0.0	<u>-</u>	
 d	正常	% / 月	1 街路		 交通・接		; 環境		0.0	街路				・接近		環境	-5.0
		0.00		 -16.6	L		 て の			 行政		0.0					-5.0
 e		% / F	街路	-16.6	・交通・接				0.0	野路				・接近	0.0	環境	
c		/v / /-			 		L						 -			· 烬児 	. – – – – – –
			画地		¦行政		その	1世	1	行政			その	1也			

(2)	建管/無 物學	5中山	≐ □														
(2)	積算価格算	ᅷᄔᄭ	司 八														
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市	†街地のた	め								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	『能な場	合の	価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素りの何	西格	補修正後円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準·	化補正	時点何	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	10]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		を の	用の補修 価格 円 / ㎡)		前効宅地化率 さした価格 (円/m		地域較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]] 00		
7	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交ì	通・	接近		環境			行政			その他	1

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

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

	_						, , ,									2 -
	用	途 —————		建築面	面積		(m²)		構造・	階層		延床	面積 		(1	m²)
店舗兼共同信	笔					129	.00	S	3	F					370.00	
公法上の規	見制等															
用途地域等		基準建蔽率	筝等	指定容和	真率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等		
商 業 準 防		9	00 %		400 %		400 %		286 m²	11	.0 mx	24.0 m	前面道路:			2.0 m m
想定建物の	D概要	1 階:店舗	甫、 2	2 階以上	:住宅を	を想定			有効率 の理由	<u> </u>	93.5 %	同種の	建物として	票準的		
3)-3 総収記	 会算出内	 3訳														
 階層	用道		床面		 有効 率	有落		1㎡ 支払賃	 áたり月額 料	į F	月額支払賃	5料	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
1474				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
1 ~ 1	店舗			112.00	97.0		108.64		1,800	,	195	, 552	3.	0	586	6,656
2 ~ 2	住宅			129.00	92.0		118.68		1,100		130	,548	2.	0	261	,096
	住宅			129.00	92.0		118.68		1,100	,	130	, 548	2.	0	261	1,096
3 ~ 3																
~																
~																
計				370.00	93.5		346.00				456	,648			1,108	3,848
年額支払賃	重料								456	,648	円 × 12	ケ月 =	=		5,479,7	76 円
a共益費(管	管理費)							円	m² x		m²x	12ケ月	=			0 円
		の算出根拠	·~ \			共益			する慣行Ⅰ	はなし			1,			
	•	車場使用料等 根拠、金額)				動令		,000 円/		κ±⊥	2 台x 12			=	72,00	
						郑並		1末 こ 1に 179,776	ているたる 円 x	リー	5.0					0円
空室等に。 + a)x 3		(%)+(x 空	室率B(%))	+	-,	72,000				% =			277,58	39 円
以上計	+ a+														5,274,18	37 円
保証金等の	D運用記	益(空室損失者	考慮後	隻)			1,108,	848 円 ;	< 95	5.0 %	ν́ ×	1.	00 % =		10,53	34 円
権利金等の	D運用記	益及び償却額	(空室	区損失考 原	憲後)		償却给	∓数(円;		年)	運用利 。x	回り(%) =			0 円
その他の収ん	 入に係る	 保証金等の運	用益(空室損失	考慮後)			円 :			о́ х		% =			0円
総収益	+	+ +		•					84,721 円		(18,478	円/㎡)		
(3)-4 1 m²≝	当たりの)月額支払賃	料の	算出根拠		() 内は支持	公賃料								
10 事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m	_	事情补正	静 時, 正	点修	標準化補正	建物差修正		域要 比較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準地	b基準階(の賃料
宗像 2 (E(賃 851	1,88		100 [100.0	[100]	- 1	100 [100.0]	100 [100.		<u>0</u> 0.0]	100 [100.0]	1,882	対象基準月額実	■階の 質賃料 1,805	円/㎡
o 宗像 2 (c)	E(賃 1151	1,40)2	100 [100.0	[100]		100 [100.0]		_	0.0]	<u>100</u> [100.0		1,402	月額支	払賃料 1,800	
С		, ,,,	,	100			100	_100	10	0	100	_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	集	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		276,500	円	55,300,000 x 0.5	%	
維持管理費		277,589	円	5,551,776 × 5.0	%	
N.∓D. N.÷B	土地	37,300	円	查定額		
公租公課	建物	442,400	円	55,300,000 × 50.0 %	16.00	/ 1000
損害保険料		55,300	円	55,300,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		55,300	円	55,300,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,144,389	円	(4,001 円/㎡) (経費率	21.7 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.6	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	停価格)	40	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	停価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	¥	:未収入期間を考慮した修正率	(0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		55,300,000 P	3	445 000 FI (²	設計監	
一小庄田院里花		0.0050		145,000 円 / ㎡x 370.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0653			0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(3,611,090 円 12,626 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					5,284,721	円
総費用					1,144,389	円
—————————————————————————————————————					4,140,332	円
建物等に帰属する純収益					3,611,090	円
土地に帰属する純収益 -					529,242	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				516,011	円
×				(1,804	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 °	%			
		12,285,976	ŋ	(43,000	円/㎡

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) 5 - 3 宅地-1

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

鑑定評価額 2,670,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路	[令和 2年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 2 年 6月 28日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
,		(3 / 1両1日021至天只		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の	決定の	埋田の第	岩												
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		宗像市	鐘崎字	四73	1 番外							也積 ㎡)	(187	法令上の規制等
地地	形状	況	敷地の利	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況			な交通施設 D状況	足との	「調区」 (70,200)
1	: 3		療院兼住 ³ S 2		のほか	小売店舗、 に一般住3 成商業地は	も介在	西6.5 市道	m		水道、 下水	赤間	引 11	km		(その他)
(2)	範囲	東	50 m	、西	50 m、	南 150	m、北	50 m	標準	善的使 原	用店舗	併用	住宅	;地	-	
近隣	標準的画地の	形状等	i ii	1口 約	8	m、 奥í	亍 約	25 m	、規	模		200	m²程	度、	形状	長方形
地域	地域的特性		記 特に	なし			街 6.	5 m市	道	交通		尺 爿	比西方	511 km		「調区」 【(70,200)
-		_ -	項				路			施設					規制	1
	地域要因の将 来予測						商混在地 るものと									する。宅地需要は限 る。
(3)最	有効使用の判別	定店	舗併用住	宅地						(4)	対象基準 の個別的	集地 勺要	ない	١		
, , . –	定評価の手法	取	引事例比	較法	比準価格	3	1	4,300	円/m	ı	因					
の	適用	収	益還元法		収益価格	-		/	円/m	ว้						
		原	価法		積算価格	3		/	円/m	า้						
		1. 1.5	発法 ———			よる価格	-	/	円/m							
(6)市	場の特性	的っ	選好性を てバラつ	有する(きもみり	固人や個 られるた	人事業主 め、中心	、地元企	業等であ 各帯は見	5る。爻 見出し業	『外部 誰いも(こ位置す のの、 2	る立	地性	等から取	3引件数	需要者の中心は地縁 なが少なく、取引によ はば、250~300
` /検	算価格の調整 証及び鑑定評(の決定の理由	面の	高い価格 賃貸市場	が求め! が未成乳	られたも 熱である	のと思料 ことから	する。一方	う、自用 去は適用	月の店舗	甫併用化	注宅を中	心と	: した	地域であ	り、自	続性を反映した説得力目己所有の建物が多く価格形成要因の変動
(8) 公規(i 示準	代表標準 標準地番号	準地	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規	/ m \	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と				-	,	400	400		,				補	画地		因 行政
格し	公示価格		円/m ⁱ	. <u>L</u>	00	100	100	- L 100				-	正	行政		その他
をた	1K ch ++ 3+ 1		[] / III			[]	[]			11/2	S4- Lil.			: の他		III. /4-85
(9) 指か 定ら	指定基準均	心宙亏	-		時点 修正	標準化 補正	地域 因のと 較	比要比	別的 因の 較	の比		内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定	基準地位	の価格	ı	1	100	100	ſ	1				補	画地		因行政
準検 地討	133 1 347	_ ,	円 / m	1	00	[]	[]	100				-	正 そ	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標の	前年標準価	規 格	1	4,500		価 変										コロナ禍の影響による 気もみられる。
基準相 準価記	- 2 基準地 である場合の	検討 ! 標準		(年地等と	⊆同一地。 -	形 状 成 況	地域									コナ禍の影響による不 が継続している。
地格の等がか	公示価	格	_1 / 0/		円/㎡	要 因	(個別的)要 因	1	別的要	因に変	を動はな(, I _o				
前か	変動率 空動率	丰間	-1.4 %	十千间	,	% の										

<u></u>	試昇伽 和													示像	(乐)	5 - 3	
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状況	直路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	鞍手 2 C	鞍	手郡鞍手町				更地	(,	台刑	杉	南東16 北東7 m					(都)近商 100,200)
	- 3	54										角地					
b	宗像 2 C	宗(59	象市				建付地	(Ż	台刑)	杉	北東4.2 北西3.8 南西4.2 三方路	m				「調区」 70,200)
С	宮若 2 C						建付			長力	 5形	北西7.6	m市道				単都計
							地	())							70,200)
ـــا		55	50 #7 GZI = MT				##			=-	- π /	≖ 40	T, X				
d	岡垣 2 C		賀郡岡垣町				更地	()	(長 <i>)</i>	方形	西10 ㎜	〕追			((都) 80,200)
e	- 13	55															
	_							())							
NO	取引(円)	画格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(└ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 或要 北較	格	性定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	勺要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	(()	100	[99.7] 100	100	100		47,000	100			45.0		i路	C	0.0	45.700
b	(,559)	[100.0] 	[100.0]	100	100		17,888	[114 100)		15,6	_ ^	通・ 近	C	0.0	15,700
c	(,337	100.0]	100	100.0]	[81.0]		12,762	100			12,8		境 i地		0.0	12,900
_	14	,108	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		14,052	[100			14,0	38	政		0.0	14,000
d	(17	, 406	<u>100</u> [100.0]	[<u>98.4</u>] 100	100	100 [103.0]		16,629	100 [113			14,7		の他		0.0	14,700
е	()		100		<u>100</u>			100 []					[100 .	0.]	
NO	ア事情	 イ月率	ウ標準化	<u>100</u> 補正の内記		L J			1			 の比較の	 内訳		100		
	の内容	変動率															
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路 		+5.0	交通・	接近 	+4.0	, 環境 	-5.0
		-0.04	画地	-30.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		+10.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月		0.0	│ │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+1.0	環境	0.0
		0.00	画地	-19.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-9.0
		-0.06	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
d		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5.0	交通・	接近	+3.0	環境	-5.0
		-0.20	画地	+3.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+10.0	その他		0.0		
е		% / 月	街路		交通・接	近	環境		í	街路		! !	交通・	接近		環境	
			画地		L ¦行政 '		その	他		 行政		l 	その他			L	
ー オI	 比準価格決	東定の野	· 里由										〔比準〔	西格:		14	4,300 円 / ㎡

													宗像	(県)	5 -	3	宅地-3
(2))積算価格算	拿定内	訳														
(2)) - 1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戊市街地で	あり、	再調達原個	聞の	把握が困難	なため) 。				
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番									
3	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/m	า๋)	標準化補	ìŒ	時点値	多正	ió (I	修正後σ	導費の補)価格]/㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>		<u>L</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格 (円 / ㎡)	防	前効宅地化率 にの価格 (円/m		地域要因 較	の比	個別的 比較	内要因·	の 耳	再調達原	[価]/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	100 [<u>L</u>] 00			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円	/ m²		•		
内	訳																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正					月率级	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							%/月
地	域要因の比	較		街足	各	交通	・接近	·	環境		行〕				その他	t	
(3)) 収益価格算	拿定内	訳														

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収記	明修正 点	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12.50 11.50 11.50	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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る	あり、自己所有の建物が	が多く、賃貸市場が未	成熟のため。		

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

令和 2 年 7 月 27 日提出 宗像(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング	
宗像(県) 5 - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一	印

鑑定評価額 99,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 51,800 円 / ㎡ **1 基本的事項**

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6)	[令和 2年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	 (5)価格の種類	 正常価格	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)关地响且口	マ和 2 年 6月 30日		正市111111111111111111111111111111111111	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 ≩	監定評価額の決	定の埋田の)罢旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		市王丸与	学出口4	20番29	'					地 (mi	積 (1	,919	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	周辺 況	の土地の利	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要なる近の状		役との	準工 (60,	200)	
	合形 2:1	店舗兼工			営業所等か の路線商業		南25 m 国道			水道、 下水	東郷	2.6 km	1		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 70	m、西	50 m、	南 60 i	m、北	60 m	標準	■的使月	用 中層	店舗	兼共同	住宅地	<u>t</u>			
近 隣 –	標準的画地の飛	/状等	間口約	13	m、 奥行	 約	29 m	、規	.模	_	370 r	rì程度.		形状長	長方形	<u> </u>	
地域	地域的特性	特記 特	こない			街 25	m国道		交通		沢南	東方40	00 m		(60,	200)	
	 地域要因の将		+	5 \ 34 D5 \D		路		75 A.A.	施設			=+- ++- 1.01		規制			Lul. /TE
	地域安囚の行来予測				いの路線で くと予測で		である。	路線	尚棄地	」域とし	ての	終華性	は、に	比較的多	定正し	こている	。地恤
(3)最	有効使用の判定	中層店舗	兼共同位	主宅地		•			` ′	対象基準 の個別的 因		ない					
` '	定評価の手法	取引事例		比準価格			2,000	円/m	i								
()	適用	収益還元	,	収益価権		3	8,500	円/m									
		原価法		積算価格			/	円/m									
		開発法			こよる価格		/ 	円/m		5 - + 2 <i>a</i>		. =	N* 2 =		·	- 	-14-1
(6)市	場の特性	した小売 時的な不	店舗の事 透明感は	業者、及 あったが	 び自社工 、比較的 土地の規	場・倉庫 安定的に	等である 作移して	。宗像 おり、	市中/ 路線商	心部の商 商業地域	業地 ばにつ	域の需 いても	給動向 同様で	は、経	済活	動自粛に	こよりー
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	件は散見 試算され	されるが た。比準	、自用の 価格は、	、規模店舗、)店舗、エ ^は 同一需給 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	場が中心 圏を広く	である、 捉え複数	賃貸市 対の取引	5場の5 事例 <i>1</i>	成熟度に から試算	t低く iした	、収益 価格で	価格にあり妥	t比準値 そ当性は	i格と i高い	比較して 。以上の	て低位に Dことか
(8) 公規(示準	代表標準 西標準地番号 各	地 標準均	<u>t</u>	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内组织	草 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100	1			i I	-	i地 ·政		因 -	行政 その他	
(9) 指か	指定基準地			時点 修正	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	地域 場の比較	更 個: 比 要 比:	別的因の	の比差	基準地 集価格 / ㎡)	内当	票 往	i路 通	0.0	地域	街路 交通	0.0
定ら	宗像(県)	5	- 2			ŦX.	10	FX	(13.	, ,,,	訳		境 	0.0	要	環境	+18.0
基の 準検	前年指定基	準地の価格	[1	00.0]	100	100	[100	.0]	_	4 000	i i		i地 ·政	0.0	因 <u>-</u>	行政 その他	0.0
準検 地討	5	6,000 円/	m²	100	[100.0]	[108.6]	100		5	1,600	-	その		0.0		C 07 C	0.0
(10) 対年 <i>镇</i> 象標(カー 削牛信牛1側恰		51,800		価 変 格 動	一般的 要 团		像市の	人口は	t、福岡! 。商業:	県全体 地の需	なと同様 要も履	様に微均 感固い。	曽であり)、高	齢化率も	景と同
基準 準価詞	・ 2 奉年地か 検 である場合の検	共通地点(代表 討 標準地	標準地等	と同一地; -	形状成況	1 1				腰因に 況で、				が、飲食	店舗	以外の第	(種は、
地格 の等 前か	公示価格		6 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因		になし	'o								
	TI	- 0.0	.	-	- 1 - 	1											

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状况	道路の	主 設(要交通施 D状況	法令上の規 制等
a	福津2 C	福	津市				更地	(不!	整形	接面道距	 烙なし			1住居 (60,200)
_	- 137															
b	岡垣 2 C		賀郡岡垣町				建付 地	(IEI 形	ぎ整	南東12 北東3 m 角地				(都)近商(90,200)
c	- 55 宗像 2 C		像市				更地	(不!	整形	北西12	m県道			商業 (90,400)
_	- 116		· - ·							_						\ -
d	福津 2 K - 92		津市				地地	(長: 	方形	南東35 北東15 角地				近商 (90,200)
e	水巻 2 C		賀郡水巻町				貸家 建付 地	((ま) 方:	ぼ長 形	南西15	m町道			(都)商業 (90,300)
NO	取引位(円)	西格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地力	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡		個別的 比較	勺要因の	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[101.8]	_100	_100			_100)			街	路	0.0	
_	45	,375	[100.0]	100	[/]	-		69,461		1.3]		52,9	^	通•	0.0	52,900
b	39	, 866	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		38,705) 1.3]		52,0		近 境	0.0	52,100
c	()	100	[100.0]	100	100			100				画	地	0.0	
d	(,839)	100.0]	100	100	100		66,488	100	7.4])		52,1	88 行	政	0.0	52,200
	44	,620 [^]	[100.0]	100	[100.0]			43,770		5.9]		50,9	55 7	の他	0.0	51,000
e		,565) 565	100 [100 0]	[99.9]	100 [100 0]	100 [100.0]		34,530	100			51,8	47		[100.0]	51,800
VO		イ月率	ウ標準化			[100.0]		01,000				 の比較の			100	01,000
						<u> </u>	TER 1 ***			/+- n.b				1÷.	T. T.	*
a		% / 月 +0.20	街路 		交通・持		環境			街路 			交通・		0.0 ¦環: ·	^見 +25.(
			岡地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0	
b	正常		街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路 		-8.0	交通・	接近 	0.0 環	^竟 -20.0
		0.00	画地	+3.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	¦その他		0.0	
С	正常		街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	0.0 環	^竟 +13.0
		0.00	画地	-10.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政		+15.0	その他		0.0	
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0 環	
		+0.30	画地	+5.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+1.0	└ ├ そ の他		0.0	
e	正常	% / 月	街路		│ ┌交通・招		環境			街路			交通・		0.0 環	
		-0.01	画地		 ¦行政		その			 行政			¦ その他		0.0	
	 	上定の1	 理由		1		1						<u>'</u> 〔比準(52,000 円 / m

_																
(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原個	iのi	把握がて	ごきない	ため。			
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	匪	時点修正	素地の価格	D補修正後	造	成工事費		標準	化補正	時点修	逐正	造修	成工事費の補 正後の価格
	(円/	m²)					[円/㎡)		(円/m	ı̈́)						(円/㎡)
			100)							1(00		_]		
			[]	100						[]	100	0		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		豊用の補修 の価格			ヹで	地域較	要因の比	個別的 比較	要因の	再	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	l ha	(円/m	ı̈́)	¥X		LL#X			(円/m²)
			100)					(%)	10	00		_1		
			[]	100						[]	100	0		
Ž	熟成度修正		[]	/ 100			積算 ^e	価格		ı	P] / m²		•	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境		•	行政		7	その他	ļ

(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	記元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,465,664	2,511,500	8,954,164	5,529,430	3,424,734	(0.9493) 3,251,100	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	73,888,636	円 (3	8,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

根理 日本の	(3)	-2 想定建	物の状	況										水豚(乐)			地-4
			用	途	建築	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		1)	m²)
田池地域字 基字級単等 指定有種	低層	雪店舗					500.0	0	S	1	F					500.00	
本日	2	 公法上の規	制等														
## 20 % 20 % 1,919 m 13.0 m 23.0 m 持立選訴での影難: n 接近性物の概要	用道	金地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積	責率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
接近域的機関	準]	Γ		60	%	200 %		200 %		1,919 m	า๋ 13	3.0 m× :	28.0 m	n			5.0 m m
開席	九	思定建物の	概要	一棟貸し店舗	■↓ 輔を想定し	た。					<u> </u>	100.0 %	一棟貸				
開途 床面積 有効 有効 有効 有効 有数 表述資料 大数資料 大数資料 大数資料 大数資料 大数資料 大数 大数 大数 大数 大数 大数 大数 大	(3)	-3 総収益	等出内	 記													
(m) (%) (m) (円) (円) (円)	(0)				面積		有効	 面積			頁 月	月額支払賃	5米斗	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
1 - 店舗 500.00 100.0 500.00 2,000 1,000,000		14/4			(m^2)	(%)		(m^2)	l			((円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
##		~	店舗		500.00	100.0		500.00		2,00	0	1,000	,000	6.	0	6,000	0,000
##		~															
##		~															
##		~															
計 500.00 100.0 500.00 1,000,000 日本 1,000 日本 1,000,000 日本 1,000,000 日本 1,000,000 日本 1,000,000 日本 1,000,000 日本 1,000,000 日本 1,000 日本 1,000,000 日本		~															
a共益費(管理費) 円/㎡× ㎡× 12ヶ月 = 0円 b共益費(管理費)の算出根拠 その他の収入(駐車場使用料等) 円/台× 台×12ヶ月+ = 0円 受室等による損失相当額(+a)×空室率A(%)+(***********************************		計			500.00	100.0		500.00				1,000	,000			6,000	,000
B共益費(管理費)の算出根拠 F/台 x	£	F額支払賃	料	*						1,000	0,000	円 x 12	ケ月	=	1	2,000,00	00 円
子の他の収入(駐車場使用料等)									円/	/m² x		m²x	12ケ月] =			0 円
登倒れ損失(算出根拠、金額) 敷金にて充当 12,000,000円× 5.0 % 11,400,000円 以上計 + a+ 11,400,000円 収上計 11,400,000円 11,400,00円 11,400,										1/2		/\ 10	4 0.				^ TI
空室等による損失相当額 (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×空室率A(%)+(×空室率B(%)) (+a)×(2000 円 12,000,000 円× (5.00 × 1.00 % = 57,000 円 (A) × (A)						動令に	ア女当		/台×		台×12	グ月+		=			
(+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) + 円 x 5.0 % = 600,000 円 以上計 + a+ 11,400,000 円 保証金等の運用益(空室損失考慮後) 6,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,000 円 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) (質却年数(円 x 年)							郑立に			円 x		5.0	· %				011
保証金等の運用益(空室損失考慮後) 6,000,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 57,000 円 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) 償却年数(円 x 年) 運用利回り(%) = 0円 その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,664 円 総収益 + + + 1 11,465,664 円 (5,975 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					空室率 B	(%))	+	,								600,00	00 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	Ļ	人上計	+ a+												1	1,400,00	00 円
円x %x	仔	保証金等の	運用益	:(空室損失考慮	養 後)			6,000,	000円 >	× 9	5.0 %	% ×	1.	00 % =		57,00	00 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) 912,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,664 円 総収益	Ħ	権利金等の	運用益	:及び償却額(3	空損失考	慮後)		償却给		×	年)	運用利 6 x	回り(0 円
(3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料 NO 事例番号 事例の実際実質賃料(円/㎡) 事情補正 時点修 補正 建物格差修正 地域要 因の比較 格差修正 基準階 格差修正 査定実質賃料(円/㎡) 基準地基準階の賃料 a 宗像2C(賃) - 1152 (1,010) 1,011 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0] 100 100.0] 1,805 1,805] 対象基準階の月額実質賃料 2,010円/㎡ 2,010円/㎡ 2,010円/㎡ 2,010円/㎡ 2,010円/㎡ 2,010円/㎡ 2,000円/㎡ 2,	7	 : : : : : : : : : : : : : : : :	 に係る	保証金等の運用	益(空室損失	 :考慮後)		912,					1.	00 % =		8,66	
NO 事例番号 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) 正	幺	総収益	+	+ +					11,4	65,664 F	3	(5,975	円/㎡)		
a 宗像 2 C (賃) 1,011 (100.0) 100 (100.0)<	(3)	-4 1㎡当	たりの	月額支払賃料	の算出根拠	T	()	力は支持	公賃料								
b 宗像 2 C (賃) 911 100 100.0] 100 <	NO	事例番	号	実質賃料						が格 地 E 因の	域要)比較	基準隊格差修正			基準地		の賃料
b 宗像 2 C (賃) 911 100 [100.0] 100 100 100 [100.0] 100 100 [100.0] 2,169 月額支払賃料(2,000円/㎡) c 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 基準階 1 F B	а					-	- 1]	1,805		質賃料	
c	b		(賃	911	[100.0	_							_	2,169	月額支	払賃料	
	С			, 910											基準階	1 F	В

				()			
(3)-5 総費用算出内訳							
項目	実額相当額			算 出 根 拠			
修繕費		414,500	円	82,900,000 x 0.5 %			
維持管理費		600,000	円	12,000,000 x 5.0 %			
公租公課	土地 668,000 円		円	査定額			
	建物	663,200	円	82,900,000 × 50.0 % ×	16.00	/ 1000	
損害保険料	82,900 円		円	82,900,000 x 0.10 %			
建物等の取壊費用の積立金	82,900 円		円	82,900,000 x 0.10 %			
その他費用	0 円		円				
総費用							
~		2,511,500	円	(1,309 円/㎡) (糸	至費率 2	21.9 %)	
(3)-6 基本利率等							
r :基本利率	4.8 %		%	g : 賃料の変動率		0.4 %	
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等価格)		40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年	
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等価格)		40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年	
c : 設備割合(設備価格: 建物等価格)		20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年	
m:未収入期間		1.0 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9493	
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	査 定 額			算 出 根 拠			
建物等の初期投資額	82,900,000 円		}	404 000 FI (" ²	設計監理		
一工小庄協學、黑拉		0.0007		161,000 円 / ㎡x 500.00 ㎡x 9	(100%+	3.00 %) 設備部分	
元利逓増償還率		0.0667		0.0536 x 40 % + 0.0669 x 40 % +	0.0927 x		
建物等に帰属する純収益 ×	(5,529,430 円 2,881 円/n					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益			11	,465,664	円		
総費用			2	2,511,500	円		
純収益 -			3	3,954,164	円		
建物等に帰属する純収益				5,529,430	円		
土地に帰属する純収益 -			3	3,424,734	円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益				3,251,100			
×				(1,694	円/㎡	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.4 %	%				
		73,888,636 F	"	(38,500	円 / ㎡	