

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
苅田(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	15,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	46,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	36,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町富久町 1 丁目 1 番 1 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	345	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北 6 m 町道	水道、下水	苅田 1.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 22 m、規模		350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	既成住宅地域	街路	6 m 町道	交通施設	苅田駅 南西方 1.5 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当分の間、現状のまま維持するものと思料する。地価水準は、比較的安定した需要の底堅さにより、上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	40,700 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は、苅田町内や小倉南区、行橋市等に通勤する一次取得者である。当地域は住居環境が比較的良好な住宅地域で、需要は底堅く推移しており、地価水準についても強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ 1,500 万円程度、新築の戸建物件で 3,000 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格で、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各所修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準や還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +8.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	苅田 - 1		[100.7]	100	100	[100.0]	45,100	
	公示価格 49,400 円 / m <sup>2</sup>		100	[100.0]	[110.2]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +8.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-		100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,200 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(一般的要因)	苅田町の人口は概ね横ばい傾向で推移しているが、高齢化率は県同様に増加傾向が続いている。			
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %			(地域要因)	町内では比較的住居環境が良好な住宅地域で、需要は安定的に推移しており、地価水準についても上昇傾向である。			
				(個別的要因)	特になし。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	苅田4C - 11402	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	東9m町道		近商 (100,200)					
b	苅田4C - 10501	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	南8m市道		1住居 (60,200)					
c	苅田4C - 21351	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6m町道 北東7m 角地		1中専 (70,200)					
d	苅田4C - 11401	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道		1中専 (60,160)					
e	苅田4C - 11403	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北6m町道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 52,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,845	$\frac{100}{[113.5]}$	46,559	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 45,285	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	50,266	$\frac{100}{[99.6]}$	50,468		46,600 50,500				
c	( ) 45,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,457	$\frac{100}{[101.9]}$	43,628		43,600				
d	( ) 43,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,564	$\frac{100}{[94.0]}$	46,345		46,300				
e	( ) 52,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,225	$\frac{100}{[110.2]}$	48,299	<b>[100.0]</b> 100	48,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-7.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 48,000円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,640,045	1,193,000	4,447,045	3,856,620	590,425	( 0.9753 ) 575,842	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	14,044,927 円 ( 40,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	345㎡	17.0 m x 22.0 m	前面道路：町道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	3LDK程度のファミリータイプの居宅を想定			有効率の理由	100.0%	建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	200.00	100.0	200.00	1,210	242,000	1.0	242,000
~							1.0	242,000
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		484,000		484,000
年額支払賃料					484,000 円 x 12ヶ月 = 5,808,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					5,808,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 290,400 円			
以上計 + a+ - -					5,517,600 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					484,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 4,598 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 484,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 117,847 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,640,045 円 ( 16,348 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	効田4C(賃) - 10501	1,097 ( 1,097 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,155	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	効田4C(賃) - 11401	1,462 ( 1,458 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,271	月額支払賃料 ( 1,210 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	238,800 円	59,700,000 x	0.4 %
維持管理費	290,400 円	5,808,000 x	5.0 %
公租公課	土地 37,000 円	査定額	
	建物 507,400 円	59,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	59,700 円	59,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,700 円	59,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,193,000 円 (	3,458 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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	59,700,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0514 x 40 % + 仕上部分 0.0648 x 40 % + 設備部分 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,856,620 円 ( 11,179 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,640,045 円	
総費用		1,193,000 円	
純収益 -		4,447,045 円	
建物等に帰属する純収益		3,856,620 円	
土地に帰属する純収益 -		590,425 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		575,842 円 ( 1,669 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	14,044,927 円 (	40,700 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
苅田(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	8,500,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字馬場字門田490番6				地積 (㎡)	231	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	ほぼ整形 1.2:1	住宅 LS 1	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北3.9 m 町道	水道	苅田1 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模			220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路条件のやや劣る住宅地域	街路 3.9 m 町道	交通施設	苅田駅 南西方1 km	法令 1 中専 (60,160) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は、苅田町内や小倉南区、行橋市等に通勤する一次取得者である。当地域は、街路条件のやや劣る既成住宅地域であるが、町内における堅調な住宅地の需要を背景として、地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は把握が難しいが、土地のみで800~1,000万円程度が取引の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各所修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 +4.0 域 交通 -7.0 要 環境 -10.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	苅田(県) - 3 前年指定基準地の価格 30,900 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 87.0]	[100.0] 100	35,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,700 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	苅田町の人口は概ね横ばい傾向で推移しているが、高齢化率は県同様に増加傾向が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地価に大きな影響を及ぼす変化はないが、周辺との比較における割安感から地価は安定的に推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(個別的要因)	特になし。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	菊田4C - 10503	京都府菊田町		建付地	( )	不整形	南西6.2 m市道		1住居 (60,200)		
b	菊田4C - 11307	京都府菊田町		建付地	( )	不整形	南東6 m町道		1中専 (60,200)		
c	菊田4C - 11103	京都府菊田町		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m町道 北西6 m 二方路		1住居 (70,200)		
d	菊田4C - 20850	京都府菊田町		建付地	( )	長方形	西6 m町道 東6 m 二方路		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 38,802	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	43,113	100 [119.7]	36,018	街路 交通・ 0.0	36,000	
b	( ) 45,737	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	47,246	100 [122.4]	38,600	接近 環境 0.0	38,600	
c	( ) 40,865	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	40,464	100 [106.0]	38,174	画地 行政 0.0	38,200	
d	( ) 39,020	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,137	100 [105.8]	36,991	その他 0.0	37,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 +14.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,216,224	671,380	2,544,844	2,291,200	253,644	( 0.9757 ) 247,480	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	6,187,000 円 ( 26,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	160 %	231 ㎡	16.0 m x 14.2 m	前面道路：町道 3.9 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	約 60 ㎡程度のファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	1.0	138,000	1.0	138,000
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		276,000				276,000
年額支払賃料						276,000 円 x 12ヶ月 =				3,312,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により充当				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,312,000 円 x 5.0 % 円 x % =				165,600 円
以上計 + a+ - -										3,146,400 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						276,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,622 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 276,000 円 x 95.0 % x 0.2563 =				67,202 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,216,224 円 ( 13,923 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	荏田 4 C (賃) - 10503	1,113 ( 1,068 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,237	対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	荏田 4 C (賃) - 10504	1,021 ( 1,000 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,134	月額支払賃料 ( 1,150 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	132,480 円	3,312,000 x	4.0 %
公租公課	土地 19,800 円	査定額	
	建物 304,300 円	35,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	671,380 円 (	2,906 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,291,200 円 ( 9,919 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,216,224 円
総費用			671,380 円
純収益 -			2,544,844 円
建物等に帰属する純収益			2,291,200 円
土地に帰属する純収益 -			253,644 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			247,480 円 ( 1,071 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	6,187,000 円 (		26,800 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
苅田(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次
鑑定評価額	9,860,000 円		1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3				地積 (㎡)	316	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)		
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる古くからの住宅地域	北7.5 m 町道	水道	小波瀬西工大前1.5 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	県道と日豊本線に挟まれた、既成住宅地域	街路	7.5 m 町道	交通施設	小波瀬西工大前駅北方 1.5 km	法令規制	1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	苅田町中部付近に存する住宅地域で、需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町及び周辺市町村一円の住宅地域。需用者の中心は、近隣居住者、または北九州市、行橋市へ通勤するサラリーマン等である。苅田町北部は母都市である北九州市への接近性から、需給は安定的に推移している。近隣地域の存する苅田町中部の住宅地の需給は安定的に推移しており、市場の中心価格帯は土地のみで1,000万円程度、新築土地・建物で2,000～2,500万円が中心価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、前年価格との整合性に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,900 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	京築の経済は、緩やかに持ち直している。みやこ町の人口は減少傾向。高齢化率は40%を超え県下上位にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地域要因)	特に変動は認められない。				
	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	苅田4C - 11103	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ台形	北東6m町道 北西6m 二方路		1住居 (70,200)					
b	苅田4C - 11303	京都郡苅田町		建付地	( )	不整形	南5m町道 南西3m 角地		2低専 (60,100)					
c	苅田4C - 11401	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道		1中専 (60,160)					
d	苅田4C - 21351	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ正方形	北西6m町道 北東7m 角地		1中専 (70,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 40,865	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,464	$\frac{100}{[126.3]}$	32,038	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 32,273	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.0 ]	32,932	$\frac{100}{[102.8]}$	32,035		32,000				
c	( ) 43,347	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	[100.0]	43,564	$\frac{100}{[136.2]}$	31,985		32,000				
d	( ) 45,076	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0]	44,457	$\frac{100}{[136.3]}$	32,617		32,600				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	[ ]		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	+25.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -1.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 環境	+35.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 環境	+25.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,313,419	871,280	3,442,139	3,129,600	312,539	( 0.9757 ) 304,944	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	7,623,600 円 ( 24,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	165.00	L S 2 F		330.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	316 ㎡	14.0 m x 22.0 m	前面道路：町道 7.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的な平均専有面積 5 5 ㎡程度 ( 2 L D K ) を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	165.00	100.0	165.00	1,100	181,500	1.0	181,500
~ 2	住宅	165.00	100.0	165.00	1,120	184,800	1.0	184,800
~								
~								
~								
計		330.00	100.0	330.00		366,300		366,300
年額支払賃料						366,300 円 x 12ヶ月 = 4,395,600 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,395,600 円 x 4.0 % 円 x % = 175,824 円		
以上計 + a+ - -						4,219,776 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						366,300 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,516 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 366,300 円 x 96.0 % x 0.2563 = 90,127 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						4,313,419 円 ( 13,650 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	行橋 4 C (賃) - 21050	1,095 ( 1,083 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,153	対象基準階の 月額実質賃料 1,145 円/㎡
b	行橋 4 C (賃) - 21055	1,076 ( 1,032 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,133	月額支払賃料 ( 1,120 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	195,600 円	48,900,000 x	0.4 %
維持管理費	219,780 円	4,395,600 x	5.0 %
公租公課	土地 15,800 円	査定額	
	建物 342,300 円	48,900,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,900 円	48,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	871,280 円 (	2,757 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	48,900,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 330.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,129,600 円 ( 9,904 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,313,419 円
総費用			871,280 円
純収益 -			3,442,139 円
建物等に帰属する純収益			3,129,600 円
土地に帰属する純収益 -			312,539 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			304,944 円 ( 965 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	7,623,600 円 (		24,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
苅田(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	8,670,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町大字雨窪字沼坪 7 3 5 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	289	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	台形 1.2 : 1	住宅 R C 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南西 5 m 町道	水道	苅田 1.9 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 16 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	北九州市に近接した住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	苅田駅 北西方 1.9 km 法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当分の間、現状のまま維持するものと思料する。地価水準は、北九州市との比較における割安感から、底堅く推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	23,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は、苅田町内や小倉南区、行橋市等に通勤する一次取得者である。当地域は、小倉南区との行政境に近く、町内のみならず小倉南区からの需要も認められ、堅調な住宅地の需要を背景として、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 8 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた、比準価格は市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各所修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料収入を基にした収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-						
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	苅田(県) - 3							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格							
	29,700 円 / m <sup>2</sup>							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地 標準地番号							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	公示価格							
	円 / m <sup>2</sup>							
(10) 対年象標の基準地格の等前か	変動率	年間	+1.0 %	半年間	%			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	変動状況要因	( 一般的 ) 苅田町の人口は概ね横ばい傾向で推移しているが、高齢化率は県同様に増加傾向が続いている。 ( 地域 ) 地価に大きな影響を及ぼす変化はないが、小倉南区に近いことと相まって地価は安定的に推移している。 ( 個別的 ) 特になし。						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	苅田4C - 10802	京都府苅田町		建付地	( )	長方形	南東6m町道		1住居 (60,200)		
b	苅田4C - 10502	京都府苅田町		更地	( )	ほぼ台形	北西5.1m市道 南東5m 二方路		準工 (70,200)		
c	苅田4C - 11303	京都府苅田町		建付地	( )	不整形	南5m町道 南西3m 角地		2低専 (60,100)		
d	小倉南4C - 10304	北九州市小倉南区		建付地	( )	袋地等	北3m市道		1中専 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 32,021	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,021	100 [102.0]	31,393	街路 交通・ 0.0	31,400	
b	( ) 25,495	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	25,045	100 [ 82.0]	30,543	接近 環境 0.0	30,500	
c	( ) 32,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	32,932	100 [104.7]	31,454	画地 行政 0.0	31,500	
d	( ) 31,004	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [ 89.6]	34,741	100 [108.4]	32,049	その他 0.0	32,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	画地 -10.4	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,000円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,516,697	989,360	3,527,337	3,251,200	276,137	( 0.9757 ) 269,427	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	6,735,675 円 ( 23,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	170.00	L S 2 F		340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	289 ㎡	19.2 m x 17.0 m	前面道路：町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 75 ㎡程度のファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	居宅	170.00	100.0	170.00	1,140	193,800	1.0	193,800	1.0	193,800
~										
~										
~										
計		340.00	100.0	340.00		387,600				387,600
年額支払賃料						387,600 円 x 12ヶ月 =				4,651,200 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により充当				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,651,200 円 x 5.0 % 円 x % =				232,560 円
以上計 + a+ - -										4,418,640 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						387,600 円 x 95.0 % x 1.00 % =				3,682 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 387,600 円 x 95.0 % x 0.2563 =				94,375 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						4,516,697 円 ( 15,629 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	苅田4C(賃) - 10505	1,019 ( 1,019 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,096	対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	苅田4C(賃) - 10502	1,075 ( 1,075 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,191	月額支払賃料 ( 1,140 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	203,200 円	50,800,000 x	0.4 %
維持管理費	232,560 円	4,651,200 x	5.0 %
公租公課	土地 20,200 円	査定額	
	建物 431,800 円	50,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	50,800 円	50,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	50,800 円	50,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	989,360 円 (	3,423 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9757
(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	50,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 340.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,251,200 円 ( 11,250 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,516,697 円	
総費用		989,360 円	
純収益 -		3,527,337 円	
建物等に帰属する純収益		3,251,200 円	
土地に帰属する純収益 -		276,137 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		269,427 円 ( 932 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	6,735,675 円 (	23,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
苅田(県) - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	7,350,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町大字与原字瀬越輪鳴1621番7				地積(㎡)	287	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)						
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東4m町道	水道	小波瀬西工大前1.5km	(その他) (60,160)						
(2)近隣地域	範囲	東 120m、西 80m、南 130m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m町道	交通施設	小波瀬西工大前駅東方1.5km	法令規制	1住居(60,160)				
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅を中心とする既成宅地域である。大きな変動要因もなく、今後も現状を維持しながら推移すると予測する。閑静な住宅地であり、苅田町内の堅調な住宅地需要から地価は当面、安定的に推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市町一帯の住宅地域と判定する。主たる需要者は、苅田町内や行橋市等に勤務先を有する個人、地縁的嗜好性を有する戸建住宅取得者である。閑静な住宅地で生活利便性も良好で、住宅地需要は堅調である。当該圏域での取引の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地のみの取引で6000~7000万円前後であり、同一需給圏内での新興住宅地と比較して総額での割安感もある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因行政その他	+4.0	
	苅田(県) - 3	[101.0]	100	100	[100.0]	25,000		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[100.0]	25,000	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	
	30,900 円/㎡	100	[100.0]	[124.8]	100								
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規 前年標準価格	25,500 円/㎡	価格変動形状要因	一般的な要因	感染症、供給制限等が経済に与える影響には引続き注視が必要であるものの、個人消費及び住宅投資ともに持ち直しの動きが見られている。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因行政その他	+4.0
	- 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												
公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	菊田4C - 11303	京都府菊田町		建付地	( )	不整形	南5 m町道 南西3 m 角地		2 低専 (60,100)	
b	菊田4C - 10502	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ台形	北西5.1 m市道 南東5 m 二方路		準工 (70,200)	
c	菊田4C - 10802	京都府菊田町		建付地	( )	長方形	南東6 m町道		1 住居 (60,200)	
d	行橋4C - 11013	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南西6 m道路		(都) (70,200)	
e	行橋4C - 10221	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		(都) 1 住居 (60,200) 居住内・都市外	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 32,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	32,932	100 [128.5]	25,628	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,600
b	( ) 25,495	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	25,045	100 [ 98.0]	25,556	環境 0.0	25,600
c	( ) 32,021	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,117	100 [122.9]	26,133	画地 0.0	26,100
d	( ) 27,880	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,880	100 [110.7]	25,185	行政 0.0	25,200
e	( ) 29,267	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	29,267	100 [117.3]	24,951	その他 0.0 [100.0] 100	25,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -1.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,600 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
苅田(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	7,790,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町大字与原字白石 2 1 7 3 番 2			地積 ( m <sup>2</sup> )	435	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)  (その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ農家住宅地域	南西 5 m 町道	水道	小波瀬西工大前 3.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 小波瀬西工大前東方 3.2 km	法令 1 中専 (60,200)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅、農家住宅を中心とした郊外の住宅地域である。地縁性を有しない外部からの新たな流入が期待できず、競合する住宅地等と比較して住宅地需要も弱いことから、地価は今後も下落基調と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心に隣接する行橋市等を含む圏域にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は、地縁性を有する個人等と把握される。苅田町内での住宅地需要は堅調であるものの、与原地区にて形成される既存住宅地域間での需要の競合等もあり、郊外の生活利便性等の劣る立地では、需要が弱く、地価は下落傾向が見られる。当該圏域内における取引当事者の属性、取引目的等により画地規模は様ではなく、取引の中心となる価格帯は見い出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の農家住宅等を主とする既成住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件においては、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を助案として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,000 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因		( 一般的 ) 要因	感染症、供給制限等が経済に与える影響には引き続き注視が必要であるものの、個人消費及び住宅投資ともに持ち直しの動きが見られている。		
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				( 地域 ) 要因	近隣地域は、苅田町郊外の自用の戸建住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。郊外で生活利便性等の要因で需要は弱含みである。		
					( 個別的 ) 要因	個別的的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	苅田4C - 21352	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ正方形	東6m町道		準工 (60,200)					
b	苅田4C - 11105	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ整形	北6m町道		1中専 (60,200)					
c	行橋4C - 21251	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	東6.1m市道 北4.6m 角地		(都)1住居 (70,200)					
d	行橋4C - 11012	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南6.6m市道		(都) (70,200)					
e	行橋4C - 11008	行橋市		更地	( )	台形	南西6m市道 南東6m 角地		(都) (80,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 16,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,225	$\frac{100}{[ 90.8]}$	17,869	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 19,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,445	$\frac{100}{[109.2]}$	17,807		17,800				
c	( ) 16,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,180	$\frac{100}{[ 91.3]}$	17,722		17,700				
d	( ) 17,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,149	$\frac{100}{[ 95.9]}$	17,882		17,900				
e	( ) 19,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	19,554	$\frac{100}{[111.1]}$	17,600	<b>[100.0]</b> 100	17,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-16.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+13.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,900円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、郊外の農家住宅地域であり、周辺には農地等もまだ多く見られ、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
苅田(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町大字上片島字小無田 1 6 3 1 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,073	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)	
	不整形 1 : 1.5	住宅 W 2	農地が広がる中に農家住宅等が点在する住宅地域	南西 6.8 m 町道	水道	小波瀬西工大前 3.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 40 m、			規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	6.8 m 町道	交通施設	小波瀬西工大前駅 南西方 3.2 km	法令 規制 「調区」(60,200)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町及び周辺市町のうち中心部から離れた郊外に存する住宅地域で、市街化調整区域内に位置する地域の特性上、需要者は地縁等を有する個人が主体と考えられる。かかる特性並びに需要を喚起する格別の変動要因もないため、依然として地価の下落基調が続いている。なお、売物件の価格は何れも低調で市場での滞留期間が長く、取引については極めて限定的であり、散見されたものも事情や個性等を多分に含む幅広い価格帯となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地が広がる市街化調整区域内に存し、収益物件はほぼ無く、自己の居住を目的とした取引が支配的なため、需要者の意思決定については、生活上の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該特性に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証の価格が得られた。よって、本件では、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,800 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状形成要因の	一般的 要因	高齢化が進むものの、新規住宅分譲に関する一定の需要に支えられ、工場地に対する需要とならび不動産市場に好影響を与えている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				地域 要因	周辺農地が広がる市街化調整区域内に存する地域の特性上、変動要因はなく、需要が限定的であり、地価水準は依然下落基調にある。		
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田4C - 20150	京都府苅田町		更地	( )	長方形	北西6m町道		準都計 (60,200)	
b	小倉南4C - 10303	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	北西29m市道 西11m 角地		「調区」 (50,60)	
c	小倉南4C - 10313	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	北東8m国道		「調区」 (40,60)	
d	小倉南4C - 11305	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	南西3m市道		「調区」 (40,60) 土砂災害警戒区域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 8,378	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	10,389	100 [103.9]	9,999	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,800
b	( ) 13,143	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	14,178	100 [143.2]	9,901	環境 0.0	9,700
c	( ) 18,203	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,148	100 [151.9]	11,947	画地 -2.0	11,700
d	( ) 14,363	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	15,895	100 [136.7]	11,628	行政 0.0 その他 0.0	11,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[ 98.0 ] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 +17.0		
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 +10.0	環境 +22.0		
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 +10.0	環境 +27.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	市街化調整区域内に存する自己所有が中心の既成住宅地域内にあり、賃貸住宅が殆どなく、想定が現実的でないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
苅田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	53,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	56,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	44,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町神田町 1 丁目 2 番 2 外				地積 (m <sup>2</sup> )	946	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防		
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 RC 9	各種店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東 20 m 国道、背面道	水道、下水	苅田 300 m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 20 m		標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m		規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	20 m 国道		交通 苅田駅東方 300 m		
	地域要因の将来予測	苅田駅徒歩圏内の店舗、事業所が建つ商業地域である。大きな変動要因もなく、今後も現状を維持しながら推移すると予測する。地価については、最寄駅に近い幹線道路沿いであることから堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,800 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	42,800 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市区を含む圏域内の商業地域である。需要の中心は、店舗兼共同住宅の取得を目的とする法人、不動産業者と推測される。近年、郊外型の大型小売店舗に顧客流出が顕著となり、旧来型の店舗は、空き店舗も見られるようになったが、最寄駅の接近性、背後人口との関係性から地価は堅調に推移している。取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 補正 交通 域 交通 補正 環境 要 環境 補正 画地 因 行政 その他 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,300 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 +0.4 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 感染症、供給制限等が経済に与える影響には引き続き注視が必要であるものの、個人消費及び住宅投資ともに持ち直しの動きが見られている。 (地域) 近隣地域は、苅田駅徒歩圏内の店舗、事業所が建つ商業地域である。周辺環境は新規出店等の特段の変動は見られない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋4C - 10213	行橋市		底地	( )	ほぼ整形	東5.5 m市道		(都)商業 (90,330) 居住内・都市内		
b	小倉南4C - 10401	北九州市小倉南区		底地	( )	ほぼ整形	南東8 m市道 南8 m 角地		準工 (70,200)		
c	小倉南4C - 10419	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	北西22.5 m国道		2住居 (60,200) 居住誘導区域内		
d	小倉南4C - 21150	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北西36 m県道 北東7 m 準角地		2住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( 37,598 ) 46,998	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	47,186	<u>100</u> [ 83.9]	56,241	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
b	( 34,686 ) 57,810	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [103.0]	56,744	<u>100</u> [100.4]	56,518		57,400 57,600	
c	( ) 61,587	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0]	61,772	<u>100</u> [108.8]	56,776		57,900	
d	( ) 50,303	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 91.8]	55,015	<u>100</u> [ 97.1]	56,658		57,800	
e	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		<u>100</u> [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -9.0	環境 +21.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -18.0	環境 +21.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	45,814,296	9,674,855	36,139,441	34,360,200	1,779,241	( 0.9332 ) 1,660,388	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	40,497,268 円 ( 42,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
店舗・事務所兼共同住宅	350.00	SRC 9F			3,180.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100%	400%	400%	946㎡	38.5 m x 28.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1～2階：店舗・事務所、3～9階：住居(63㎡/戸)			有効率の理由	86.9%	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
～ 1	店舗・事務所	350.00	75.0	262.50	2,200	577,500	4.0	2,310,000
～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,850	550,375	2.0	1,155,000
3～ 9	住居	350.00	90.0	315.00	1,270	400,050	4.0	2,201,500
～	塔屋	30.00					1.0	400,050
～							1.0	400,050
計		3,180.00	86.9	2,765.00		3,928,225		7,311,850
年額支払賃料							3,928,225 円 x 12ヶ月 = 47,138,700 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金等により担保されているため計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )							47,138,700 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,356,935 円	
以上計 + a+ - -							44,781,765 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							7,311,850 円 x 95.0 % x 1.00 % = 69,463 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 3,955,350 円 x 95.0 % x 0.2563 = 963,068 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)							円 x % x % = 0 円	
総収益 + + +							45,814,296 円 ( 48,429 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	効田4C(賃) - 11402	2,231 ( 2,183 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,479	対象基準階の 月額実質賃料 2,301 円/㎡
b	効田4C(賃) - 11302	1,529 ( 1,525 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,124	月額支払賃料 ( 2,200 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,835,000 円	567,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,649,855 円	47,138,700 x	3.5 %
公租公課	土地 87,000 円	査定額	
	建物 3,969,000 円	567,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	567,000 円	567,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	567,000 円	567,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,674,855 円 (	10,227 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9332
(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	567,000,000 円	設計監理料率 173,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,180.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
		設備部分 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	34,360,200 円 ( 36,322 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		45,814,296 円	
総費用		9,674,855 円	
純収益 -		36,139,441 円	
建物等に帰属する純収益		34,360,200 円	
土地に帰属する純収益 -		1,779,241 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,660,388 円 ( 1,755 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	40,497,268 円 (	42,800 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 苅田(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 42,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and price determination factors.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	菊田4C - 20450	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ台形	北西20 m国道		準工 (60,200)		
b	菊田4C - 11301	京都府菊田町		更地	( )	長方形	南6 m町道		商業 (90,360)		
c	菊田4C - 11402	京都府菊田町		建付地	( )	ほぼ長方形	東9 m町道		近商 (90,200)		
d	小倉南4C - 11304	北九州市小倉南区		建付地	( )	台形	東22 m国道 南9 m 角地		2住居 (70,200) 居住誘導区域		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 48,400	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	53,778	100 [ 99.8]	53,886	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	53,900	
b	( ) 57,870	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	58,044	100 [ 98.8]	58,749	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	58,700	
c	( ) 52,634	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,845	100 [ 89.2]	59,243	その他 0.0	59,200	
d	( ) 49,980	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	48,669	100 [ 99.5]	48,914		48,900	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	画地 +2.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	46,452,079	9,277,250	37,174,829	35,281,400	1,893,429	( 0.9549 ) 1,808,035	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	44,098,415 円 ( 37,900 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	500.00	R C 6 F		3,000.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	1,163 ㎡	34.0 m x 46.2 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階に店舗がついた共同住宅（2LDKタイプ：平均専用面積約50㎡）を想定した。			有効率の理由	91.7 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	500.00	75.0	375.00	2,270	851,250	4.0	3,405,000	2.0	1,702,500
2 ~ 6	住宅	500.00	95.0	475.00	1,320	627,000	1.0	627,000	1.0	627,000
~										
~										
~										
計		3,000.00	91.7	2,750.00		3,986,250		6,540,000		4,837,500
年額支払賃料					3,986,250 円 x 12ヶ月 = 47,835,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					47,835,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,391,750 円					
以上計 + a+ - -					45,443,250 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					6,540,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,130 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( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 4,837,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 946,699 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					46,452,079 円 ( 39,942 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	苅田4K(賃) - 10901	2,079 ( 1,990 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [101.0]	100 [100.0]	2,422	対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡
b	苅田4C(賃) - 11302	1,529 ( 1,525 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	100 [ 82.0 ]	100 [100.0]	2,194	月額支払賃料 ( 2,270 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	2,765,000 円	553,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,435,050 円	47,835,000 x	3.0 %
公租公課	土地 100,200 円	査定額	
	建物 3,871,000 円	553,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	553,000 円	553,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	553,000 円	553,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,277,250 円 (	7,977 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	553,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,000.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	35,281,400 円 ( 30,337 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			46,452,079 円
総費用			9,277,250 円
純収益 -			37,174,829 円
建物等に帰属する純収益			35,281,400 円
土地に帰属する純収益 -			1,893,429 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,808,035 円 ( 1,555 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	44,098,415 円 (		37,900 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
苅田(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	160,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府苅田町新浜町1番6			地積 (㎡)	8,449	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)		
	ほぼ整形 1:2	倉庫兼事務所 S 2	運送会社等が立地する臨海工業地域	南東29 m 道路	水道	苅田2.8 km	(その他) 臨港地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 300 m、南 500 m、北 150 m		標準的使用	工場兼倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 130 m、		規模	9,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	物流関連施設も見受けられる臨海部の工業地域	街路	29 m 道路	交通施設	苅田駅 南東方2.8 km 法令 工専 (60,200) 臨港地区 規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当面の間、現状のまま維持するものと思料する。地価水準は、近年における工業地の地価上昇による影響を受けつつ、上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心とする九州北部の工業地域である。需要者は、地場の法人以外にも、大規模工場を必要とする法人事業者である。東九州自動車道が開通したことにより、北九州空港とフェリーに加えて陸海空の交通アクセスが飛躍的に向上した。近年における工業地の需要は高く、地価についても上昇傾向で推移すると予測する。地価水準については、規模等や交通利便性などによりバラつきが大きく中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な臨海型の工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能であった。従って、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0
	苅田	9 - 2						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	公示価格	[101.8]	100	100	[100.0]	18,600	補 環境 0.0 要 環境 +5.0	正 画地 0.0 因 行政 0.0	
	17,900 円/㎡	100	[100.0]	[97.8]	100		正 行政 0.0 其他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	補 環境 0.0 要 環境 +5.0	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		正 画地 0.0 因 行政 0.0	正 行政 0.0 其他 0.0	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		正 行政 0.0 其他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,200 円/㎡		価格形成要因	変動状況	〔一般的要因〕	苅田町の人口は概ね横ばい傾向で推移しているが、高齢化率は県同様に増加傾向が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	地価に大きな影響を及ぼす変化はないが、工業地の需要は強含みで推移し、地価は上昇傾向が続いている。		
	代表標準地 標準地	標準地					〔個別的要因〕	特になし。	
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	苅田4C - 20151	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ台形	東22 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
b	苅田4C - 10804	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	北東40 m県道 南西10.3 m 二方路		工専 (70,200)		
c	苅田4C - 11102	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東30 m県道 南西10 m 準角地		工専 (70,200)		
d	門司4C - 10203	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北20 m市道 南10 m 二方路		工専 (70,200) 居住外・都市外		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 15,307	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	16,166	$\frac{100}{[84.2]}$	19,200	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	19,200	
b	( ) 14,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,975	$\frac{100}{[82.0]}$	18,262	0.0 0.0 0.0	18,300	
c	( ) 13,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	16,888	$\frac{100}{[83.3]}$	20,274	0.0	20,300	
d	( ) 17,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,251	$\frac{100}{[90.0]}$	19,168	0.0	19,200	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		<b>[100.0]</b> 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の工場や倉庫、事務所が建ち並ぶ工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ