

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) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	46,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	37,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	戸建住宅地					
	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 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	苅田駅徒歩圏内の既成住宅地	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	苅田町においては戸建住宅地の需要が根強く、住宅地域としての熟成度を増しつつ推移していくものと予測される。								
(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	48,000 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	39,700 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。人口は微増傾向で推移し、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いる。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査し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(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> )	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,000 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>		価格形成要因	変動状況	京築の経済は、回復している。苅田町の人口は微増。高齢化率は 25 % 台と県全体に比べ低い水準にある。			
	変動率	年間 +2.0 %	半年間	%	(一般的要因)	(地域要因)	(個別的要因)	苅田駅徒歩圏内に存し、特に変動は認められない。 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。		

(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 5 C - 11006	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 北東6 m 準角地		2 低専 (70,100)				
b	苅田 5 C - 11201	京都郡苅田町		建付地	( )	袋地等	北5.9 m町道		1 住居 (60,200)				
c	苅田 5 C - 11017	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	南6 m町道		準工 (60,200)				
d	苅田 5 C - 11003	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	西4 m町道		商業 (90,240)				
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	( ) 42,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,535	$\frac{100}{[ 86.5]}$	48,017	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	48,000			
b	( ) 46,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	52,181	$\frac{100}{[109.0]}$	47,872	画地 0.0 行政 0.0	47,900			
c	( ) 46,626	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,719	$\frac{100}{[ 97.0]}$	48,164	その他 0.0	48,200			
d	( ) 46,813	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	57,794	$\frac{100}{[120.0]}$	48,162	その他 0.0	48,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 +9.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 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)
	5,640,045	1,159,400	4,480,645	3,961,600	519,045	( 0.9767 ) 506,951	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	13,701,378 円 ( 39,700 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	地域において標準的な2LDK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 ~ 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)					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5C(賃) - 11002	1,218 ( 1,123 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,218	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	効田5C(賃) - 11005	1,309 ( 1,309 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,247	月額支払賃料 ( 1,210 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	256,000 円	64,000,000 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 448,000 円	64,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	64,000 円	64,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	64,000 円	64,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,159,400 円 (	3,361 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	64,000,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> (100%+ 0.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 x 40 % + 0.0621 x 40 % + 0.0883 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,961,600 円 ( 11,483 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		1,159,400 円	
純収益 -		4,480,645 円	
建物等に帰属する純収益		3,961,600 円	
土地に帰属する純収益 -		519,045 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		506,951 円 ( 1,469 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	13,701,378 円 (	39,700 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) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	8,550,000 円	1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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LS1	中小規模一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	北3.9m町道	水道	苅田1km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 80m、北 90m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	苅田町山側に位置する既成住宅地域	街路	3.9m	交通施設	苅田駅 南西方1km	法令 1中専(60,160) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	33,900 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。人口は微増傾向で推移し、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いる。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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 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
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	苅田(県) - 3	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [86.3]	[100.0] 100	36,600		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,800 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	京築の経済は、回復している。苅田町の人口は微増。高齢化率は25%台と県全体に比べ低い水準にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	苅田町北部に位置し、特に変動は認められない。		
変動率 年間 +0.5% 半年間 %				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。		

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5C - 11006	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6m町道 北東6m 準角地		2低専 (70,100)		
b	菊田5C - 11201	京都府菊田町		建付地	( )	袋地等	北5.9m町道		1住居 (60,200)		
c	菊田5C - 11017	京都府菊田町		建付地	( )	長方形	南6m町道		準工 (60,200)		
d	菊田5C - 11003	京都府菊田町		更地	( )	不整形	西4m町道		商業 (90,240)		
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	( ) 42,366	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	41,535	100 [109.8]	37,828	街路 交通・ 0.0	37,800	
b	( ) 46,087	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	52,181	100 [124.3]	41,980	接近 環境 0.0	42,000	
c	( ) 46,626	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,719	100 [121.6]	38,420	画地 行政 0.0	38,400	
d	( ) 46,813	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0]	57,794	100 [147.8]	39,103	その他 0.0	39,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -8.0	環境 +17.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	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 +27.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	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 +23.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +38.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,267,742	637,772	2,629,970	2,333,630	296,340	( 0.9767 ) 289,435	( 4.1 0.4 ) 3.7 %	
	収益価格	7,822,568 円 ( 33,900 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 (㎡)		
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	地域において標準的な 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 ~ 2		120.00	100.0	120.00	1,110	133,200	1.0	133,200	1.0	133,200
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		266,400				266,400
年額支払賃料						266,400 円 x 12ヶ月 =				3,196,800 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 (%) )						円 x % + 円 x % =				0 円
以上計 + a+ - -										3,196,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						266,400 円 x 100.0 % x 1.00 % =				2,664 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 %) 266,400 円 x 100.0 % x 0.2563 =				68,278 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 + + +						3,267,742 円 ( 14,146 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 5 C (賃) - 11003	1,042 ( 961 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,097	対象基準階の月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	苅田 5 C (賃) - 11002	1,218 ( 1,123 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,160	月額支払賃料 ( 1,100 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		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	150,800 円	37,700,000 x	0.4 %
維持管理費	127,872 円	3,196,800 x	4.0 %
公租公課	土地 19,800 円	査定額	
	建物 263,900 円	37,700,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	37,700 円	37,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,700 円	37,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	637,772 円 (	2,761 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	37,700,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 0.00 % )	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,333,630 円 ( 10,102 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,267,742 円	
総費用		637,772 円	
純収益 -		2,629,970 円	
建物等に帰属する純収益		2,333,630 円	
土地に帰属する純収益 -		296,340 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		289,435 円 ( 1,253 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	7,822,568 円 (	33,900 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	9,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	31,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 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	32,500 円 / m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	27,600 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人口は微増傾向で推移し、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いる。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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]						
			100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,200 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>		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 京築の経済は、回復している。苅田町の人口は微増。高齢化率は 2.5 % 台と県全体位に比べ低い水準にある。 (地域要因) 苅田町、中部に位置し、特に変動は認められない。 (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 +1.3 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	苅田 5 C - 11001	京都郡苅田町		更地	( )	長方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	苅田 5 C - 11002	京都郡苅田町		建付地	( )	不整形	南西16 m町道 南東8 m 準角地		2低専 (70,100)		
c	苅田 5 C - 11006	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 北東6 m 準角地		2低専 (70,100)		
d	苅田 5 C - 11207	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ台形	北西2.8 m町道		1住居 (60,160)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 39,301	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,530	$\frac{100}{[118.8]}$	32,433	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,400	
b	( ) 38,941	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	38,177	$\frac{100}{[117.7]}$	32,436	画地 0.0 行政 0.0	32,400	
c	( ) 42,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,535	$\frac{100}{[127.7]}$	32,525	その他 0.0	32,500	
d	( ) 54,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,464	$\frac{100}{[143.8]}$	37,875	その他 0.0	37,900	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +29.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +39.0	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： 32,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	4,468,858	919,500	3,549,358	3,218,800	330,558	( 0.9767 ) 322,856	( 4.1 0.4 ) 3.7 %
	収益価格	8,725,838 円 ( 27,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	1,150	189,750	1.0	189,750
~ 2	住宅	165.00	100.0	165.00	1,150	189,750	1.0	189,750
~								
~								
~								
計		330.00	100.0	330.00		379,500		379,500
年額支払賃料						379,500 円 x 12ヶ月 = 4,554,000 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)						0 円		
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,554,000 円 x 4.0 % 円 x % = 182,160 円		
以上計 + a+ - -						4,371,840 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						379,500 円 x 96.0 % x 1.00 % = 3,643 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 %) 379,500 円 x 96.0 % x 0.2563 = 93,375 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 + + +						4,468,858 円 ( 14,142 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 5 C (賃) - 11002	1,218 ( 1,123 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,107	対象基準階の 月額実質賃料 1,165 円/㎡
b	効田 5 C (賃) - 11005	1,309 ( 1,309 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,190	月額支払賃料 ( 1,150 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	208,000 円	52,000,000 x	0.4 %
維持管理費	227,700 円	4,554,000 x	5.0 %
公租公課	土地 15,800 円	査定額	
	建物 364,000 円	52,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	52,000 円	52,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,000 円	52,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	919,500 円 (	2,910 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	52,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m <sup>2</sup> x 330.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,218,800 円 ( 10,186 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,468,858 円	
総費用		919,500 円	
純収益 -		3,549,358 円	
建物等に帰属する純収益		3,218,800 円	
土地に帰属する純収益 -		330,558 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		322,856 円 ( 1,022 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	8,725,838 円 (	27,600 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) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	8,760,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	京都府苅田町大字雨窪字沼坪7 3 5番3				地積(㎡)	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 RC 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	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	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 16 m、			規模	300㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	北九州市に隣接する既存住宅地域	街路	5 m町道	交通施設	苅田駅 北西方1.9 km 法令 1中専(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	28,100 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。人口は微増傾向で推移し、近隣地域の存する苅田町北部の住宅地域の需給は安定的に推移している。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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	苅田(県) - 3	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [104.8]	[100.0] 100	30,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	京築の経済は、回復している。苅田町の人口は微増。高齢化率は25%台と県全体に比べ低い水準にある。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	北九州市との境界付近に位置し、特に変動は認められない。	
変動率 年間 +1.0% 半年間 %				〔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。			



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 5 C - 11309	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ長方形	西6 m町道		1 中専 (60,200)		
b	菊田 5 C - 11315	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ台形	北東6.6 m町道		1 中専 (60,200)		
c	菊田 5 C - 21050	京都府菊田町		建付地	( )	不整形	北6 m町道 東5 m 準角地		1 中専 (70,200)		
d	菊田 5 C - 11017	京都府菊田町		建付地	( )	長方形	南6 m町道		準工 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 44,145	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	44,851	100 [143.8]	31,190	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,200	
b	( ) 33,177	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	33,476	100 [109.2]	30,656	環境 0.0	30,700	
c	( ) 15,631	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 87.2 ]	17,925	100 [ 57.6 ]	31,120	画地 0.0	31,100	
d	( ) 46,626	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,719	100 [150.0]	31,146	行政 0.0 その他 0.0	31,100	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -43.0	画地 -12.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +47.0	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： 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)	
	4,629,302	953,840	3,675,462	3,367,360	308,102	( 0.9767 ) 300,923	( 4.1 0.4 ) 3.7 %	
	収益価格	8,133,054 円 ( 28,100 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	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	地域において標準的な 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 ~ 2		170.00	100.0	170.00	1,110	188,700	1.0	188,700	1.0	188,700
~										
~										
~										
計		340.00	100.0	340.00		377,400				377,400
年額支払賃料						377,400 円 x 12ヶ月 =				4,528,800 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 (%) )						円 x % + 円 x % =				0 円
以上計 + a+ - -										4,528,800 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						377,400 円 x 100.0 % x 1.00 % =				3,774 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 %) 377,400 円 x 100.0 % x 0.2563 =				96,728 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 + + +						4,629,302 円 ( 16,018 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 5 C (賃) - 11005	1,309 ( 1,309 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [118.0]	<u>100</u> [100.0]	1,109	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	苅田 5 C (賃) - 11304	1,296 ( 1,296 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,178	月額支払賃料 ( 1,110 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		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	217,600 円	54,400,000 x	0.4 %
維持管理費	226,440 円	4,528,800 x	5.0 %
公租公課	土地 20,200 円	査定額	
	建物 380,800 円	54,400,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	54,400 円	54,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	54,400 円	54,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	953,840 円 (	3,300 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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	0.9767
(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	54,400,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 340.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 0.00 % )	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,367,360 円 ( 11,652 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,629,302 円	
総費用		953,840 円	
純収益 -		3,675,462 円	
建物等に帰属する純収益		3,367,360 円	
土地に帰属する純収益 -		308,102 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		300,923 円 ( 1,041 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.7 %	
	8,133,054 円 (	28,100 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
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	7,380,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	京都府苅田町大字与原字瀬越輪鳴 1 6 2 1 番 7				地積 (m <sup>2</sup> )	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東 4 m 町道	水道	小波瀬西工大前 1.5 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 130 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 15 m、奥行 約 17 m、規模			250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 小波瀬西工大前駅東方 1.5 km	法令	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 25,700 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等である。既成住宅地であるが、閑静な住宅地で生活利便性も良好で、住宅地の需給動向は堅調である。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 650 ~ 800 万円程度であり、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り需要は安定している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	0.0	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	苅田(県) - 3							0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]			0.0	0.0
	31,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[124.8]	100	25,300		0.0	0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,600 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕		苅田町の人口は増加傾向。それを受け、町内においては、利便性の良いエリアの住宅地需要も高まっており、ミニ開発等も活発である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			〔地域要因〕		近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。閑静な住宅団地であり、土地の需給動向は堅調である。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	苅田 5 C - 11011	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	南東6 m町道 南西6 m 角地		1住居 (70,200)				
b	苅田 5 C - 11310	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5 m町道		準都計 (60,200)				
c	苅田 5 C - 11315	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ台形	北東6.6 m町道		1中専 (60,200)				
d	苅田 5 C - 21351	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ台形	南西6 m町道 北東9 m 二方路		1住居 (70,200)				
e	苅田 5 C - 21352	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東6 m 二方路		1住居 (70,200)				
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	( ) 28,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,663	$\frac{100}{[107.7]}$	25,685	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	( ) 21,255	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,191	$[\frac{100}{83.5}]$	25,378		25,400			
c	( ) 33,177	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,476	$[\frac{100}{128.8}]$	25,991		26,000			
d	( ) 24,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{100}{86.7}]$	28,450	$[\frac{100}{110.2}]$	25,817		25,800			
e	( ) 25,344	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$[\frac{100}{91.8}]$	27,608	$[\frac{100}{107.7}]$	25,634	<b>[100.0]</b> 100	25,600			
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 -13.3	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 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 -8.2	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： 25,700 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価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、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	トラスト・リアルティ株式会社
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	7,740,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	17,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 5 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 5 年 7 月 3 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	京都郡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		街路	交通 小波瀬西工大前東方 3.2 km	法令	1 中専 (60,200)	
	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。外部からの新たな流入が期待できず、生活利便性等の観点からも、住宅地の需要は相対的に弱いことから、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	17,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心に隣接市区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。苅田町内での人口増加に伴い、住宅地需要は堅調であるものの、与地区の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総じて住宅地需要が弱く地価水準は下落傾向である。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々ではなく、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存住宅地域であり、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勘案して、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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 17,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形状要因の	(一般的要因)	苅田町の人口は増加傾向。それを受け、町内においては、利便性の良いエリアの住宅地需要も高まっており、ミニ開発等も活発である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(地域要因)	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。郊外で生活利便性が相対的に劣り需要は弱含みである。			
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			



(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	行橋5C - 10401	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	西8 m市道		(都) (70,200)	
b	行橋5C - 21350	行橋市		更地	( )	不整形	東5.3 m市道		(都) (70,200)	
c	菊田5C - 21353	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ正方形	東6 m町道		準工 (60,200)	
d	菊田5C - 21354	京都府菊田町		更地	( )	ほぼ整形	北6 m町道		1中専 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 18,170	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	20,108	100 [112.5]	17,874	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	17,900
b	( ) 18,135	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	19,089	100 [107.1]	17,824	環境 0.0	17,800
c	( ) 16,096	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,305	100 [ 95.1 ]	17,145	画地 0.0	17,100
d	( ) 19,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,445	100 [108.2]	17,971	行政 0.0 その他 0.0	18,000
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	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 -12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,800 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、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

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	11,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 特にない		街 6.8 m 町道	交通 小波瀬西工大前駅 南方 3.2 km	法令 規制	「調区」(60,200)		
	地域要因の将来予測	周辺農地が広がる市街化調整区域内の地域であり、地域内に変動要因はなく、現状の土地利用を維持すると考えられる。かかる特性から需要は極めて限定的なことから、しばらくは地価の下落基調が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,600 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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ことから、依然地価の下落基調が続いている。なお、売物件の価格はど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	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 10,700 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	(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。		
	変動率	年間 -0.9 %	半年間	%	(地域要因)	周辺農地が広がる市街化調整区域内に存し、変動要因はなく、かかる特性上、需要は限定的であり、地価水準は依然下落基調にある。			
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	苅田 5 C - 11306	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m町道 北西5 m 角地		準都計 (70,200)				
b	苅田 5 C - 11009	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	北10 m県道		「調区」 (70,200)				
c	小倉南 5 C - 21254	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ台形	南東17 m市道 北東6 m 西3.7 m 南2 m 四方路		「調区」 (50,60)				
d	小倉南 5 C - 10304	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	南東2.5 m市道		「調区」 (40,60)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 10,169	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	9,833	$\frac{100}{[ 90.7 ]}$	10,841	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	( ) 8,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	9,464	$\frac{100}{[ 90.1 ]}$	10,504		10,600			
c	( ) 15,025	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	14,730	$\frac{100}{[126.9]}$	11,608		10,300			
d	( ) 8,313	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.0 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 86.6 ]}$	9,503	$\frac{100}{[ 88.3 ]}$	10,762		11,400			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			10,500			
									[ 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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 -8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +8.0	環境 +13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 -13.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,600 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			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			% / 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	トラスト・リアルティ株式会社
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	53,700,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	京都府苅田町神田町1丁目2番2外				地積(㎡)	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 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.0 m 国道	交通施設	苅田駅東方300 m	法令 商業(90,400)準防 規制	
(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	57,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	43,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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。需要者の中心は、店舗兼共同住宅の取得を目的とする不動産業者等と推測される。近年、郊外型の大型SC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、最寄駅徒歩圏内の幹線道路沿い立地ということもあり、地価は堅調に推移している。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一樣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	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参照し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	景気は穏やかに持ち直しており、住宅地、商業地の需要は比較的堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					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が、共同住宅等も一部見られる。地域要因に特段の変動はない。		
変動率		年間	+0.5 %	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南5C - 10309	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	北東40m国道		2住居 (60,200)				
b	小倉南5C - 11314	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西23.9m県道		近商 (90,200)				
c	苅田5C - 11008	京都府苅田町		更地	( )	長方形	北東20m国道		商業 (90,400)				
d	苅田5C - 11206	京都府苅田町		建付地	( )	不整形	西20m国道 東8m 二方路		近商 (90,200)				
e	行橋5C - 10221	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	北西10.5m国道		(都)2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	( ) 57,762	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3]	64,159	100 [112.7]	56,929	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	58,100			
b	( ) 44,017	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,193	100 [ 78.1]	56,585	環境 0.0	57,700			
c	( ) 53,653	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	53,814	100 [ 95.1]	56,587	画地 +2.0	57,700			
d	( ) 60,555	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,737	100 [107.2]	56,658	行政 0.0	57,800			
e	( ) 57,470	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	57,700	100 [100.9]	57,185	その他 0.0 [102.0] 100	58,300			
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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -10.0	環境 +28.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -21.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -16.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 57,900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)	
	46,802,641	10,159,502	36,643,139	34,981,600	1,661,539	( 0.9364 ) 1,555,865	( 4.2 0.4 ) 3.8 %	
	収益価格	40,943,816 円 ( 43,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・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	2,226	584,325	4.0	2,337,300	2.0	1,168,650
～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,890	562,275	4.0	2,249,100		
3～ 9	住居	350.00	90.0	315.00	1,300	409,500	1.0	409,500	1.0	409,500
～	塔屋	30.00								
～										
計		3,180.00	86.9	2,765.00		4,013,100				7,452,900 4,035,150
年額支払賃料					4,013,100 円 x 12ヶ月 =					48,157,200 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)					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 (%) )					48,157,200 円 x 5.0 % 円 x % =					2,407,860 円
以上計 + a+ - -										45,749,340 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					7,452,900 円 x 95.0 % x 1.00 % =					70,803 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 %) 4,035,150 円 x 95.0 % x 0.2563 =					982,498 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 + + +					46,802,641 円 ( 49,474 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5C(賃) - 11201	2,073 ( 2,063 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [89.0]	100 [100.0]	2,329	対象基準階の 月額実質賃料 2,329 円/㎡
b	苅田5C(賃) - 11302	1,566 ( 1,558 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [73.0]	100 [100.0]	2,145	月額支払賃料 ( 2,226 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	2,995,000 円	599,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,685,502 円	48,157,200 x	3.5 %
公租公課	土地 88,000 円	査定額	
	建物 4,193,000 円	599,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	599,000 円	599,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	599,000 円	599,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	10,159,502 円 (	10,739 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9364
(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	599,000,000 円	設計監理料率 183,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,180.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0584	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 40 % +
			設備部分 0.0889 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	34,981,600 円 ( 36,978 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			46,802,641 円
総費用			10,159,502 円
純収益 -			36,643,139 円
建物等に帰属する純収益			34,981,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,661,539 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,555,865 円 ( 1,645 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.8 %	
	40,943,816 円 (		43,300 円 / m <sup>2</sup> )

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) 5 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	62,300,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率	42,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	京都府苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 3 外			地積 (㎡)	1,163 ( )	法令上の規制等					
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
	不整形 1:1.5	銀行 R C 2	小売店舗や銀行等が建ち並ぶ駅前商店街	西16 m 県道、背面道	水道、下水	苅田370 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 40 m、		規模	1,200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	J R 苅田駅東側に広がる駅前商店街	街路	1 6 m 県道	交通施設	苅田駅 南方370 m 法令 商業 (90,400) 準防 規制					
	地域要因の将来予測	駅前商店街に存し、現状の土地利用を維持すると考えられる。格別の変動要因はなく、商業用途の需要は限定的であるが、周辺の住宅需要から派生する影響等を受け、地価水準は緩やかな上昇で推移していくと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状	+2.0 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	38,700 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における商業地域であり、需要者としては、地縁等を有し店舗・営業所等を展開する事業者のほか、不動産業者や賃貸経営を旨とする投資家等が主体と考えられる。商業用途の需要は限定的であるが、周辺の住宅需要から派生する影響等を受け、地価は緩やかな上昇で推移している。なお、取引については、売主及び買主、各々の目線が合わないことが多く、確認される取引の絶対数が限定的で、中心価格帯を見出しづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では町のほぼ中心部に存する特性を鑑み、同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係にある取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。一方、投資家の市場行動を反映し、低位に試算された収益価格については、規模・構造・用途等の建物や賃料の想定如何により流動的となる面を否定出来ず、やや説得力が劣る。よって、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他			
	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他			
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,800 円 / ㎡		価格変動状況要因の	変	動	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 / ㎡										(地域要因)	駅前商店街に存し、商業用途の需要は限定的であるが、周辺の住宅需要に派生する影響等を受け、地価は緩やかな上昇で推移している。
変動率		年間 +1.5 %	半年間 %	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	苅田 5 C - 11206	京都郡苅田町		建付地	( )	不整形	西20 m国道 東8 m 二方路		近商 (90,200)				
b	苅田 5 C - 11005	京都郡苅田町		底地	( )	長方形	東16 m県道		商業 (90,400)				
c	苅田 5 C - 11008	京都郡苅田町		更地	( )	長方形	北東20 m国道		商業 (90,400)				
d	苅田 5 C - 11317	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ正方形	南4 m町道		1住居 (60,160)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 60,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,737	$\frac{100}{[100.3]}$	60,555	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	60,600			
b	( ) 56,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,000	$\frac{100}{[100.0]}$	56,000	環境 0.0 画地 0.0	56,000			
c	( ) 53,653	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,653	$\frac{100}{[107.0]}$	50,143	行政 0.0 その他 0.0	50,100			
d	( ) 35,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,456	$\frac{100}{[ 64.6]}$	54,885	その他 0.0	54,900			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -1.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -17.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
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)
	46,865,514	9,599,575	37,265,939	35,477,500	1,788,439	( 0.9571 ) 1,711,715	( 4.2 0.4 ) 3.8 %
	収益価格	45,045,132 円 ( 38,700 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 (㎡)		
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(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	1,335	634,125	1.0	634,125
							1.0	634,125
~								
~								
~								
計		3,000.00	91.7	2,750.00		4,021,875		6,575,625 4,873,125
年額支払賃料				4,021,875 円 x 12ヶ月 = 48,262,500 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 (%) )				48,262,500 円 x 5.0 % + 円 x % = 2,413,125 円				
以上計 + a+ - -				45,849,375 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,575,625 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,468 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 %) 4,873,125 円 x 95.0 % x 0.2060 = 953,671 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 + + +				46,865,514 円 ( 40,297 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5C(賃) - 11201	2,073 ( 2,063 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,468	対象基準階の 月額実質賃料 2,356 円/㎡
b	効田5C(賃) - 20650	1,302 ( 1,299 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,187	月額支払賃料 ( 2,270 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	2,875,000 円	575,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,447,875 円	48,262,500 x	3.0 %
公租公課	土地 101,700 円	査定額	
	建物 4,025,000 円	575,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	575,000 円	575,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	575,000 円	575,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	9,599,575 円 (	8,254 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9571
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	575,000,000 円	設計監理料率 186,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,000.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0617	躯体部分 0.0450 x 40 % +	仕上部分 0.0566 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	35,477,500 円 ( 30,505 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		46,865,514 円	
総費用		9,599,575 円	
純収益 -		37,265,939 円	
建物等に帰属する純収益		35,477,500 円	
土地に帰属する純収益 -		1,788,439 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,711,715 円 ( 1,472 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	45,045,132 円 (	38,700 円 / m <sup>2</sup> )	

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) 9 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁

鑑定評価額	165,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	京都府苅田町新浜町 1 番 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	長方形 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 290 m、西 180 m、南 240 m、北 220 m			標準的使用	低層倉庫兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 70 m、奥行 約 130 m、			規模	9,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2 9 m 道路	交通 苅田駅 南東方 2.8 km	法令 工専 (60,200) 臨港地区	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層倉庫兼事務所地				(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	19,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心に周辺市町など、消費地や交通インフラへの接近性に関して代替性の及ぶ工業地域であり、需要者の主体としては大手から地場資本の法人までの幅広い市場参加者が考えられる。高速道路網の整備等により、物流施設・工場などに係る需要により、地価水準は上昇基調で推移している。なお、供給余地や投資額を抑えられる地価水準が市場を牽引する材料と推察されるが、価格帯については規模等の個性から幅広いものとなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社の工場・倉庫等が多い工業地域に存し、賃貸市場が形成されていないため、自用目的の取引が支配的であり、需要者の意思決定については、費用の経済性・生産の効率性等が重視される。比準価格では、当該観点に留意し、同一需給圏内において代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算しており、結果、実証的價格が得られた。よって、前年価格からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ、本件、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 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 18,900 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	高齡化が進むものの、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 )	大規模工場や倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業地域で、上記需要や類似地域における動向等を受けて、価格水準は上昇基調にある。		
変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				( 個別的 )	個別的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	門司5C - 10603	北九州市門司区		建付地	( )	台形	南西25 m市道		工業 (60,200)	
b	門司5C - 11304	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西4.6 m市道		準工 (60,200)	
c	苅田5C - 21051	京都府苅田町		更地	( )	台形	北東20 m道路		工専 (60,200)	
d	行橋5C - 21151	行橋市		建付地	( )	ほぼ台形	北東6.1 m市道		(都) 準工 (60,200)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 29,765	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,092	100 [143.9]	20,912	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,900
b	( ) 14,951	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0]	16,679	100 [ 88.0]	18,953	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,000
c	( ) 16,000	100 [100.0]	[102.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,464	100 [ 84.2]	19,553	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,600
d	( ) 13,995	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	14,558	100 [ 82.7]	17,603	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +37.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 +0.26	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自社利用の倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、賃貸市場が形成されていないため。					

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