令和 7年 7月 25日提出 宅地-1 苅田(県) - 1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
苅田(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額 16,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 48,000 円/m²

### 1 基本的事項

(1 )価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	38,000 円/㎡
(2) 京北河本口	AT 75 78 00	/ F ) / T + 2 O 1 = * 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		-								-					
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 京都郡苅田町富久町1丁目11番14									地積 ( ㎡ )		345	法令上の規制等	
準地	形状	敷地況	の利用の	現 周記 況	辺の土地の利	利用の状	接面道	路の料	5	供給 処理施 没状況		な交通施設の状況	设との	1 住居 (60,200)	
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅が 既成住宅地域		北6 m 町道		-	K道、 F水	苅田1.	5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 5	50 m、西	i 100 m.	、南 80 ၊	m、北	50 m	標準	 的使用	低層	住宅地				
近四	標準的画地の形料	大等	間口	約 17	7 m、 奥行	ī 約	22 m、	規札	莫	3	320 ㎡程度、 形状			ほぼ整形	
隣 地 域	地域的特性	特記を持になり					ョ町道		交通	, , , , ,	で 南西	方1.5 km		対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測				)ほか共同( 注宅地では、							したまま拊	規制 推移する	¦ ると予測される。利	
(3) <b>f</b>	最有効使用の判定	低層住		The state of the s			T 10 10 10 1	<u> </u>	(4)対	対象基準 D個別的	基準地 別的要				
` '	艦定評価の手法 D適用	取引事例比較法 比準価格 収益還元法 収益価格					-,	∃ / m² ∃ / m²		7					
			積算価 開発法	格 による価格			∃ / m² ∃ / m²								
(6) ī	市場の特性	である 優る地	が、小規 域の需要	模な開発	を目論む不動 調である。「	動産事業	者等も想え	Eされ	る。圏	域内の	需給動	向について	は、利	Lーザーが主な需要者  便性や居住環境等に )新築物件で2800	
Ì	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	アパー	ト等も散 て、本件	見される。 では市場	が、地域でI	は自用目的 た比準価額	的の取引が	が中心	であり	賃貸市	場は未	成熟と考え	こられる	で、一般住宅のほか 。 5 5 5 5 6 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	
(8) 公規 示準	代表標準地 標準地番号 格	標準	<b>=</b> 地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	、   公示価格 ,	円	/ m²	[ ]	100	100	[ 100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 特 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
	基の 前年指定基準 準検			[ ]	100	100	[ 100	1			補正	画地 行政 その他		安 環境 因 行政 その他	
	†	H	/ mf	100	, ,	- '									
地討 (10) 対年	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格			100 00 円 / ㎡	価 変	一般的要因						ーーー Nるが、諸物		 	
地討 (10)	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 ・ 2基準地が共 検 である場合の検討	の検討	47,5	00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因	園	行きの 記の	の不透明をといる。	明感等力	が不動産 美に与え	るが、諸物	ぎす影響		

宅地-2

- 1

(1)	比準価格	算定内	o訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	苅田 7 C	京	都郡苅田町	•			建付地	(			ぼ正 形	南西4.8	m町道			1 中専 (60,192)
	- 104	03														
b	苅田7 C		都郡苅田町	•			建付 地	(		)	方形	北東6 ㎜	打道			1 中専 (60,200)
c	- 109 苅田7C		都郡苅田町				建付			-	 方形	北西6 mm	IT:首			 1中専
C			即知以四即				地	(		)	Лπν	10540 IIII				(60,200)
d	- 109 苅田7C		¥7. <del>3</del> 7. <del>1.1.</del> (1) @T	-			更地			1=	ぼ長	東6 m私i	<b>*</b>			1住居
u			都郡苅田町				史地	(		う方		RO MALI				(60,200)
	- 104		±7. <del>7.</del> 7.+.+. cr.1.mT	-			田地			17	ız e		<b>*</b>			 近商
е	苅田7 C		都郡苅田町				更地	(			ぼ長 形	南6 m町i東4 m				(100,200)
	- 109								T			ж				
NO	取引1 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推	定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	i 個i 比i	別的要因 <i>0</i> 較		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.6]	_100	_100			_10				街路	C	0.0	
_	54	,027	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		54,351	_	8.1]		50,27		•	0.0	50,300
b	56	) 3,451	100 [100.0]	[100.9] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [100.0]		56,959	10 [10	<u>0</u> 9.5]		52,01	接近 7 環境		0.0	52,000
С	(	)	100	[100.9]	100	100			10		'	02,01	画地		0.0	32,000
	50	,631	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		51,087	[10	1.7]		50,23	3			50,200
d	(	)	100	[101.4]	100	100			10				行政		0.0	
	45	5,300	[100.0]	100	[ / ]	_		45,934		0.1]		50,98	1 その		0.0	51,000
е	47	, 7.789	<u>100</u> [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [102.0]		47,320	10 [ 9:	<u>u                                    </u>		51,04	.6	<u>[<b>100</b>.</u> 100	<u>U</u> ]	51,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記		1.02.03		,				 ]の比較の[				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	:	0.0	街路		-1.0	交通・接続	丘 +6.0	環境	÷ +3.0
		+0.09	画地	0.0	├行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常		街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境			街路				년 -11.0	· · 環境	+23.0
		+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	<del> </del>  交通・接 	近 0.0	- ↓環境 · -		0.0	街路		0.0	 交通・接i 	丘 <sub>-10.0</sub>	- - 環境 -	÷ +13.0
		+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	_	<b></b>
d		% / 月	L	0.0	<del> </del>  交通・接 	近 0.0	- ↓環境 ·		0.0	街路				丘 +6.0	- - 環境 -	÷ -15.0
		+0.14	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	_	
е		% / 月			<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		0.0	 交通・接 	丘 +3.0	· · 環境 ·	÷ -10.0
		+0.10	画地	+2.0	    行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0		
オ	比準価格法	央定の3	理由		-		•						〔比準価格	<b>3</b> :	ţ	5 <b>0,500</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	成市街地であり、適切な再調達減価が把握できないため。									
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	<b>†</b>							
	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	n³)	標準·	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	1(	]		
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因0	) A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]				
19	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他																

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	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	総収益(円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	4,544,664	903,400	3,641,264	3,274,840	366,424	( 0.9788 ) 358,656	(3.8 0.4)							
	収益価格	10,548,706	円 ( 30	),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													

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

(3)	-2 想定建	関物の物	<b>大</b> 況										(県)	- 1	- <del></del>	地-4
		用	 途		建築同	面積	( m²)		構造・降	皆層		延床面	面積		( r	'n )
共同	]住宅						150.00	L S	2 F	:					300.00	
么	法上の規	制等														
用途	地域等		基準建業	<b>支率等</b>	指定容和	責率	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 m²		m× 22.	0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
	定建物の	)概要	各階 3 戸 。	■のフ∶	アミリー	タイプ	(2DK)を想		 有効率 O理由	100	).0 % 外	階段で	であるため。		•	
(3).	-3 総収記	<b>、</b>	a <b>≜</b> R													
	階層	用资		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	こり月額	月客	領支払賃料	· a	保証金等(月数	效) a保証	正金等	(円)
	ra/e				( m²)	(%)	( m²)				(円	) b	権利金等(月数	效) b権利	引金等	(円)
		/÷			150.00	400.0	450.00		1 200		405.00		1.0	)	195	,000
1	~ 1	住宅			150.00	100.0	150.00		1,300		195,00	U	1.0	)	195	,000
2	~ 2	住宅			150.00	100.0	150.00		1,300		195,00	0	1.0			,000
																,
	~															
	~														390	,000
	計				300.00	100.0	300.00				390,00	0				,000
年	額支払賃	 <b>[</b> 米斗							390,	000 円	× 12ケ	 号 =		4	,680,00	
a:	共益費(管	理費)						円/mi	×		m²x 12	ケ月:	=			0 円
b:	共益費(管	理費)	の算出根技	処												
			車場使用料					円/台	×		台×12ケ	月+		=		0 円
貸	倒れ損労	(算出	根拠、金額	頚)												0円
	室等にJ		₹相当額 A(%)+(	v 空	'字家 R <i>(</i>	· % ) )		680,000円			5.0 %				204.00	· · · · ·
	'				.±+'D'(	. 70 )	+	円	×		%	=			234,00	
			 (空室損	<b>土</b> 老唐名	叁 )		390	,000 円 ×	95	.0 % ×	,	1 0	) % =	4	3 70	5 円
			(エエスク			慮後)	償却:	年数( ,000 円 ×	4 4		運用利回	ו) (ו	1.00 %) 2563 =		94,95	
そ	の他の収/	∖に係る		運用益	 (空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =			0円
	2収益		+ +					4,544	,664 円		(		13,173	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠	L	( )内は支	 払賃料								
NO	事例番	·号	事例の実質賃料	4	事情补正	浦 時.	点修 標準化 補正		る 地域 因のは	或要 比較	基準階格差修正		定実質賃料/㎡)	基準地	基準階の	D賃料
a	-		(	١	<u>100</u>		] <u>100</u>	<u>100</u>		]	<u>100</u> [ ]			対象基準月額実質		円/㎡
b	-		(	)			<u>100</u> [ ]	100		]				月額支持		
С	-		(	)	100		<u>100</u> [ ]	100		]	100 [ ]			基準階	2 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		222,400	円	55,600,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		140,400	円	4,680,000 × 3.0 9	6	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	40,200	円	査定額		
公租公課	建物	389,200	円	55,600,000 × 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		55,600	円	55,600,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		55,600	円	55,600,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		903,400	円	( 2,619 円/㎡ ) (	経費率	19.9 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 9	6	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	6	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	<b>等価格)</b>	20 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 至	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		55,600,000 円	]	200 000 TI / 2 000 00 2	設計監理	
- 7.17.5 IA MANUEL				180,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 设備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	3,274,840 円 9,492 円 / n				
(3)-8 土地に帰属する純収益		, , , , ,	,			
総収益					4,544,664	円
総費用					903,400	円
—————————————————————————————————————					3,641,264	円
建物等に帰属する純収益					3,274,840	円
土地に帰属する純収益 -					366,424	
未収入期間を考慮した土地に帰属	 属する純収益				358,656	
×				(	1,040	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	6			
		10,548,706 F	9	(	30,600	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町富久町1丁目11番14	2909000241696-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
苅田(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  大川 弘太郎

鑑定評価額8,730,000 円1 ㎡当たりの価格37,800 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	A10 - F - D + D	( F ) /T-12 @ 15*F	<b>工业/正4</b> 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	・ツ连田	ツ女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに京	都郡苅田	町大字馬	場字門田4	490番(	5				地 (m	清 (	231	)	法令上の規	制等
地	形状	敷地	の利用の	現別況	辺の土地のタ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通の状況	通施設との 兄		1 中専 60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 LS 1			見模一般住宅 が既成住宅地		北3.9 m 町道	n		 水道	苅田	1 km			(その他)	
(0)	A-1							177		_	,, <u> </u>	Lil.		(	60,160)	
(2) 近	範囲		0 m、西 □ BIC			m、北 - #5	30 m			月 戸建			πz 11		<del>→</del> π/	
隣 -	標準的画地の形料		間口	約 15	m、 奥行	ラ 約 	13 m.			_		m <sup>2</sup> 程度、			方形	
地 域	地域的特性	特記   1 	持にない			街 3.	9 m#] <u>1</u>		交通   施設		<b>訳</b> 角匹	ī方1 km		令 - : 制 -	対象基準地	と同し
	地域要因の将 来予測														にあるが、 響が注視さ	
(3)最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない				
` '	に 注記 に 注記		例比較法			3	,	円/㎡								
0)	適用	収益還:	元法	収益価				円/m <sup>2</sup>	_							
		原価法		積算価				円/㎡								
		開発法			による価格			円/㎡								
(6)市	ī場の特性	昇、建筑傾向に	築費高騰 ある現在	等により! ニーズに <sup>・</sup>	購買力の低 <sup>-</sup> マッチした(	下が懸念。 住宅地域。	される。 として需	町内臨 要は堅	語海部に 指	こは工業 能移。取	É団地 双引の	が形成さ	されており 建売 2	)、i . 5(	しているが、 近隣地域は耶 0 0 ~ 3 , ( ユーザーが中	は住接近
ĺ	は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 類の決定の理由	は、一	般住宅等 、前年対	が建ち並ん 象基準地の	ぶ住宅地域で	であり、貸 域経済等値	賃貸市場 価格形成	が未成要因の	i熟なた )動向等	こめ収益 手を勘案	は還元 その上	法の適用 、指定基	月は断念し	<i>」</i> た。	各である。近 従って、4 対を踏まえ、	5件にお
(8) 公規( 示準)	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>=</b> 地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の□	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街蹈 隼 交通 七 環境	Ĭ	į	地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格			[ ]	100	100	]	1				甫 画 <sup>±</sup> E 行政	_		因 行政 その他	
をた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100					その作	也			
(9) 指か 定ら	指定基準地番 苅田(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの		単価格	内 注 訳 化		通 0.	0	地 街路 域 交通 要 環境	+4.0 -2.0 -15.0
基の 準検	前年指定基準		_	[101.3]	100	100	[100.	0]	3	7,400		甫 画 <sup>±</sup> E 行政			因 行政 その他	0.0
地討	32	,000 円	/ m	100	[100.0]	[ 86.6]	100			,		その作	也 0.	0		
(10) 対年 象標(	の一別午信年1111位			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因									き不透明。不 人口は微減て	
基準標準価額	・ 2 昼年地が共 検 である場合の検討	通地点(代標準地	<b>弋表標準地</b>	等と同一地	形 状 成況	世 埋 要 因						開発にん		共給が	が見られ、新	築戸建
地格 の等 前か	公示価格	1 1 ي	% 半年	- 円/㎡ 	要 因 %の	(個別的)要 因		別的要	因の変	動は認	められ	ない。				
, תו המ	タ 製 平   十   目	T1.1	70   <del>+ 4</del>	-1비	/0 0											

苅田(県) - 2 宅地-2

NO	取引	事	所在及び坩	世番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		ĪĒ	画地	接面道	1路の	主要交通施	<b>他</b>	法令上の規
	例番		,等		<u> </u>	点	類 型	- GIR	( m²)	の 用	形状	状況	1	設の状況		制等
a	苅田70	京	都郡苅田町	-			更地	(		長7	方形	南東6 m	町道			1住居 (60,200)
	- 109	912														
b	対田70		都郡苅田町				建付 地	(		方形	ぎ長 ド	北6 丽町	道			1 中専 (60,200)
c	- 109 苅田 7 (		都郡苅田町	-			建付地	,		ほに ) 方形	ぎ長 ド	西7.2 m 北7.2 m				 1 低専 (70 ,100)
								(		) / / / /		角地				(,,
<u>ـــ</u>	- 10 <sup>2</sup> 苅田 7(		±0.70.55	-			7+1/-			1=1	ずあり	北西8 m	町送			 1 中専
d	<b>刈田</b> / (	- 以	都郡苅田町				建付地	(		) 形	ぎ整	YPERO III	可追			(60,200)
	- 111		******				747 / 1			<u> </u>		JI. == 7 5	mT\ <del>+</del>			4 4-12
e	苅田 7 (	京	都郡苅田町				建付 地	(		長7   	5形	北東7.5	M世J追			1住居 (60,200)
	- 109		±1±1+	n+ + //5	74 / _ \	↓ <b>亜※生</b> //。	144	<b>□</b> ( <b>T</b> + <b>b</b>	116			A-C-1#3# /	T (D)			本中压护
<b>VO</b>		価格  / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		推定標準( (円/㎡)		別的要因 <i>の</i> 竣	,	査定価格 (円/㎡)
а	(	7. 700	100	[100.8]	100	100			10			22.2	街路		.0	00.000
b	(	7,786	[100.0]	100 [101.0]	100	100.0]		38,088	10	4.0] n		36,6	23 交通 接近	. 0	.0	36,600
_	3	8,075	[100.0]	100	[100.0]			38,456		2.9]		37,3		0	.0	37,400
С	(	5,532	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		35,044	10	0 <u> </u>		39,2	画地	0	.0	39,300
d	(	3,332	100.03	[101.2]	100.03	100		33,044	10			39,2	行政	0	.0	39,300
	3	5,709	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		36,138	+	3.6]		38,6	09 その1		.0	38,600
e	3	8.082	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]		40.607	10 [10]			37,9	50	[ <b>100.</b> 0	[2]	38,000
NO		イ月率	☑ ウ標準化	は補正の内記		1 0000		,				lの比較の				
a	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	± -2.0	環境	+3.0
		+0.10	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/F	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	ī -3.0	環境	+3.0
		+0.10	画地	0.0	   行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / F	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接迫	± +3.0	環境	-15.0
		+0.05	画地	 +2.0	 ¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	
d	正常	% / F	1 街路		   交通・接		環境			街路			交通・接迫		環境	-10.0
		+0.10	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		l	 その他	0.0	L	
e	正常	% / F	街路	0.0	<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		+4.0	交通・接続	± -2.0	環境	+5.0
		+0.10	画地	 -5.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
	」 七準価格	油字の	理由		ı		1					l	〔比準価格	٠.		

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	め適	用は困難。						
(2)	-2 造成	<b></b> 宅地	内等に存	し原何	画法の適用が	可能な	₿場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
1	素地の取得 <sup>。</sup> (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修	<b></b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	10	]		
Í	熟成度修正		[	]	/ 100				積算值	西格		Р	] / m²			
内記	沢 															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比	較		街路	Ž		交通	・接近		環境		行政		7	·の他	

(3)	収益価格算定内訳								
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できな</b> に	1場合の理由					
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	适	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)		(r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)					
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由								
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域は、戸建住 益還元法の適用は断		宅地域であり、賃貸市均	場が未成熟で賃貸用不	動産には馴染まな	il 1 <i>†</i> a	:め切	l

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

N o	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町大字馬場字門田490番6	2909000200702-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
苅田(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額 10,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 32,400 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	│ (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2)党业资本口	ATD 7.77 7.79 0.5	/ C ) / T + 2 O 15 * 5	工告(压+4)	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	- の理田の第	き百 一											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 京都郡	<b>『</b> 苅田町	大字尾倉	字三十日	日330	7番13	3			地積 ( ㎡ )		316	法令上の規制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺の 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	9との	1 中専 (60,200)
	台形 1:1.5	住宅 W 2			号の中に5 る古くから		北7.5 町道	m		水道	小波瀬	西工大前1.	.5 km	(その他)
(2)	範囲	東 50 m	、西 <i>'</i>	100 m、 ī	南 200	m、北	200 m	標準	的使用	用 低層	住宅地			
近隣	標準的画地の形料	大等 間	1口 約	15 n	1、 奥行	<b></b> 約	20 m	、規	模		300 m²₹	程度、	形状(	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記「戸建り」		きか農地も	散見さ	街 北7	. 5 ml	町道	交通施設	1.5 k	頭西工大 m	前 北方	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	周辺の未 持したまま												るが、当面は現状維 られる。
	最有効使用の判定	低層住宅地								対象基準 の個別的 因		l I		
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比		比準価格			,	円/m²		_				
ľ	<b>)</b>	収益還元法		収益価格		2	•	円/㎡						
		原価法開発法		積算価格 開発法に	L 7 /X+2		/	円/㎡ 円/㎡						
(6) r	5場の特性	同一需給規模な開発	 圏は苅日 を目論も	田町及び	数接する 事業者等:	市町の住宅も想定され	れる。圏	<u></u> 字する範 圏域内の	 ☑囲。 図 ○需給重	動向につ	いては	利便性や	居住環	は需要者であるが、小 環境に優る住宅地の需 也価格で1000万円
\ \ / h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	価格である	。一方で 動産の4	で、収益( V益性に重	西格は、 <sup>2</sup> 重きをお2	不動産のし かずに購ん	収益性に 入の意思	ニ着目し st決定を	投資技	采算性を ヒ思料す	:反映す :る。よ	る価格であ って、本件	るが、 −では、	5場の実態を反映した 本件における市場参 比準価格を重視し、 ごした。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規	/ m \	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	I	円/mi	[ 10	00 [	100	100	<u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個 と 要 比	別的 因の 較	の比	/ m \	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指正基準	地の価格 円 / m	<u>[</u>	$\frac{1}{00}$	100	[ 100	100	1			祖正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年標準価	S 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 検 である場合の検討	3 通地点(代表標	32,000「 標準地等と		価格 形成	地域	aj a ti∖	先行き 近隣地	の不透域や周	明感等だ  辺では	が不動産 大きな変	需給に及る	ぎす影響	機や米国関税措置によい を対象できれる。 他や農地も見られるこ
地格の等が	標準地番号 公示価格			- 円/㎡ - %	要因	個別的要因	<b>5</b> )	個別的	要因に	変動は	見られな	il 1.		

苅田(県) - 3 宅地-2

NO.	取引事	[	所在乃7 K+H	 也番並びに	「住尸夫	示 取引時	料百	地積		ī	画地	接面道	路の	E要交通的	<del>1</del>	法令上の規
Ю	例番号		が 住及 ひれ 」 等	13年刊 八に	住店农	一 点	類 型	上巴作貝	( m²)		形状	状況	超りま	の状況	ש	制等
a	苅田 7 C		都郡苅田町	Г			建付地	(		方形	ぎ長 形	北6 m町i	道			中専 60,200)
_	- 1090 苅田7C		<b>≯</b> 7. <del>31</del> 7.55 CD OT T				z∌/ <del>.</del> †			F	 5形	東6 m町i	<u></u>		1	住居
b	- 109 <sup>-</sup>		都郡苅田町				地地	(		)	コルシ	南4 m 北4 m 三方路				1年店 70,200)
С	苅田 7 C		都郡苅田町	Ţ			更地	(		長7	<b>庁形</b>	南東6 ㎜	订道			住居 60,200)
d	- 109 <sup>2</sup> 苅田7C		都郡苅田町	г			建付			1=1	ぎ整	北西8 mB	IT:首		1	中専
u	· 2115		<b>小田小</b> 八田山				地	(		) 形	み選	40E30 IIII	·)			т <del>ў</del> 60,200)
e	苅田7C	京	都郡苅田町	ſ			建付地				ぎ長 <sup>に</sup>	西7.2 mm 北7.2 m	订道			低専 70,100)
	- 1045	52					16	(		) 方形	ינו	角地				70,100)
<b>VO</b>	取引信(円)	□格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.0]	100	100			_100				街路	0.	.0	
b	(	,075	[100.0]	[100.3]	100.0	100.0		38,456	100			34,83	3 交通・ 接近	0.	.0	34,800
D	37	,727	[100.0]	100.3	[100.0]			40,043	[114			35,03		0.	.0	35,000
С	(	)	100	[100.8]	100	100			100				画地	0.	.0	
d	(	,786 \	[100.0]	100 [101.3]	100	100.0		38,088	107			35,59	6 一 行政	0.	.0	35,600
u	35	,709	[100.0]	100	[100.0]			36,173	[104			34,48	3 その他	0.	.0	34,500
e	(	)	100	[100.6]	100	_100			_100				_	[100.0	ט 🗆	
uΛ			-			[103.0]		34,704				33,08 lの比較のI		100		33,100
VO	の内容			(補正の内部	Τ.					T-167	以安兦	1071C#X071	ᄉᆁᄉ			
a	正常	% / 月	╽街路	0.0	交通・技	·····································	環境		0.0	街路		-1 0	 交通・接近	-3 0	環境	+15.0
		+0.10			¦行政		その			 行政		<u>.</u>	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	+10.0
		+0.10	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
c	正常	% / 月	街路		交通・		環境		0.0	街路			 交通・接近		環境	+7.0
		+0.10	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	╽街路		交通・技		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	+7.0
		+0.11	画地		¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0		
e	正常	% / 月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		- !	交通・接近		環境	0.0
		+0.05			¦行政		ところ			 行政		i	 その他	0.0		
		快定の:		.3.0	1		T.					1	〔比準価格			<b>,500</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地で	あり、	適切な再調	調達》	属価が抵	 B握でき	ないため	۰.		
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	丁能な	場合の	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-			所在及	び地番								
14,	素地の取得 (円 /		事情補	匪	時点修正		の価格	)補修正後 各 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点個	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	) <u>0</u>	L10	]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 〔円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域 較	要因の比	说 個別的 比較	的要因σ	) A	調達原価 (円/㎡)
			100	]	100					(	%)	<u>10</u>	00]		]		
Ź	熟成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格			F	9 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	호 	:	交通 '	接近		環境			行政		-	その他	1

#### (3) 収益価格算定内訳 (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) ( 0.9788) 3,579,797 712,992 2,866,805 2,621,050 245,755 3.4 % 240,545 収益価格 22,400 円/m²) 7,074,853 円 ( 収益価格が試算 できなかった場合その理由 収益還元法が適用 できない場合その 理由

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

(3)-	-2 想定建	単物の状	 状況										· 刘田(県)	- 3		地-4
		用	 途		建築ī	面積	( m²)		構造・	階層		延床直	面積		( r	n²)
共同	]住宅						120.00	L S	2 F	=					240.00	
公	法上の規	制等					l									
用途	地域等		基準建業	<b>支率等</b>	指定容	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 🕸	市			60 %		200 %	200 %		316 m²	14	.0 m× 2	22 /l m	前面道路: 町道		7	.5 m
· T	' <del>उ</del>			00 70		200 70	200 70				.0 1118 2	22.0 111	特定道路ま	での距離	:	m
想	定建物σ	)概要	各階 2 Ā	■のファ	ァミリー	タイプ	( 3 D K ) を <sup>想</sup>	定した	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段	であるため。			
(3)-	-3 総収益	算出内	引訳													
	階層	用道	È	床面	i積	有効率	有効面積	1㎡当 支払賃	ー 作り月額 料	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	效) a保i	正金等	(円)
·					( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	円) t	権利金等(月数	) b権和	间金等	(円)
		住宅			120.00	100.0	120.00		1,280		153	600	1.0	)	153	3,600
1	~ 1	<u>ш</u> т			120.00	100.0	120.00		1,200	153,600		, 555	1.0	)		3,600
		住宅			120.00	100.0	120.00		1,280	153,600		,600	1.0			3,600
2	~ 2												1.0	)	153	3,600
	~															
	~															
	~														207	,200
	計				240.00	100.0	240.00				307,200					,200 ,200
年		 <b>5</b> 米斗							307,	200 F	円 × 12	 ケ月 =		3	3,686,40	
a	共益費(管	理費)						円/	m² ×		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根技	処												
		`	車場使用料				円/台× 台×12ケ月							=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頚)			0.000 to T						0 円			
	室等によ a)x 空		₹相当額 A(%)+(	× 空	室率B(	(%))	3,	686,400	円 x 円 x		5.0	% % =			184,32	on III
<u> </u>	上計						+		ПX			90 -			3,502,08	
			益(空室損失	夫考慮很	 <b></b>		307	,200 円 ×	95	.0 %	×	1.0	0 % =			18 円
			さみび償却 ・			慮後)	償却	年数( ,200 円 ×	4 3	年) .0 %	運用利	回り(	1.00 %) .2563 =		74,79	
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円×	<b>t</b>	% ×			% =			0 円
松	益以益	+	+ +					3,5	3,579,797 円 (			11,328	円/㎡)			
(3)-	-4 1 m²≌	たりの	)月額支払	賃料の	算出根拠		( )内は支									
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情	浦 時.	点修 標準化 補正	建物 差修正	格 地域 因のは	或要 北較	基準院格差修正		定実質賃料 ]/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
a	_			`			] <u>100</u>	100		<u>)                                    </u>		- ]		対象基準月額実質		
b	_		(	)			100			)]		_		月額支持		
С			(	)	<u>100</u>		<u>100</u>			<u>)                                    </u>		_		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		178,000 P	9	44,500,000 × 0.4	%	
維持管理費		110,592 P	9	3,686,400 × 3.0	%	
. , , , , ,	土地	23,900 ₽	9	查定額		
公租公課	建物	311,500 ₽	9	44,500,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		44,500 P	9	44,500,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		44,500 P	9	44,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		712,992 P	9	( 2,256 円/㎡) (	(経費率	19.9 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.8 %	)	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	)	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	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	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	.9788
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		44,500,000 円			設計監理	
				180,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0589			0.0865 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,621,050 円 8,294 円/㎡				
		,	<u>,                                    </u>			
総収益					3,579,797	円
総費用					712,992	円
純収益 -					2,866,805	円
建物等に帰属する純収益					2,621,050	円
土地に帰属する純収益 -					245,755	
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				240,545	円
×				(	761	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.4 %	)			
		7,074,853 円	]	(	22,400	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町大字尾倉字三十田3307番13	2909000207140-0000
2		
3		
4		
5 6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30 31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
苅田(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士  大川 弘太郎

 鑑定評価額
 8,900,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 30,800 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 中地田本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ F \ /T-12 @ 15**	<b>工光/</b> 压板	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	定の埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	73.141	郎苅田町	「大字雨	窪字沼坪 :	7 3 5 番	3				1	<b>也積</b> ㎡)	(	289	注	き令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	扫		文通施記 O状況	通施設との 1 中専 (60,200)			
	台形 1.2:1	住宅 R C 2			一般住宅等 成住宅地域		南西5 町道	m		水道	苅田	1.9	9 km (その他)				
(2)	———————— 範囲	東 100 n	n、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	<b>集的使</b> 原	□ 荆│戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形	状等 「	間口 約	17	m、 奥行		15 m	、	視模		250	m²程.	度、	形状長	長方別	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	なし			街 5 m	)町道		交通		沢北西	5方1	.9 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制			
	地域要因の将 来予測	近隣地域I 安定的な(															
(3) 晶	<b>員有効使用の判定</b>	戸建住宅均	也						` `	対象基準 の個別的 因		ない	١				
` '	監定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価格		3	0,800	円/m	n i	_							
U.	ノ週州	収益還元法	-	収益価格	*		/	円/m									
	原価法 開発法			積算価格	3 こよる価格		/	円/m	_								
(6) ਜ	万場の特性	同一需給置 昇、実質値 を取得後、 は建替え需	 □は、苅I □金伸び  小区画	田町内に 凶み、建 こ分割し	形成され 築費高騰 て販売す	た住宅地 等により るケース	或。住写 講買力の が見られ	三地需要 の低下が こる。耳	- ↓ 要は、最 が懸念で 取引の「	される。 中心は、	町内建売	にお 2 ,	いては、 500~	ハウス	- 人) 0 0	- カーが札	目続財産
ì ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	比準価格は 戸建住宅等 ては、前年 からアプロ	が建ち	並ぶ既成 隼地の価	,住宅地域 i格、地域;	であり、! 経済等価 <sup>i</sup>	賃貸市場 各形成要	易が未足 要因の動	成熟な7 動向等	ため収益 を勘案σ	益価格 O上、	の試 指定	ば算は断念 基準地と	えした。	従っ	って、本件	‡におい
(8) 公規 示準	代表標準均 価 標準地番号 格	也 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	n <sup>2</sup> [	1 00	100	100	[ 100	]				補 正 <i>そ</i>	画地 行政 <del>:</del> の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都	香号 -	_   '	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +1.0 +2.0
基の 準検 地討	削牛指疋基準	準地の価格 2,000 円/r	1-	01.3]	100	100 [105.1]	100		3	30,800		補 正 そ	画地 行政 f-の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地がま		30,600		価 変格 動		3	は選別	リ・二極	配化が進	行。芬	50円	政策等によりの直近が	1 年間の	人口	口は微減て	·推移。
準価 地格	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) ・ である場合の検討 ・ である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。					3   「大要 因 」 小既成任宅地域であり、閑静な任境境を維持している。 											
の等前か		<b>」</b> +0.7 %	_	円 / ㎡ 	因 % の	世界		בעםויטה קבעםויטה	지아	2当川 (本語)	いつ1	6/46	10				
			1 ~			1											

3 試算価格算定内訳 苅田(県) - 4 宅地-2

(1)	比準価格	\$算定内 	N訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō の	画地 形状	接面道状況		三要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	苅田 7 C		都郡苅田町				更地	(		長:	 方形	北10 ㎜	見道			2 低専 60,100)
b	- 109		<b>*</b> 7. <del>2</del> 7.++ co.mT	-			7=1-/-1			1-71	<b>→</b> =	北6 m町	`*			1 中専
D	苅田7〇     - 109		都郡苅田町				建付 地	(		) 方:	ぼ長 形	100 IIIm]	旦			60,200)
С	苅田 7 C	京	都郡苅田町	•			更地	(		長7	 方形	南東6 m	町道			1 住居 60,200)
d	5		都郡苅田町	-			更地			131	ぎ長	東8 m町	 诸		3	 集工
u	- 109						پريو ا	(		分		X0 IIII				60,200)
е	苅田 7 C		都郡苅田町	•			建付地	(		(ま) 形	ぎ整	北西8 m	町道			1 中専 60,200)
	- 111		= 1= 1+	n+ 1- // <del>-</del> //-	74 /	±≖>仕 //∠		<b>□</b> /#.49	111-			######################################		<u> </u>		本ウ圧物
NO	取引· (円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推 (	定価格 円/㎡)	因の	域要 比較		惟定標準( (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.0]	100	100		00 005	10			00.4	街路	0	.0	00.100
b	(	6,965 \	[100.0] 100	100 [101.0]	100	[100.0]		26,965	10	2.6] 0		29,1	20 交通・ 接近	0	.0	29,100
	38	3,075	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		38,456		1.2]		31,7		0	.0	31,700
С	(	)	100	[100.8]	100	100			_10				画地	0	.0	
d	/ 37	7,786	100.0]	100 [101.1]	100	[100.0]		38,088	10	2.4]		31,1	18 <u></u> 行政	0	.0 -	31,100
u	39	9,321	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		39,754		1.3]		30,2	77 その他	0	.0	30,300
е	(	)	_100	[101.2]	_100	_100			_10					[100.0	ט 🗀	
NO			[100.0]			[100.0]		36,138			1	32,1	_	100		32,200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	り標準化	捕止の内部	К					土地	<b>ッ安</b> 达	の比較の	内訳			
2	正常	% / 月	<b>往</b> 元攻		交通・接	SF	環境			街路			交通・接近		理培	
u	т.п	0.00			<u> </u>		. L					i		i		-10.0
			四地		¦行政 - -		その		0.0				その他	0.0		
b		%/月			交通・接		環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	0.0	環境	+20.0
		+0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接近	+1.0	環境	+20.0
		+0.10	画地	0.0	├		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+25.0
		+0.10	画地	0.0	   行政		その			 行政		i	 その他	0.0		
e		%/月			<u>├</u> ├交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+7.0
		+0.10	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
オは	· 上準価格》	決定の	 理由				•					<u>'</u>	〔比準価格:	:	30	<b>),800</b> 円 / ㎡)

												()		
(2)積算価格算定区	勺訳													
(2)-1 原価法7	が適用できる	ない場	場合その理由	既成	市街地のた	こめ適	用は困難。							
(2)-2 造成宅均	地内等に存	し原促	■法の適用が可i	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	グ地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ì正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準位	化補正	時点値	修正	道修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	[] 100						10 [	<u>0</u> ]	1	]		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	≝で	地域	要因の比	, 個別的 比較	的要因の	) A	<b>亨調達原価</b>
(円/㎡)				II IX	(円/㎡)	Par	(円/n	า๋ )	+2		10+2			(円/㎡)
	100	]	100				(	%)	<u>10</u>	0 ]		]		
熟成度修正	[	]	/ 100			積算化	<b>西格</b>			P	9 / m²			
内訳														
素 事情の 月 <sup>図</sup> 地 内容	<b>坚変動率</b>	成	標準化補正			月率	<b>室動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近	,	環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
<b>±</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
	117 关/西校							
	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、戸建住 益還元法の適用は断		<b>尼地域であり、賃貸市</b> 均	易が未成熟で賃貸用不	動産には馴染ま	ないた	め収

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町大字雨窪字沼坪735番3	2909000197923-0000
2	ション・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン・コン	2303000131323-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 5 宅地-1

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	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

| 鑑定評価額 7,430,000 円 1 ㎡当たりの価格 25,900 円 / ㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	AT 75 78 4	7 / 5 ) (#+2 0 15 *5	工 <b>兴</b> (开 <del>+</del> 校	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1	∃  (5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> 2</u> i	鑑定評価額の決定	い连田	の女日															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 京	都郡苅田	町大字与	<b>آ原字</b> 獺越輔	論鳴 1	6 2	1番7	7				也積 n²)	(	287	泔	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周辺	辺の土地の	利用の	D状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	‡		な交通施設 の状況	みとの	1 信 (60	E居 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			美一般住宅 <i>位</i> 主宅地域	が多い		更4 m J道			 水道	小剂	皮瀬	西工大前1.	5 km	`	(100)	
(0)	***								177.34		_	,,, -				(60	,160)	
(2) 近	範囲		) m、西	80 m、		m、 2		00 m			用 戸建			l ott	T/11 F		T/	
隣 -	標準的画地の形物		間口	約 15	m、 奥行	亍 約 □#-□	•	17 m	、	模 		250			形状╴₹			
地 域	地域的特性	特記 特	行にない			田   路	4 m⊞	迫		父迪   施設	1.5 k		L大i	前駅東方	規制	1	象基準地	と同し
	地域要因の将 来予測				を中心と を中心と あり、周													
(3)聶	骨効使用の判定	戸建住3	宅地							(4)	対象基準 の個別 因	準地 的要	なし	1				
` '	に 注記 に 注記	取引事例	削比較法	比準価	格		25,	900	円/m	î								
0.	適用	収益還え	法	収益価				/	円/m									
		原価法		積算価			-	/	円/m	_								
		開発法			による価格	各 / 円/㎡ │ 5町村一帯の住宅地域と判定する。需要									!	/ <del>-</del> !-	r	17571 4-
(6)∄	ī場の特性	有する個の中心と	国人等で : なる価	ある。高台 格帯は、桐	台の既成住 標準的画地	記号では、現代のは、 主宅地であるが、閑静な住宅地であり、 地規模の土地のみの取引で650~90 11格面での割安感もある。						土地	惊雷	更は安定し	ている	) 월	á該圏域で	での取引
育	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	場は未成性を反映	뷫熟であ 抉した実⋮	ることか <i>!</i> 証的な価	主宅が建ち る収益価格 各を得た。 定基準地と	の試算 よって	章を断だ て、本	念した	t。一方 t、比準	5、比2 售価格3	準価格に を採用し	t、規 ハ -	。 一般的	生の高い取 勺要因・地	さ、現 (引事例 は域要因	実的 を持 の重	かでなく、 採用してま か向を考慮	賃貸市 り市場 配し、前
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正		地域要 目の比		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m²	100	100	10	0 1	100	]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 苅田(県)	号	- 3	時点 修正	標準化補正		・ 対要 の比 (え		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 0.0 +21.0
基の準検	前年指定基準		_	[101.3]	100	10		[100		2	25,800	- 1	補 正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象準 準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	25,800 円 / 通地点(代表標準地等と同			00円/㎡ 概 動			対 が	    田町は  準であ    隣地域	。 は、 は、 自	撃費高 目用の戸	騰や 建住 <sup>2</sup>	 口が 物価 宅が	その他 多く高齢(高等により) 建ち並ぶ即域要因に特	の先行き 死成住宅	: がオ : 地域	「透明であ 域である。	うる。 やや高
・ 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	要 因 % の	   <sub> </sub> / 個	別的 <sup>、</sup> 更因。		別的要	因に変	動はな	l 1.									

00	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 肜状	接面道数状况	路の言	主要交通施 设の状況		法令上の規 制等
a		京	都郊田町				更地	(	,	台用 )	<b></b>	南西16 m	町道			住居 ),200)
b	- 104 苅田70		都郡苅田町				更地			長方	 5形	北10 m県	道		21	低専
2	- 109		45.415V3.141-1				X-6	(	)	)	7/1/	AD TO MISIC	~_			0,100)
С	苅田7C		都郡苅田町				更地	(	,	長7	5形	西4 m町道	<u> </u>			住居 ),160)
	- 109									ļ	- A .					
d	対田 7 C - 208		都都苅田町				建付 地	(	,	IEI	ぎ台	南6 m町道				中専 ),200)
e	対田 7 C		都郡苅田町				更地		,	   ほほ   方用	 ぎ長	北5 m町道 南5 m	<u> </u>			上 住居 (),200)
	- 108	807						(	,	)  / / / /		二方路				7,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			  定価格  円 / m² )	地域	」 域要 比較		 性定標準価 (円/㎡)	個別比較	則的要因の 対		査定価格 (円/㎡)
а	(	) 4,510	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [100.0]		24,535				24 14	街路	0.	0	24 100
b	(	)	100	[100.0]	100	_100		·	_100	)		24,14	接近	0.	0	24,100
c	(	6,965 )	[100.0] 	100 [100.0]	100	[100.0] 		26,965	100			26,48	環境 運地	0. 0.		26,500
d	22	2,937	100.0]	100	100	[100.0]		22,937	100			25,23		0.		25,200
u	27	7,407	[100.0]	[100.0] 100	[100.0]			28,255	[106			26,65	6 <del>そ</del> の他	也 0.	0	26,700
e	( 23	) 3.369	<u>100</u> [100.0]	[100.2] 100	100	100 [103.0]		22,734	100 [ 90			25,01	0	[ <b>100.0</b> 100	ן נ	25,000
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内記			ı	· ·				の比較の内	_			·
а		%/月		0.0	交通・持	·····································	環境	:	0.0	街路		+8.0	交通・接近	-1.0	環境	-5.0
		+0.03	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月		0.0	交通・持	<del>ğ近</del> 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接近	-1.0	環境	-3.0
		0.00	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	%/月		0.0	交通・持	<del>ğ近</del> 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	t +1.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月		-3.0	交通・持	<del>度近</del> 0.0	環境	'	0.0	街路		+3.0	交通・接近	-2.0	環境	+5.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
_	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-10.0
e		+0.05	L		i		_ L			_						

(2)	積算価格質	定内	訳														
(2)	-1 原促	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり再	調達原価な	が把持	屋できな	いため	0			
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造	成事例番·	号				-		所在及	び地番								
┃ の価格													版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)				
尓	帯費用		標準化	補正	時点修正		付帯費	費用の補修 D価格		前効宅地化率 よした価格	図で	地域	要因の比	個別的 比較	的要因(	か 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/n	n')						(円/㎡)
			<u>100</u>	]		l				(	%)	<u>10</u>	0]				
熟	机度修正	•	[	]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡		•	
内部	5																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較												1					

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
直	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 後の純収益 (	正 円 )	還元利回						
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	( )	11)	(	)					
						,		,	%					
	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			Eとする住宅地域であ! 5困難である。以上の₹				資家に						

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

T ' '∌	OE I D	
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町大字与原字獺越輪鳴1621番7	2909000224385-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 6 宅地-1

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 7,660,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,600 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別

#### 2 郷定証価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 京都郡苅田	町大字与	原字白石 2	2 1 7 3 智	昏 2				地積 ( ㎡ )	(	435	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	別況	辺の土地の利	列用の状	接面道	道路の∜	処	供給 理施 状況		な交通施設 の状況	足との	1 中専 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 1		関の戸建住宅 表家住宅地域	<u>.                                    </u>	南西5 m 町道		水	道	小波瀬	哲工大前3.	2 km	(その他)
(2)	範囲	東 200 m、西	300 m、	南 100 r	m、北	50 m	標準的	的使用	戸建住	主宅地			
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 第	約 20	m、 奥行	ī 約	25 m、	規模	莫	5	00 ㎡程	度、	形状 🖡	長方形
地域	地域的特性	特記、特にない			街 5 m 路	町道		i	小波瀬 3.2 km		前東方	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将	近隣地域は、一		農家住宅を	──└ E中心とり		の住宅					性は理	リースタイプ 現状のまま推移して
(3)뒄	来予測 最有効使用の判定	いくものと予測 戸建住宅地	9 o か、	生活利便性	± 77' T9 §	カリ外部	からの	(4)対		地なし		21 <b>11</b> 11	ト洛基調と予測。
(5)針	 監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	 t久	17	7.600 F		因	凹加切り	安			
` ′	適用	収益還元法	収益価		/ 円/㎡								
		原価法	積算価				3 / m² 引 / m²						
		開発法		<u>'''</u> による価格			リノm² サノm²						
(6) ਜੋ	市場の特性	等と把握される。   較し、郊外の生活	対田町区 5利便性等	内は、労働ノ 等の劣る立均	人口の比≌ 也では総し	軽が高く、 ごて住宅♭	住宅5	地取得需 が弱含み	言要も! ⊁で圏 <sup>↓</sup>	堅調です 域外から	5るものの 5の流入が	、利便 期待で	地縁性を有する個人 種性の良い住宅地と比 きない。当該圏域内 は見い出せない。
<b>)</b> 植	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	、収益還元法は通	9用できた まを備え <i>†</i>	なかった。 と価格として	た準価格に て説得力で	は、複数( を有する。	の取引 よっ	事例を比 て、本件	上較検討	対してオ ハては、	さめた価格 比準価格	であり を採用	官市場が未成熟であり り、市場の実態を反映 日し、一般的要因・地
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準の規準値 (円/n	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	<u>[</u> m / m	100	100	100	- <u>[</u>	1			補  正   a	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準( (円/n	格	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 [	100	100	100	<u>[</u>	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	17,700 通地点(代表標準地等	)円/㎡ 等と同一地	価 変格動形状	一般的要因	□	きである	る。建築 は、苅田	費高騰 町郊外	の自用の	多く高齢化 高等により の戸建住宅	)先行き E、農家	  関内では相対的に低い  をが不透明である。    保住宅が建ち並ぶ住宅
- 準格の前が	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地     成況       -     要       円/㎡     因			大				Il 1 <sub>0</sub>				

苅田(県) - 6

宅地-2

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の刑	■■ 画地 彡状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	 法令上の規 制等
									( III )					設り小兀		
a	苅田7C	京都	都郡苅田町				建付 地	(		長方 )	5形	東7 m町	道			2 低専 (60,100)
	- 10907		**************************************				747 / 1					+	mT\*			4 14 12
b	苅田7C		都郡苅田町				建付 地	(		方形	ま長	南西4.5 南東4 m 角地	M脚」追			1住居 (70,180)
c	- 1040 <sup>2</sup> 行橋7C		 喬市				建付			ほほ	······································	北西5.3	m市道		-	(都)
_			[a]				地	(		方形		льдо.о				(70,200)
d	- 10118 行橋7C	-	 喬市				建付			不图	タボシ	東6 m市	i <b>á</b>		-	(都)
<b>-</b>			[a] 1 [a				地	(		)	E/I/	北6 m				(80,200)
<u> </u>	- 11226	5														
_	_							(		)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└──── 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		   生定標準値 (円/㎡)		固別的要因( 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.4]	100	100			_10				街路		0.0	
b	17,	272	100.0]	100 [100.6]	100	100.0]		19,268	10	1.5] 0		17,28	31 安道 接道		0.0	17,300
	16,	463	[100.0]	100	[100.0]	[100.3]		16,512		3.0]		17,75			0.0	17,800
С	( 17,	830	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		17,839	10	0 <u> </u>		17,48	ag 画 <sup>t</sup>	也	0.0	17,500
d	(	)	100	[100.0]	100	100		17,000	_10			17,70	行正	汝	0.0	17,000
	16,	318	[100.0]	100	[100.0]	[ 99.9]		16,334		9.4]		18,27	71 70		0.0	18,300
e	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			<u>10</u>	<u>0</u> ]				[ <b>100</b> ] 100	.0.	
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化	補正の内記							 或要因	  の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・持	·····································	環境	
	+	0.05	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.0	. L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	·····································	環境	-13.0
	+	0.07	画地	+0.3	├		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
c	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路			交通・持		環境	; +2.0
		0.00	 画地	0.0	行政		その			 行政		0.0	 その他		. L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- !	交通・招		- 環境	-18.0
		0.00	 画地		   行政		- - その		-	 行政			 その他	0.0	. L	
e	%	/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- 1	交通・招		環境	į.
е			1				1					1				

											\.	(>1~)			0.0
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	<b>帚合その理由</b>	既成	市街地で	あり再	調達原価だ	が把持	握できた	いため	)。				
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	T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〕	Ē	時点修正	の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点値	修正		正後0	事費の補 D価格 日/㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]		]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	i効宅地化率 さした価格	をで	地域 較	要因のは	比 個別的	的要因(	カ 再	調達原	京価
(円/㎡)					(円/㎡)	Pal	でに関語 (円/n	n²)	ŦX		LUTX			( F	g / m²)
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		]			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算(	価格				円/m²				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月≌	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	·	交通	・接近	環境 行政		行政			その他	ļ			

(3)	(3) 収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( ) %							
	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 戸建貸家に係る規範 た。	農家住宅地域であり、 性の高い適切な賃貸事	周辺には農地等もまた 事例の収集も困難である	ざ多く見られ、賃貸市: る。以上の理由から、	場が未成熟であり、た 収益還元法の採用を関	いつ、 所念し							

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

		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
N o	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町大字与原字白石2173番2	2909000225641-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
苅田(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額11,200,000 円1 ㎡当たりの価格10,400 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
	A 12 - 17 - 17 - 17	/ - \ /T+0 - /T-YT	T-14 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

接換しています。	2	鑑定評価額の決定	の理由の	D要旨											
現場の利用の報   現場の利用の報   現場が広がる中に農家住   前直。8 m   水道 小波溝西工大部3.2 km   (その他)   (その他)   (その他)   (その他)   (ままり)   (ままり	基		ぶに 京都	<b>『郡</b> 苅田	订大字上	片島字小魚	無田 1 6 3	3 1番	1				1 (	´	法令上の規制等
不祭形   住宅   無物が広がら中に開家性   打造   小波瀬西工大前3.2 km   小波瀬西工大前3.2 km   小波瀬西工大前3.2 km   小波瀬西工大前3.2 km   小波瀬西工大前3.2 km   東海   東京   東京   東京   東京   東京   東京   東京		形状		利用の現		辺の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	処理施	接近		设との	
振平的画地の形状等   間口 約 25 m、 奥行 約 40 m、 規模 1,000 m程度、形状 ほぼ長方形   地域的特性 地域的特性 特記 市街化調整区域内の住宅地 背 6.8 m 町道 交通 小溶瀬五工大制駅 高角方 3.2 km 現制 2.2 m 現利									.8 m		水道	小波瀬	西工大前3	.2 km	(その他)
地域域的特性   特記 市街化調整区域内の住宅地   街 6 8 m 間道   交通   小波瀬西丁大削駅   法令   対象基準地と同し地域を図の将   用辺に農地が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現がのまま推移すまり、   東子側   別辺に農地が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現がのまま推移すまり、   東子側   東手側   東子側   東手側   東子側   東手側		範囲	東 50	m、西	200 m、	南 20	m、北	100 m	標準	<b>善</b> 的使用	用戸建	住宅地			
地域要図の将性   特記   市街化調整区域内の住宅地   街   6 . 8 m   到道   京連   小波薄面工人削駅   法令 対象基準地と同様   規制   地域要図の将   東羽   と予測する。当該地域の特性により需要は限定的であり、地値は下落基調で推移すると予測する。   (4)対象基準地   (4)対象基準地   (4)対象基準地   (5)鑑定評価の手法   の適用   収益還元法   収益価格   10,400   円/㎡     (6)市場の特性   同一需給間は対田町及び周过中町のうち中心部から溶れた郊外に存する住宅地域と判断した。市街化調整区域内に位する地域の特性上、開発や使用が限定され需要は斜く地も下落基調で推移している。   収益還元法   収益価格   円/㎡     (6)市場の特性   同一需給間は対田町及び周过中町のうち中心部から溶れた郊外に存する住宅地域と判断した。市街化調整区域内に位する地域の特性上、開発や使用が限定され需要は斜く地も下落基源で推移している。   収益極格を見い出しづらい状況でする地域の特性上、開発や使用が限定され需要は斜く地も下落基源で推移している。   収益極格を見い出しづらい状況でする地域の特性上、開発や使用が限定され需要は斜く地も下落基源で推移している。   収益極格を見い出しづらい状況である。   近端地域は関地にがある市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目ので取引が中心で最も、収益物件は、日ぼ無解語の決定の理由   近端地域は単が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目ので取引が中心で最も形を見い出しづらい状況でする。   近端地域は関地だ成がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目ので取引が中心で取引が中心で取る。 収益物件は、日ぼ無額の決定の理由   近端地域は単位が広がる市街化調整区域内の郊外の建設を含むまたので取引が中心を主に記のとおり、定に無格は市場性の理点から状況を重視するため規範性は高いのと考えられる。前年対す最単地の価格等を動象して、比準価格をもって総定評価額を上記のとおり決定した。   (6) 代表標準地   標準化   地域要   個別的   対象基準地の個格等を動象して、比率値格をもって総定評価額を上記のとおり決定した。   (7) 収益   交通   域 交通   前部   位 百路   本で他   100   1		標準的画地の形状	大等	間口約	<b>5</b> 25	i m、 奥行	5 約	40 m	、規	模	1,	000 ㎡稻	度、	形状(	まぼ長方形
地域要因の将 来予測	地	地域的特性	特記市	街化調整	区域内の	住宅地	街 6.	8 m	町道	交通	小波流	瀬西工大前駅 方		法令	対象基準地と同じ
東子測   と子測する。当該地域の特性により需要は限定的であり、地価は下落基調で推移すると子測する。	域		事項				路			施設	1221			規制	
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益適元法 収益価格 10,400 円/m 収益適元法 収益価格 / 円/m 原価法 精算価格 / 円/m 原価法 精算価格 / 円/m 開発法 開発法による価格 / 円/m 開発法 開発性と、需要者は地線性を有する個人が想定される。地域の特性上、需要は対く地でする地域の特性上、需要者は地線性を有する個人が想定される。地域の特性上、需要は対く地で表している。															
収益還元法   収益価格	(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅	記地						` ′	の個別的		伏		-2.0
保護性   保護	(5)銀	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	———— 格	10	0,400	円/m	î	因				
開発法   開発法による価格	σ.	)適用	収益還元	法	収益価	———— 格		/	円/m	ì					
(6)市場の特性 同一需給圏は郊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と判断した。市街化調整区域内に位する地域の特性上、需要者は地線性を有する個人が想定される。地域の特性上、開発や使用が限定され需要は弱く地も下落基調で推移している。確認される取引が限定的であり、事情も区々であり中心価格帯を見い出しづらい状況で後述の課題・検証及び鑑定評価質の決定の理由			原価法		積算価	格		/	円/m	ì					
する地域の特性上、需要者は地縁性を有する個人が想定される。地域の特性上、開発や使用が限定され需要は弱く地も下落基調で推移している。確認される取引が限定的であり、事情も区々であり中心価格帯を見い出しづらい状況で (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 類の決定の理由			開発法		開発法	による価格		/	円/m	1					
検証及び鑑定評価 簡の決定の理由	(6)市	5場の特性	する地域 も下落基	の特性上	、需要	者は地縁性:	を有する(	固人が想	想定され	ιる。‡	也域の特	性上、同	開発や使用	引が限定	こされ需要は弱く地価
公規価   標準地番号   修正   補正   因の比   要因の   の規準価格   内   課   支通   投   で	ìÉ	能正及び鑑定評価	賃貸市場 から求め	が未成熟 た実証的	のためし な価格	収益還元法 であり、典	は適用した 型的な需要	なかった 要者は原	た。比準 居住のセ	≢価格Ⅰ 快適性を	は市場性 などに見	Eの観点が 合う取る	から代替・ 引水準を重	競争の	)関係にある取引事例 うため規範性は高いも
格しをた     日/㎡     100 []     100 []     100 []     正 行政 その他       (9) 指定基準地番号     時点 修正 補正 授政 交通 標準化 機正 性域要 優別的 大家基準地 優別 の比準価格 (円/㎡)     地域要 優別的 要因の 比較 の比準価格 (円/㎡)     標準化 積 函地 互 行政 要 環境 化 環境 補 画地 正 行政 その他       基の 準検 地討 日/㎡     100 []     100 []     100 []     100 []     100 []     100 []     正 行政 交通 域 交通 域 交通 域 交通 で 通過 が で 通過 で 通過 が で 通過 で 通過 で 通過 で 通過	公規示準	価 標準地番号	標準均	也 -			因のと	と 要	因の	の規	準価格	内 準 沢 化	交通		域 交通 環境
をた     円/㎡     100     [ ] [ ] 100     その他       (9)     指定基準地番号     時点 修正		公示価格		1	]	100	100	_ [	]				–		
###	をた		円 /	m²	100	[ ]	[ ]	100	)			-   -			
準検         用・指定基準地の価格         I         100         I         100         I         100         I	指か		号	-	時点 修正		因のと	比 要	因の	の比	準価格	内準	交通		域 交通
地討		前年指定基準	地の価格	[	]	100	100	[	]						
### ### ### ### ### ### ### ### ### #			円/	m² –	100	[ ]	[ ]	100	)						- その他 
基準検 である場合の検討 である場合の検討 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 因 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	対年	経続 新規 前年標準価格	の検討	10,500	円/m²		1 1	1 17							
の等 公示価格 円/㎡ 因別的 対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。 要 因	基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		<b>長標準地等</b>	と同一地	形 状 成況									域要因に特段の変動は
		公示価格	-1 0 0	% 坐在!!			1 1		寸象基準	地に影	響を与	える個別	的要因の変	変動は認	<b>忍められない。</b>

苅田(県) - 7 宅地-2

NO.	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	色路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	苅田 7 C	京都	<b>邻郡</b> 苅田町				建付地	(		長7	方形	東7 ㎜	道				2 低専 (60,100)
	- 1090																
b	小倉南 7 (		九州市小倉	南区			建付 地	(		不   	整形	北東8.1 南東1.1 角地					「調区」 (50,60)
_	- 2085 行橋7C	_	 呑 <del>士</del>				建付			121	<b>ま整</b>	南4 m市				_	(都)
С			喬市				地	(		) 形	3.20	西3 m	<b>但</b>				(80,200)
d	- 1051 みやこ 7 (		都郡みやこ	囲丁			更地	(		ほI ) 形	 <b>ぎ整</b>	南3 m町	道				(都) (70,200)
	- 1030	3															
е								(		)							
NO	取引価 (円/	i格 ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正	推(	 定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	格	推定標準( (円/㎡)	西)	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.4]	_100	_100			_10					路	C	0.0	
b	17,	272	100.0]	100 [100.7]	100	[100.0]		19,268	10	7.4]		14,0		逐通・ 登近	C	0.0	13,700
D	11,	921	[100.0]	100.7	[100.0]			12,505		3.3]		10,1		境	C	0.0	9,940
С	(	)	100	[100.0]	100	100		44.044	10			44.0		地	-2	2.0	44 000
d d	(	808	100.0]	100	100	[100.0]		14,011	10	5.1] 0		11,2		政	C	0.0	11,000
	9,	909	[100.0]	100	[ / ]			9,820		3.0]		10,5	59 <del>-</del>	の他	C	0.0	10,300
e	(	)	100	100	100	<u>100</u> [			<u>10</u>	0]					<u>[ 98.</u> 100	0]	
NO	ア事情 1の内容 変	 /月率 逐動率		 補正の内記		[ ]						の比較の	内訳		100		
a	正常 %	6/月	街路	0.0	_  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+5.0	環境	+3.0
	+	0.05	 画地		 ¦行政		その			 行政		+27.0				L	
b	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路					+9.0	環境	+12.0
		0.06					_    その			 行政			 その他		0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		    交通・接		環境		0.0	街路					+12.0	環境	+14.0
		0.00			¦行政		_    その			 行政		i	 その他			L	
d	正常 9	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路					-6.0	· · 環境	+2.0
		0.10			- -   行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	9/	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	
		, 3	    画地		 _ _   行政		     <del>そ</del> の			行政			へ <u>~</u> と その他			L	
			ت ا		1 2 200		00						~ V/ IC	•			

												×3 E	( > ( > )		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	ない均	場合その理由	R	既成	市街地に月	所在し	ており、耳	再調:	達原価の	)把握	が困難であ	5るた	め	
(2)-2 造成宅地	内等に存し	し原信	西法の適用が可	丁能な場	易合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		価格	O補修正後 B (円/㎡)	逪	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	E 時点	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	<u>[</u>	1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 )価格	有	i効宅地化록 €した価格	をで	地域 較	要因σ	)比 個別 比較	的要因	の再	調達原価
(円/㎡)				"		(円/m²)	Pa	でに関する (円/n	n²)	+*		LUTX			(円/㎡)
	100 [	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	1	00		
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算	価格		•		円/m²		·	
内訳						·									
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交	.通·	·接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳												
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由												
直	総収益(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)						
接法						( )	( )						
	収益価格		円 (	円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	市街化調整区域の既 とから、収益還元法		自用目的の利用が中心で	で賃貸住宅がほとんど	なく想定が現実的で	ないこ						

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

7 1195		
No	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字上片島字小無田1631番1	2909000215313-0000
2		
3		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29 30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) 5-1 宅地-1

				. ,	
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	
ATL				14 4 4 4 7 7 1 7	2

#### 54,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 57,500 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 44,000 円/m<sup>2</sup> (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 所在及び地番並 基 「住居表示」等	びに 京都郡苅日	日町神田町1	丁目 2 2	2番2外		_	_		地積 ( ㎡ )	(	946	法令上の規制等
準 形状 地	敷地の利用の況	現 周辺の 況	土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		- な交通施設 の状況	その	商業 (80,400) 準防
台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 9				東20 m 国道、 背面道			水道、下水	苅田300	) m		(その他) (100,400)
(2) 範囲	東 50 m、西	30 m、 p	<u> </u>	m、北	20 m	標準	—— 的使用	」店舗、	、事務戶	近兼共同住	宅地	, ,
近標準的画地の形	状等 間口	約 30 m	、奥行	亍 約	35 m、	規札	 莫	1,0	000 ㎡程	建度、 ;	形状 長	
地域的特性	特記・特にない		街				交通施設		限方300	O m	法令規制	商業 ¦(90,400)
地域要因の将 来予測	—— │ 苅田駅徒歩圏内			事業所			5業地				ほどi	」 高くなく今後も地域 こ推移すると予測。
(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼						` ′(	対象基準 の個別的 因		方路		+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法収益還元法	比準価格収益価格			-,	円/㎡ 円/㎡	-	_				
	原価法	積算価格		,		<u> </u>						
	原伽法 槓鼻加 開発法 開発法					円/㎡						
(6)市場の特性	の開発を目的と	する不動産業 はやや低いも	養等でる このの、 1	ある。郊2 最寄駅徒 <del>2</del>	外型 S C 歩圏内の	に顧客 幹線道	流出が 路沿い	「顕著と 1の希少	なり、  立地で	日来型の沿 あり、地価	道店舗 は堅調	共同住宅の収益物件 は、新規出店等は乏 間に推移している。な っ。
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	るため、収益価 から土地に帰属	格は最有効使 する純収益を	用の建物	物を建築れ て求めた	後賃貸を 価格であ	想定しり、賃	、当該 貸経営	核不動産 常の投資	が将来 採算性	主み出すで を示してい	あろうる。本	行動すると想定され と期待される純収益 件では市場の実態を のとおり決定した。
(8) 代表標準地 公規価 標準地番号 示準格	標準地		標準化補正	地域3 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	≛価格 / ㎡ 入	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 公示価格 格し をた	円 / ㎡	[ ] 1 100 [	100	100	[ 100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指定基準地番 指か 定ら	· -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		閠の□	対象基 の比準 (円 /	≢価格	標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	≝地の価格 円/㎡	[ ] 100 I	100	100	[ 100	]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
	57,2 美通地点(代表標準地	)0 円/㎡ 等と同一地点)	価 格 財 状		」 水	準である	5。建	築費高朋	巻や物価 	高等により	先行き	関内では相対的に低いまかれる。 対のでは相対的に低いまたが不透明である。
基準検     である場合の検討       準価討     代表標準地       地格     標準地番号       の等     公示価格	標準地	- 円 / ㎡	成況要因	要因	g	地域。原	店舗の		ら見られ			の変動はない。
前か変動率年間	+0.5 % 半年	三間 %	の	一 要 团	<b>J</b>							

NO	取引事		所在及び地	也番並びに	「住居表示		類型	地積	(2 \		画地	接面追	路の	主要交通施	色	法令上の規	
	例番号	=	」等 			点	型		( m² )	の <sub>計</sub>	<b>肜状</b>	状況		設の状況		制等	
a	苅田7C	京	都郡苅田町	-			更地	(		ほに ) 方形	ぎ長 ジ	東15.2	m県道			丘商 (90,200)	
	- 108	02															
b	対田 7 C		京都郡苅田町				逮付 地	(		(ま) 形	ぎ整	南20 m県 西2.5 m 角地				琦業 (100,400)	
	- 111 行橋 7 C	_	橋市				貸家			不整	整形	南16.5	m市道			 (都)1住居	
							建付地	(		)		西6 m 角地				(70,200)	
d	- 202		九州市小倉	赤区			建付			1=1	<b>至</b> 台	<b>南</b> 西11 5	*・目は			2 住民	
u			ノい 中小居				地 地	(		) 形	40	南西11.5 m県道				2 住居 (60,200)	
e	- 106 苅田7C	_	都郡苅田町	-			建付			la l	<b>手長</b>	東16 m回	3道		3	 近商	
			All All You are				地	(		方						(90,200)	
NO	- 111		事情補	時点修	建付減	標準化	推	定価格	地士	 域要	1	    住定標準(	 	 別的要因の	,		
		/ m )	Ē	IE I	価の補正	補正		円/㎡)	因の			(円/㎡)		校		(円/㎡)	
a	(	) 5,000	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		55,275				57,6	街路		.0	58,900	
b	(	),000	100.03	[100.2]	_100	100.03		33,273	_100			37,0	98 交通 接近	Λ	.0	30,300	
	53	3,168	[100.0]	100	[100.0]	-		52,747	_	3.6]		56,3	54 環境	₹ 0	.0	57,500	
C	( 64	) 1,438	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.9]	66,610		100 [111.7]			59,6	33	± +2	.0	60,800	
d	(	)	100	[100.7]	100	100			_100				行政	τ 0	.0	00,000	
	60	,986	[100.0]	100	[100.0]			61,413	_	7.3]		57,2	35 その	-	.0	58,400	
e	36	) 5,711	100 [ 70.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		52,602	100			57,1	14	[ <b>102.0</b> 100	<b>)</b> ]	58,300	
VO		イ月率	り標準化				l									,	
					<sup>1</sup> =		·					1		'			
а		%/月 +0.06	街路 	0.0	交通・接		環境		0.0	街路 		i		近 -3.0 ¦ 	環境 	+5.0	
		+0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他				
b			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	
		+0.04	画地	+1.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0			
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del>┆</del> ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 -2.0	環境	+20.0	
		+0.13			0.0	その	 他	0.0	 行政		-5.0	その他	0.0				
d	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路				近 -4.0	環境	+20.0	
		+0.10	画地		¦行政		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他	i			
e	売急ぎ	%/月	街路		  交通・接		環境		0.0	街路		ı		近 -11.0	環境	+10.0	
		+0.04			     行政		    その			 行政		i	 その他	0.0		+10.0	
	               			0.0	1	0.0	1		0.0			ı	〔比準価			<b>8,300</b> 円 / ㎡	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	既成市街地であり再調達原価が把握できないため。									
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	•							
素地の取得価格 (円/㎡)			事情補	証	時点修正		素地の補修正復 の価格 (円/㎡)		ĭ	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点何	時点修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	l						<u>10</u>	]	1(	]		
付帯費用 (円/㎡)		m²)	標準化	<b>〈補正</b>	時点修正		付帯費用の補値 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		比 個別的 比較			語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ş	熟成度修正		[	]	/ 100	·		積算価格 円					円/m²				
内記	沢																
素地	素 事情の 月率変動率 地 内容		変動率	造成工	標準化補正	票準化補正				月率変動率		標準化補正					月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				<b>克</b>		交通	接近		環境			行政		-	その他		

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)	(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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)							
法	51,829,494	11,502,648	40,326,846	38,765,300	1,561,546	( 0.9430 ) 1,472,538	(3.9 0.4)							
	収益価格	42,072,514	円 ( 44	4,500 円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由													

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

(3)-2 想定	建物の制	 犬況										(果) ————————————————————————————————————	5 - 1	<b>七地-4</b>		
				建築同	5.4±	( m² )		構造・原	比屈		邓庄	5.4		( m² )		
	т	下		连来山	<b>山</b> 作員	(111)	(111) 特足 四個				延床面積 (㎡)					
店舗・事務	<b>听兼共同</b>	司住宅			350.00	S R C	9 F					3,180	.00			
公法上の	規制等															
用途地域等		基準建滿	<b>支率等</b>	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、				
商業 準防			100 %		400 %	400 %		946 m²	38.	.5 mx 2	28.0 m	前面道路: 特定道路ま	国道 『での距離:	20.0 m m		
想定建物的	想定建物の概要 1 ~ 2 階:店舗 / 戸)				所、3	~ 9 階:住居 (		有効率 D理由	8	86.9 %	標準的					
(3)-3 総収	益算出内	<u></u> り訳														
階層	用道		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡当た	とり月額	月	割額支払賃	料a	保証金等(月数	数) a保証金	等 (円)		
				(m²) (%)		( m²)	(円)			(	円) b権利金等(月		b権利金	等 (円)		
	店舗	・事務所		350.00	75.0	262.50		2,300		603	750	4.0	0 2	,415,000		
1 ~ 1	/H HID	<b>3</b> 33771		000.00			2,300					2.0		,207,500		
2 ~ 2	事務原	斩		350.00	85.0	297.50	1,940			577,150		4.0	0 2	2,308,600		
	住居			350.00	90.0	315.00		1,480	466		, 200	1.0		466,200		
3 ~ 9	塔屋			30.00								1.(	0	466,200		
~	14年			30.00												
~											ļ					
			3	,180.00	86.9	2,765.00				4,444	300		7	,987,000		
計				, 100.00		2,700.00								,470,900		
年額支払1							<b></b>		300 F	円 × 12			53,33	1,600円		
a共益費(f		の質り担け	<i>ъ</i> п			答理典の独川	円/m		- 1 <i>t</i> -		12ケ月	=		0 円		
		車場使用を				管理費の徴収は無いことを想定した。       円/台×       台×12ヶ月+       =       0 円										
貸倒れ損	•					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			,				331,600 円		%							
		A (%) + (	x 空	室率B(	%))	+	円	l ×			% =		2,66	6,580 円		
以上計	+ a+												50,66	5,020 円		
保証金等の				-		7,987,000 円 × 95.0 % ×					<u> </u>					
権利金等の	の運用記	益及び償却	]額(空3	室損失考	憲後)		年数( ,900 円 ×		年) 運用利回り( 5.0 % x 0			1.00 %) 0.2563 = 1,088,597				
その他の収	入に係る	k 保証金等σ	運用益	(空室損失	考慮後)		円×		%	×	% = 0 F					
総収益		+ +					51,829	,494 円		(		54,788	円/㎡)			
(3)-4 1 m <sup>2</sup>			( )内は支													
NO 事例都 I	号	事例の実質賃料	4	事情神  正	甫   時.  正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	ろ 地域 因のは	或要 比較	基準院格差修正		定実質賃料 ]/㎡)	基準地基準	<b>『階の賃料</b>		
а						] 100	100			100	_ _ ]		対象基準階の 月額実質賃料			
-	-		)	[ ] 100		0 [ ]	[ ] [		J [		1		2,301 円/m 月額支払賃料			
b -			١	<u>100</u>		0 100	<u> 100</u> <u> 100</u> [		]					科 (00 円/㎡)		
С				100	_ <u> </u>	100	100		) <u> </u>	100	- 1		基準階 1	F B		
		(	)	<u> </u>		' '			,		1					

				, ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	<b>第</b>	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		3,505,000	円	701,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		1,599,948	円	53,331,600 x 3.0	%	
	土地	88,700	円	查定額		
公租公課	建物	4,907,000	円	701,000,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		701,000	円	701,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		701,000	円	701,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		11,502,648	円	( 12,159 円/㎡)	(経費率	22.2 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		60 £
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	<b>等価格)</b>	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		30 €
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 €
m:未収入期間		1.5 🕏	ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9430
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		701,000,000 円	]		設計監理	
				214,000 円 / m²x 3,180.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0553		0.0401 x 40 % + 0.0545 x 40 %	+ 0.0871 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	38,765,300 円 40,978 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	10,070 13711	.,			
総収益					51,829,494	円
総費用					11,502,648	円
					40,326,846	
建物等に帰属する純収益					38,765,300	
土地に帰属する純収益 -					1,561,546	
未収入期間を考慮した土地に帰履	属する純収益				1,472,538	
×				(	1,557	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	6			
		42,072,514 P	9	(	44,500	円 / m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町神田町1丁目22番2	2909000245370-0000
2	京都郡苅田町神田町1丁目22番3	2909000245371-0000
3	京都郡苅田町神田町1丁目22番6	2909000245374-0000
4	京都郡苅田町神田町1丁目22番7	2909000245375-0000
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32 33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(2)実地調査日

## 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
苅田(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

 鑑定評価額
 63,700,000 円 1 ㎡当たりの価格
 54,800 円 / ㎡

 1 基本的事項

 (1)価格時点
 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日
 令和 7年 7月 18日 (6) 路線

 (2) 京川田本日
 44,000 円 / ㎡

 (3) 京川田本日
 44,000 円 / ㎡

 (4) 鑑定評価日
 7月 18日 (6) 路線

 (5) 京川田本日
 44,000 円 / ㎡

 (6) 路線
 路線価又は倍率

正常価格

価

倍率種別

(5)価格の種類

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 7年 7月 3日

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに京	都郡苅田	町京町 1	丁目12	2番	1 3 外						地利 ( m² )		,163 )	法令上の規制	等
地	形状	敷地の況	の利用の現	別況	辺の土地の	 の利用	用の状	接	面道路	· の状	··· -	供給 処理施 設状況		要な交通施設の状況	設との	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1:1.5	銀行 R C 2			ち舗や銀行 民前商店往		が建ち	西16 県道、 背面i				水道、 下水	対田3	70 m		(その他) (90,400)	
(2)	範囲	東 40	Dm、西	40 m、	南 3	0 m	、北	50 m	1 標	準的	り使用	中層	店舗兼	共同住宅地	也		
近	標準的画地の形料	大等	間口 纟	勺 30	m、奥	1行	約	40 r	n,	規模	į	1,	200 m²	程度、	形状!	長方形	
隣 -   地   域	地域的特性		J R 苅田駅 近隣商業地		がる駅前		5 1 6	m 🎐	<b>課道</b>		 交通 施設	_ _ _ _ _ _ _ _	沢 南ブ	5370 m	法令規制	対象基準地と[	司じ
	地域要因の将 来予測															└ 予測する。商業 と予測する。	用途
	<b>各有効使用の判定</b>		舗兼共同 <sup>位</sup>								ì	対象基準 の個別的 対		方路			+2.0
l ` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例	列比較法 元法	比準価				4,800 3,900			-						
		原価法		積算価	格			/	円/	m²							
		開発法		開発法	による価	格		/	円/	m²							
(6)市	5場の特性	及び個人緩やかな	人や法人σ	)投資家等	等が想定る	される	る。商	業用途	の需要	門はほ	艮定的	つである	が、最	寄駅徒歩圏	圏内とい	í等を建設する事 ≀う立地の下で地 ☑々であり見い出	価は
育	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	る取引	事例から求 点から求め	めた実記 た理論的	正的な価格 内な価格	各でる である	あり市 るが、	場の動 実態に	向を的 見合う	か確に う賃米	二反映 补水準	せし規範 ■が形成	性は高されて	いものと <sup>ま</sup> おらず低位	考えられ 立に試算	は替・競争の関係 れる。収益価格は なされ相対的に規 なり決定した。	収益
(8) 公規· 示準:		標準	i地 -	時点 修正	標準係補正	Ł	地域弱 因の比 較	上 事	国別的 要因の 比較	0	D規準	m \	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m² [	100	100	-  -	100	[ 10	100				補正	–		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準係補正	Ł	地域弱 因の比 較	比	国別的 要因の 比較	0	り比準	基準地 重価格 ′㎡)	標内 準訳 化			地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m² [	100	100	_ ] _	100	[ 10	00				補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標	の 削牛標準1価格			) 円 / ㎡	格 i	変動	/ 一般的									型復している。町 可で推移している	
基準準備	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地等	手と同一地 -	· <sup>[点]</sup> 形 ; 成 ;	状 況 (記		<b>域</b> )								ニ特段の変動は認 基調で推移してい	
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.7	% 半年	円/㎡ 間	要 因 % の		/ 個別的 > 要	- 1	対象基 	準地	に影	響を与: 	える個) 	別的要因の?	変動は記	忍められない。	

NO	取引 例番	事号	所在及び地 」等	<b>と番並びに</b>	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)		画地 形状	接面道 状況	道路の	主要交通が 設の状況	<b>他</b>	法令上の規 制等
a	苅田70	京 京	都郡苅田町	•			更地	(		ほl )方テ	ぎ長 形	東15.2	m県道			近商 (90,200)
	- 108	302														
b	苅田 7 (		都郡苅田町	•			建付 地	(		ほI    形	ぎ整	南20 m県 西2.5 m 角地				商業 (100,400)
c	- 111 苅田 7(		都郡苅田町	-			更地	(		ほI ) 形	 <b>ぎ</b> 整	東6 m町	 道			準工 (60,200)
	- 109	909														
d	苅田70	C 京	都郡苅田町				更地	(		ほl 方 <del>汀</del>	ぎ長 形	南6 m町 東4 m 角地	道			近商 (100,200)
	- 109															
е	苅田 7 (		都郡苅田町	•			建付 地	(		ほ    方 <del>!</del>	ぎ正 形	南西4.8	m町道			1 中専 (60,192)
NO		403 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地切の	域要 比較		    住定標準((   円 / ㎡)		  別的要因の  対	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[100.5]	_100	_100			_100	)			街路	§ 0	.0	
b	5	5,000	[100.0]	100 [100.2]	100	[100.0]		55,275	100	0.0]		55,2	75 交通 接近	Ω	.0	55,300
D	5	3,168	[100.0]	100.2	[100.0]			52,747		5.0]		54,94			.0	54,900
С	(	1 400	100	[100.5] 100	100	100 [ 95.0]		E4 070	100	3.4]		61,5 <sup>-</sup>	画地	9 0	.0	C4 F00
d d	(	1,400	[100.0]	[101.0]	100	100		54,376	100			01,5	行政	τ 0	.0	61,500
	4	7,789	[100.0]	100	[ / ]	[102.0]		47,320		1.2]		51,88	86 <del>そ</del> の	-	.0	51,900
e	5	) 4,027	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		54,351				57,2°	12	[ <b>100.</b> 0	ַ]	57,200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化					<u> </u>				の比較の				·
a	正常		街路	0.0	交通・接	逝 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 0.0	環境	0.0
		+0.06	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	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	0.0
		+0.04	画地	+1.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	<del></del>	環境		0.0	街路		-5.0	交通・接	近 -7.0	環境	0.0
		+0.05	画地		   行政		その		. – – – –	 行政		i	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	<b>街路</b>		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- 1	交通・接		環境	0.0
		+0.10	画地		 ¦行政		その		. – – – –	 行政		i	 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	<b>街路</b>		<u> </u>  交通・接		環境			街路		!	交通・接		環境	0.0
		+0.09	画地		 ¦行政		ところ			 行政			その他	0.0	L	
	 比準価格	<b>≒=</b> -			1		I					l	〔比準価権			<b>4,800</b> 円 / ㎡

(2)	)積算価格算	拿定内	訳														
(2)	)-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に月	折在し	ており、阝	<b>手調</b>	達原価の	)把握/	が困難であ	るため	)	
(2)	)-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	•							
	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ĭ	b成工事費 (円/n	n²)	標準·	化補正	時点値	<b>修正</b>	道修	版工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	]	1(	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正	=	正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因0	D Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>10</u>	]		] 00		
19	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工 事 費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	47,183,717	10,049,150	37,134,567	35,275,500	1,859,067	( 0.9616) 1,787,679	(3.9 0.4)
	収益価格	51,076,543	円 ( 43	3,900 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	閉発法を適用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円	) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)-	2 想定建	≣物の∜	大況											- 浏田(県) 	5 - 2	——————————————————————————————————————	地-4
		用	途		建築ī	面積	(	( m² )		構造・	階層		延床	面積		( r	n²)
店舗	兼共同信	宅					500.0	00	R C	6 F	F				3	,000.00	
公	 法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	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 m²	34	.0 m× -	46.2 m	前面道路: 特定道路ま		県道 16.0 r での距離: r	
想	定建物の	)概要	1階 部 有面積	『分貸し 約 6 0	ン店舗、 0 m ) 共	2 ~ 6 『 同住宅	皆 2 L	DK (	平均専	有効率 の理由		91.7 %	構造・	用途等による	る標準的な	(有効率で	であ
(3)-	3 総収益	 :算出卢															
· · ·	階層	用道	<u>È</u>	床面	積	有効 率	有效	加積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>5</b> 料 。	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
					(m²)	(%)		( m²)	(円)			(	(円)	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗			500.00	75.0		375.00		2,000		750	,000	4.0		3,000	
1	~ 1													2.0		1,500	
2	~ 6	住宅			500.00	95.0		475.00		1,390		660	, 250	1.0			,250
	~																
	~																
	~																
				3,	000.00	91.7	2	,750.00				4,051	,250			6,301	
	計	= ₩2I								4.054	250	Ш., 40	<del>-</del>			4,801	
	額支払賃 +益費(管								四,	4,051, /m² x	250	円 x 12	<u> </u>		4	8,615,00	0円
			の算出根拠	 Д			共益費	量を別途			こし / た						011
		,	車場使用料							/台×		台x 12			=		0 円
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	頁)			敷金等	手により	担保さ	れているだ	こめ言	†上しない	, 1				0 円
	室等によ a)x st		た相当額 A(%)+(	x 空	室率B(	(%))	+	48,	615,000	円× 円×		5.0	% % =	·		2,430,75	50 円
以	上計	+ a+													4	6,184,25	50 円
保	証金等の	運用記	益(空室損失	<b>卡考慮</b> 征	<b>ઇ</b> )			6,301,	250 円 >	× 95	.0 %	×	1.0	00 % =		59,86	32 円
			益及び償却					償却 <sup>4</sup> 4,801,	250 円 >	× 95	年) .0 %		)い回し 0	1.00 %)		939,60	)5 円
			保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 >			) X		% =	- 2		0 円
	収益		+ +	任业 -	ᄷᄼᆝᆉᄝᄼ	n		<b>4</b> 1 4 4 5	•	83,717 円		(		40,571	円/mī)		
(3) - NO	4 1 m 当 事例番		)月額支払 事例の		算出根拟 事情礼		( ) 点修	内は支持 標準化		nt女 +ル-1	 域要	基準隊	此	 定実質賃料	甘淮川	基準階の	の佳业
INO	争沙鱼	5	実質賃料	ļ	正	正		惊华化 第正	差修正	MG 地 E 因のI		格差修正		正关其具称 ]/㎡)	<b>基</b> 华地	3 <b>左</b> 午咱∪	ク良を
а	_		(	1	<u>100</u>		0 -	100 [ ]	<u>100</u>	] [	0]	<u>100</u>			対象基準 月額実	階の 質賃料 2,075 F	∄/㎡
b	-		(	)	<u>100</u>		0 -	100	<u>100</u>	] [	0	100 [			月額支		
С			(	,	<u>100</u>		0	100 [ ]	<u>100</u>	] [	0]	100 [			基準階	1 F	В

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	美	額相当額				算出	出根 拠		
修繕費		3,015,000 円	9		603,000	,000 ×	0.5	%	
維持管理費		1,458,450 円	9		48,615	,000 ×	3.0	%	
/\ <del>1</del> 0 /\÷#	土地	148,700 円	9 3	查定額					
公租公課 	建物	4,221,000 P	9		603,000	,000 ×	50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		603,000 P	9		603,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		603,000 P	9		603,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	9						
総費用									
~		10,049,150 円	9 (	(		8,641	円/㎡)	(経費率	21.3 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		3.9 %	)	g:賃料の	变動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格 )	40 %	)	n a:躯体 <i>σ</i>	経済的耐用	月年数			60 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格 )	30 %	)	n♭:仕上の	経済的耐用	月年数			30 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	30 %	)	n c:設備の	経済的耐用	手数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ē	: 未収入	期間を考慮	した修正	率		0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益								<u>'</u>	
項目	查	定額				算 出	根拠		
建物等の初期投資額		603,000,000 円		405	000 III /	2	0.000.00	設計監	
一工小庄協學》黑拉		0.0505			,000 円/n 体部分	ıx	3,000.00 ㎡ 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0585		0.0401 x	40 % +	0.0545		+ 0.0871	
建物等に帰属する純収益 ×	(	35,275,500 円 30,331 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>	<u>,                                    </u>						
総収益								47,183,717	7 円
総費用								10,049,150	) 円
								37,134,567	, 円
建物等に帰属する純収益								35,275,500	) 円
土地に帰属する純収益 -								1,859,067	, 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益							1,787,679	
×				(				1,537	7 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	)						
		51,076,543 円	]	(				43,900	) 円/㎡

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町京町1丁目12番13	2909000243545-0000
2	京都郡苅田町京町1丁目12番15	2909000243546-0000
3	京都郡苅田町京町1丁目12番16	2909000243547-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10 11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28 29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45 46		
46		
47 48		
48		
50		
備考		
畑・与		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 苅田(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
苅田(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額 194,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 23,000 円 / ㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
	A10 7 7 7 0 0 0	/ F ) / T + D O 1 = * T	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 京都郡苅日	日町新浜町	1番6					地積 (㎡)	8.	,449	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用の況	現別況	2の土地のラ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況	主要法	工専 (60,200)			
	長方形 1:2	倉庫兼事務所 S 2		運送会社等が立場 海工業地域		南東29 m 道路		水道	苅田2.8 km			(その他)	
(2)	———————— 範囲	東 300 m、西	200 m、	南 250	m、北	200 m 🗼 柞	票準的使	用倉庫	 兼事務所	<b></b>			
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 70	m、 奥行	5 約	130 m、	規模	9,0	000 ㎡程	度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記・大企業やおおが工		業等が建	街 29	m道路	交通施設		駅 南東方2.8 km 法令 規制			工専 (60,200) 臨港地区	
-	地域要因の将 来予測				 企業など;		工業地で	で当面は			られ、[	↓ □業地の需要も総じ る。	
. , .	最有効使用の判定	倉庫兼事務所均	_	h				対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> なり	1			
l ` ′	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法収益還元法	比準価村 収益価村		23,000 円/㎡ / 円/㎡ / 円/㎡								
		原価法	積算価格										
		開発法		<u>'</u> こよる価格			/ m²						
(6) ਜ	市場の特性	その関連企業や	地場の製造 昇基調で推	b業、物流注 は移している	法人等が <b>3</b> る。しなし	主な需要者⁻ レながら、ŧ	である。 最近、景	圏域内の 気の不透	需要にて	Oいては、 S 上昇幅の	特に物館小が	では大手企業をはじめ 別流施設適地の需要は 「見られるようなって こある。	
` ´ 柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	た。比準価格は	比較可能な 格と言える	ネ同一需給[ る。よって、	圏内の類( 、本件で)	以地域よりE よ説得力を7	双引事例 有する比	を採用し	補修正る	を行い導出	したも	電元法の適用を断念し らので、市場性を反映 いで業地の地価動向	
示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	<u>[ ]</u>			補正.	画地 行政		因 行政 その他	
をた (9) 指か に	指定基準地番		時点修正		地域要の比較	更 個別的	の比		標内準訳 化	その他 一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の準検		地の価格円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補正.	画地 行政 その他		因 行政 その他	
地討 (10)   対年   基準	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	の検討 の検討 22,00 通地点(代表標準地	)0 円/㎡	価 変	一般的要 医	景気の先行	テきの不道 この要因が	透明感等が が地域企動	 多してい が不動産	るが、諸物	ます影響	   ***********************************	
準価 地格 の前か	標準地番号 公示価格	標準地 成 況 ( 要 因 ) の動向が注視される。 - 要											

(1)	比準価村	8首定戊	は記り												. ( ,		
						1											
NO	取引 例番		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の <del>J</del>	画地 形状	接面道状況	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	苅田70	京	都郡苅田町				更地	(		り方形	ぎ長 形	西7.9 m 東6.1 m					工業 (70,200)
	- 108	301										二方路					
b	小倉南	7 C 北	九州市小倉	南区			建付地	(		不整)	整形	北東5.4	m市道				準工 (60,200)
	- 103	314															
С	小倉南	7 K 北	九州市小倉	南区			建付地	(		不整 )	整形	北東11 東8.7 m					「調区」 (80,200)
	- 212	271										角地					
d	門司70	2 北	九州市門司	]区			建付地	(		ほ! ) 形	ぎ台	北東25.3 南西6.1					準工 (70,200)
	- 108	302										二方路					
e	若松 0	7 C 北	九州市若松	\Σ			更地	(		不整)	整形	南8 m市	道				工専 (60,200) 臨港地区
	- 111				Г						ı						
NO		価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地因の	域要 比較		住定標準( (円/㎡)		個別的 比較	的要因の	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 0,468	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [103.0]		20 071	10	0 9.7]		22.2	街		C	0.0	22 400
b	(	0,400	100.03	[100.4]	100	100		20,071	10			22,3	^	通・ 近	C	0.0	22,400
	3	1,021	[100.0]	100	[100.0]	-		32,784		9.2]		25,3	75 環	境	C	0.0	25,400
С	(	) 3,249	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100		24,056	10 [ 9:	0 3.0]		25,8		地	C	0.0	25,900
d	(	)	100	[102.5]	100	100		,	_10				行	政	C	0.0	.,
_	3	6,363	[100.0]	100	[100.0]			36,186	_	0.3]		25,7	92 ~	の他		0.0	25,800
e	2	6,010	100 [100.0]	[105.4] 100	[ / ]	100 [ 90.0]		30,461	10 [11			25,7	05		[ <b>100</b> .	<u>U</u> J	25,700
NO	ア事情 の内容			ズ補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	 接近	+4.0	環境	-10.0
		+0.08					その			 行政			 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+25.0
		+0.05			¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
С	正常		╽街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	. O.O
		+0.10	画地				  その			 行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
d	正常		街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	+35.0
		+0.25					ところ			行政		j	 その他		0.0	<u>_</u>	
e	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	± +30.0
		+0.60	    画地				として			行政		i	 その他		0.0	<u>_</u>	
			1	10.0		0.0			U.U			0.0			0.0		

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由	適切	な再調達派	或価が:	把握できた	£l 17	ため。					
(2)	-2 造瓦	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番								
13	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費	า๋ )	標準化	補正	時点個	<b>多正</b>	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因σ	) A	調達原価
	(円/	m²)				正復(	の間で (円/㎡)	Par	(円/m	1 )	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	L10	00		
Ĭ	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化補	Œ.				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ķ	交通	・接近		環境		î	<b></b>		-	その他	1

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	匪	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
								%
	収益価格		円 (	円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	近隣地域やその周 成熟であるため、収	辺は物流施設や工場が 益還元法の適用を断え	が立地する工業地域で、 なした。	地域内では自社自用の	の物件が多く賃貸	資市場	影が未

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

		<b>不動卒工</b> D
N o	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡苅田町新浜町1番6	2909000248409-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
13		
14		
15		
16		
17 18		
19 20		
21		
22		
23		
24		
25		
26 27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50 ##		
備考		