

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月18日	(6)路線価	[令和7年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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11番14					地積 (㎡)	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存住宅地域		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 50 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 22 m、		規模 320 ㎡程度、		形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6 m町道		交通	苅田駅 南西方1.5 km		法令	対象基準地と同じ	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地で当面は現状を維持したまま推移すると予測される。利便性の概ね確保された住宅地では、地価水準は微増ないし上昇基調にある。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 50,500 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 30,600 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隣接する市町にあって利便な住宅地が存在する範囲。圏域内ではエンドユーザーが主な需要者であるが、小規模な開発を目論む不動産事業者等も想定される。圏域内の需給動向については、利便性や居住環境等に優る地域の需要は概ね堅調である。中心となる価格帯については、画地規模等によるが、一戸建ての新築物件で2 8 0 0 ~ 3 5 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はＪＲ駅からやや距離があるものの、生活利便施設への接近性が概ね確保された住宅地で、一般住宅のほかアパート等も散見されるが、地域では自用目的の取引が中心であり賃貸市場は未成熟と考えられる。 よって、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、地域の不動産需給動向なども考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年対象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 47,500 円 / ㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕 景気は回復基調で推移しているが、諸物価高騰や米国関税措置による先行きの不透明感等が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。						
	- 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 / ㎡										
	変動率	年間	+1.1 %			半年間	%				
					〔地域要因〕	上記の要因が地域企業に与える影響が未知数であり、地域の不動産需給の動向が注視される。					
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動は見られない。					

3 試算価格算定内訳

苅田(県) - 1 宅地-2

(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 7 C - 10403	京都郡苅田町				建付地	()	ほぼ正方形	南西4.8 m町道		1 中専 (60,192)
b	苅田 7 C - 10903	京都郡苅田町				建付地	()	長方形	北東6 m町道		1 中専 (60,200)
c	苅田 7 C - 10901	京都郡苅田町				建付地	()	長方形	北西6 m町道		1 中専 (60,200)
d	苅田 7 C - 10453	京都郡苅田町				更地	()	ほぼ長方形	東6 m私道		1 住居 (60,200)
e	苅田 7 C - 10902	京都郡苅田町				更地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 東4 m 角地		近商 (100,200)
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	() 54,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,351	$\frac{100}{[108.1]}$	50,278	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	50,300	
b	() 56,451	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,959	$\frac{100}{[109.5]}$	52,017		52,000	
c	() 50,631	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,087	$\frac{100}{[101.7]}$	50,233		50,200	
d	() 45,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,934	$\frac{100}{[90.1]}$	50,981		51,000	
e	() 47,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,320	$\frac{100}{[92.7]}$	51,046	$\frac{[100.0]}{100}$	51,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.09	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 +6.0 その他 0.0	環境 +3.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +23.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +13.0			
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,500 円 / ㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、適切な再調達減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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	4,544,664	903,400	3,641,264	3,274,840	366,424	(0.9788) 358,656	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	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							

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		150.00		L S 2 F		300.00				
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× 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		各階3戸のファミリータイプ(2DK)を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため。			
(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 ~ 1	住宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000		
							1.0	195,000		
2 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,300	195,000	1.0	195,000		
							1.0	195,000		
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		390,000		390,000		
年額支払賃料				390,000 円 × 12ヶ月 = 4,680,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,680,000 円 × 5.0 % 円 × % = 234,000 円						
以上計 + a+ - -				4,446,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				390,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,705 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 %) 390,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 94,959 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				4,544,664 円 (13,173 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡ 月額支払賃料 (1,300 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(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 ×	0.4 %
維持管理費	140,400 円	4,680,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 40,200 円	査定額	
	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 %
建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	903,400 円 (2,619 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	55,600,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 300.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,274,840 円 (9,492 円 / m ²)		
(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	
純収益 -		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 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		358,656 円 (1,040 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	10,548,706 円 (	30,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

効田(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡効田町富久町 1 丁目 1 1 番 1 4	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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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		京都郡苅田町大字馬場字門田 4 9 0 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)	
	長方形 1.2 : 1	住宅 L S 1	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		北3.9 m 町道	水道	苅田1 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 30 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 13 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 3 . 9 m町道		交通施設	苅田駅南西方1 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	近隣地域は、ＪＲ線西側に形成された既成住宅地域であり、周辺における新規供給と競合関係にあるが、地価は、安定的な住宅地需要を反映して小幅なプラス基調で推移している。今後は日産赤字決算の影響が注視される。								
(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 37,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、堅調に推移しているが、金利上昇、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。町内臨海部には工業団地が形成されており、近隣地域は職住接近傾向にある現在ニーズにマッチした住宅地域として需要は堅調に推移。取引の中心は、建売 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円、中古物件は建替え需要も含め総額 1 , 0 0 0 万円前後。需要者は苅田町に地縁を有するエンドユーザーが中心。									
(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、対象基準地と地域特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした実証的な価格である。近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、指定基準地との検討を踏まえ、住宅地の需給動向を反映する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 域 要 因	街路 交通 +4.0
	苅田(県) - 3							標準 交通 0.0	域 交通 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0] 100	37,400		標準 環境 0.0	要 環境 -15.0	
	32,000 円 / ㎡						補 画地 0.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,400 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。苅田町の直近 1 年間の人口は微減で推移。 ＪＲ線西側においては、ミニ開発による新規供給が見られ、新築戸建の住宅地需要は堅調に推移している。 個別的要因の変動は認められない。				
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田 7 C - 10912	京都郡苅田町		更地	()	長方形	南東6 m町道		1 住居 (60,200)	
b	苅田 7 C - 10905	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1 中専 (60,200)	
c	苅田 7 C - 10452	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	西7.2 m町道 北7.2 m 角地		1 低専 (70,100)	
d	苅田 7 C - 11150	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ整形	北西8 m町道		1 中専 (60,200)	
e	苅田 7 C - 10950	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	北東7.5 m町道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 37,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,088	$\frac{100}{[104.0]}$	36,623	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	36,600
b	() 38,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,456	$\frac{100}{[102.9]}$	37,372		37,400
c	() 35,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,044	$\frac{100}{[89.2]}$	39,287		39,300
d	() 35,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,138	$\frac{100}{[93.6]}$	38,609		38,600
e	() 38,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	40,607	$\frac{100}{[107.0]}$	37,950	$\frac{[100.0]}{100}$	38,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 37,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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、戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。					

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

4 不動産 I D

苅田(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字馬場字門田 4 9 0 番 6	2909000200702-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		京都郡苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3				地積 (㎡)	316	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる古くからの住宅地域		北7.5 m 町道	水道	小波瀬西工大前1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	戸建住宅のほか農地も散見される地域	街路	北7.5 m町道	交通施設	小波瀬西工大前 北方 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		周辺の未利用地でのミニ開発や与原地区での土地区画整理事業による住宅地供給が見られるが、当面は現状維持したまま推移すると予測される。地価水準については、横ばい乃至微増で推移すると考えられる。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 34,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 22,400 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隣接する市町の住宅地が存する範囲。圏域内ではエンドユーザーが主な需要者であるが、小規模な開発を目論む不動産事業者等も想定される。圏域内の需給動向については、利便性や居住環境に優る住宅地の需要は概ね堅調である。市場での中心となる価格帯については、画地規模等によるが標準な規模の土地価格で1 0 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域から収集した取引事例を適正に補修正して求めたもので、市場の実態を反映した価格である。一方で、収益価格は、不動産の収益性に着目し投資採算性を反映する価格であるが、本件における市場参加者は、不動産の収益性に重きをおかずに購入の意思決定をすと思料する。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、地域の住宅地需給動向等にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景気は回復基調で推移しているが、諸物価高騰や米国関税措置による先行きの不透明感等が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。				
	- 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〕	近隣地域や周辺では大きな変化もなく未利用地や農地も見られることから、地域要因の変動は認められない。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動は見られない。				
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田 7 C - 10905	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1 中専 (60,200)	
b	苅田 7 C - 10913	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東6 m町道 南4 m 北4 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	苅田 7 C - 10912	京都郡苅田町		更地	()	長方形	南東6 m町道		1 住居 (60,200)	
d	苅田 7 C - 21150	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ整形	北西8 m町道		1 中専 (60,200)	
e	苅田 7 C - 10452	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	西7.2 m町道 北7.2 m 角地		1 低専 (70,100)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 38,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,456	$\frac{100}{[110.4]}$	34,833	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,800
b	() 37,727	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	40,043	$\frac{100}{[114.3]}$	35,033		35,000
c	() 37,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,088	$\frac{100}{[107.0]}$	35,596		35,600
d	() 35,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,173	$\frac{100}{[104.9]}$	34,483		34,500
e	() 35,532	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,704	$\frac{100}{[104.9]}$	33,083	$\frac{[100.0]}{100}$	33,100
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 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.5	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 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +7.0		
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +7.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,579,797	712,992	2,866,805	2,621,050	245,755	(0.9788) 240,545	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	7,074,853 円 (22,400 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 %	200 %	316 ㎡	14.0 m× 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	各階 2 戸のファミリータイプ (3 D K) を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段であるため。				
(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 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	1.0	153,600	1.0	153,600
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,280	153,600	1.0	153,600	1.0	153,600
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		307,200		307,200		307,200
年額支払賃料				307,200 円 × 12ヶ月 = 3,686,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,686,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 184,320 円						
以上計 + a+ - -				3,502,080 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				307,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,918 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 %) 307,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 74,799 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,579,797 円 (11,328 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,280 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	178,000 円		44,500,000 × 0.4 %	
維持管理費	110,592 円		3,686,400 × 3.0 %	
公租公課	土地	23,900 円	査定額	
	建物	311,500 円	44,500,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000	
損害保険料	44,500 円		44,500,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円		44,500,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	712,992 円 (2,256 円 / m ²) (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	α : 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	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	44,500,000 円		設計監理料率 180,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0589		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,621,050 円 (8,294 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
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 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		240,545 円 (761 円 / m ²)		
(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 / m ²)		

4 不動産 I D

苅田(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字尾倉字三十田 3 3 0 7 番 1 3	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		

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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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		京都郡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 R C 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		南西5 m 町道	水道	苅田1.9 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	5 m町道	交通施設	苅田駅北西方1.9 km		法令 対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められない。地価は、安定的な住宅地需要を反映して小幅なプラス基調で推移しているが、今後は日産赤字決算の影響が注視される。										
(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 30,800 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、苅田町内に形成された住宅地域。住宅地需要は、景況感回復基調の中、堅調に推移しているが、金利上昇、実質賃金伸び悩み、建築費高騰等により購買力の低下が懸念される。町内においては、ハウスメーカーが相続財産を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られる。取引の中心は、建売 2,500 ~ 3,000 万円、中古物件は建替え需要も含め総額 1,000 万円前後。需要者は苅田町に地縁を有するエンドユーザーが中心。											
(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、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した市場性を反映する価格である。近隣地域は、戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。従って、本件においては、前年対象基準地の価格、地域経済等価格形成要因の動向等を勘案の上、指定基準地との検討を踏まえ、市場価格からアプローチした実証的な比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	苅田 (県)	- 3						0.0	0.0	0.0	+2.0	
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	30,800		0.0	0.0	0.0	+1.0	
	32,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[105.1]	100			0.0	0.0	0.0	+2.0	
(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 30,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔 一般的要因 〕	国内経済は物価高、米国の関税政策等により先行き不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。苅田町の直近 1 年間の人口は微減で推移。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔 地域要因 〕	近隣地域は、北九州市小倉南区との行政境付近に戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、閑静な住環境を維持している。					
	公示価格 円 / ㎡						〔 個別的要因 〕	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	苅田 7 C - 10910	京都郡苅田町				更地	()	長方形	北10 m県道		2 低専 (60,100)
b	苅田 7 C - 10905	京都郡苅田町				建付地	()	ほぼ長方形	北6 m町道		1 中専 (60,200)
c	苅田 7 C - 10912	京都郡苅田町				更地	()	長方形	南東6 m町道		1 住居 (60,200)
d	苅田 7 C - 10951	京都郡苅田町				更地	()	ほぼ長方形	東8 m町道		準工 (60,200)
e	苅田 7 C - 11150	京都郡苅田町				建付地	()	ほぼ整形	北西8 m町道		1 中専 (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	() 26,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,965	$\frac{100}{[92.6]}$	29,120	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	29,100	
b	() 38,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,456	$\frac{100}{[121.2]}$	31,729		31,700	
c	() 37,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,088	$\frac{100}{[122.4]}$	31,118		31,100	
d	() 39,321	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,754	$\frac{100}{[131.3]}$	30,277		30,300	
e	() 35,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,138	$\frac{100}{[112.4]}$	32,151	$\frac{[100.0]}{100}$	32,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 -2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +25.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +7.0			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,800 円 / ㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため適用は困難。					
(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、戸建住宅を主とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため収益還元法の適用は断念した。					

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

4 不動産 I D

苅田(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字雨窪字沼坪 7 3 5 番 3	2909000197923-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		京都郡苅田町大字与原字瀬越輪鳴 1 6 2 1 番 7					地積 (㎡)	287 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)				
	正方形 1:1	住宅 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 ㎡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	対象基準地と同じ			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	やや高台に一般戸建住宅を中心とする既成宅地域である。今後も地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。閑静な住宅地であり、周辺で建替え等も見られ、需給動向から地価は当面堅調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 25,900 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は苅田町を中心に周辺市町村一帯の住宅地域と判定する。需要者の中心は、苅田町内や行橋市等に勤務先を有する個人等である。高台の既成住宅地であるが、閑静な住宅地であり、土地需要は安定している。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650～900万円程度であり、同一需給圏内で近年開発された新興分譲住宅地と比較して価格面で割安感もある。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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	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		
	標準地番号	-											
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0
	苅田(県)	- 3							交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	+21.0	
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	25,800		画地 行政 その他	0.0	0.0	0.0	0.0	
	32,000 円/㎡	100	[100.0]	[125.8]	100								
(10) 対年 象標 の基 準価 検地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,800 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要因	苅田町は、若年層の労働人口が多く高齢化率は県内では相対的に低い水準である。建築費高騰や物価高等により先行きが不透明である。							
	- 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				地域 要因	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。やや高台の閑静な住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				個別的 要因	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田 7 C - 10405	京都郡苅田町		更地	()	台形	南西16 m町道		1 住居 (60,200)	
b	苅田 7 C - 10910	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北10 m県道		2 低専 (60,100)	
c	苅田 7 C - 10911	京都郡苅田町		更地	()	長方形	西4 m町道		1 住居 (60,160)	
d	苅田 7 C - 20851	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ台形	南6 m町道		1 中専 (60,200)	
e	苅田 7 C - 10807	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北5 m町道 南5 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	() 24,510	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,535	$\frac{100}{[101.6]}$	24,149	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	24,100
b	() 26,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,965	$\frac{100}{[101.8]}$	26,488		26,500
c	() 22,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,937	$\frac{100}{[90.9]}$	25,233		25,200
d	() 27,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	28,255	$\frac{100}{[106.0]}$	26,656		26,700
e	() 23,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,734	$\frac{100}{[90.9]}$	25,010	$\frac{[100.0]}{100}$	25,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0 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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,900 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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、戸建賃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

4 不動産 I D

苅田(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字与原字瀬越輪鳴 1 6 2 1 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		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		京都府苅田町大字与原字白石 2 1 7 3 番 2					地積 (㎡)	(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)					
	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		(その他)					
(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 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 m町道	交通施設	小波瀬西工大前東方 3.2 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	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。今後も地域的特性は現状のまま推移していくものと予測するが、生活利便性がやや劣り外部からの流入が期待できないため、地価は下落基調と予測。											
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 17,600 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は苅田町を中心に隣接市区等を含む圏域にて形成される住宅地域で、需要者の中心は、地縁性を有する個人等と把握される。苅田町内は、労働人口の比率が高く、住宅地取得需要も堅調であるものの、利便性の良い住宅地と比較し、郊外の生活利便性の劣る立地では総じて住宅地需要が弱含みで圏域外からの流入が期待できない。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		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) 公規価 示準格 価と 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 地の規 準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準 地の比 準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年 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 17,700 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	苅田町は、若年層の労働人口が多く高齢化率は県内では相対的に低い水準である。建築費高騰や物価高等により先行きが不透明である。								
	- 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 / ㎡					(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り、地域要因に特段の変動は認められない。							
							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-0.6 %					半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田 7 C - 10907	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東7 m町道		2 低専 (60,100)	
b	苅田 7 C - 10401	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m町道 南東4 m 角地		1 住居 (70,180)	
c	行橋 7 C - 10115	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		(都) (70,200)	
d	行橋 7 C - 11226	行橋市		建付地	()	不整形	東6 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)	
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	() 17,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,268	$\frac{100}{[111.5]}$	17,281	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	17,300
b	() 16,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.3]}$	16,512	$\frac{100}{[93.0]}$	17,755		17,800
c	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[102.0]}$	17,489		17,500
d	() 16,318	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	16,334	$\frac{100}{[89.4]}$	18,271		18,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -13.0		
			画地 +0.3	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 0.0	交通・接近 0.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -18.0		
			画地 -0.1	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： 17,600 円/㎡〕			

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

4 不動産 I D

苅田(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町大字与原字白石 2 1 7 3 番 2	2909000225641-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 m ² 当たりの価格	10,400 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					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		京都郡苅田町大字上片島字小無田 1 6 3 1 番 1				地積 (㎡)	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 ㎡程度、			形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の住宅地		街路 6 . 8 m 町道	交通施設	小波瀬西工大前駅 南西方 3.2 km		法令規制 対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	周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状のまま推移すると予測する。当該地域の特性により需要は限定的であり、地価は下落基調で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	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 10,400 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町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置する地域の特性上、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価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出しづらい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地が広がる市街化調整区域内の郊外の住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は、ほぼ無く賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。前年対象基準地の価格等を勘案して、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) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-						地域要因行政その他	
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格							地域要因行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は減少に転じているものの世帯数は増加傾向で推移している。			
	- 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 -				〔 地 域 要 因 〕	市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。			
	公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕	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。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (m^2)	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 7 C - 10907	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	東 7 m 町道		2 低専 (60,100)	
b	小倉南 7 C - 20854	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東 8.1 m 市道 南東 1.1 m 角地		「調区」 (50,60)	
c	行橋 7 C - 10510	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	南 4 m 市道 西 3 m 角地		(都) (80,200)	
d	みやこ 7 C - 10303	京都郡みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南 3 m 町道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円 / m^2)	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 / m^2)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m^2)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m^2)
a	() 17,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,268	$\frac{100}{[137.4]}$	14,023	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	13,700
b	() 11,921	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	12,505	$\frac{100}{[123.3]}$	10,142		9,940
c	() 9,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,011	$\frac{100}{[125.1]}$	11,200		11,000
d	() 9,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,820	$\frac{100}{[93.0]}$	10,559		10,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[98.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	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		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +27.0	その他 0.0			
b	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 +9.0	環境 +12.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 +14.0		
			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 -3.0	交通・接近 -6.0	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			
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： 10,400 円 / m^2 〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	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	市街化調整区域の既存住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で賃貸住宅がほとんどなく想定が現実的でないことから、収益還元法を適用しなかった。						

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

4 不動産 I D

苅田(県) - 7 宅地-7

N o	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 1 6 3 1 番 1	2909000215313-0000
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		

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

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		京都府苅田町神田町 1 丁目 2 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 R C 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 2 0 m 国道		交通 苅田駅東方300 m		法令 商業 (90,400)				
	地域要因の将来予測		苅田駅徒歩圏内の国道沿いに店舗、事業所等が建つ路線商業地域である。繁華性はそれほど高くなく今後も地域的特性は現状を維持しながら推移すると予測するが、J R 苅田駅徒歩圏内であり地価は堅調に推移すると予測。										
(3) 最も有効使用の判定		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 58,300 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 44,500 円 / ㎡									
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市区を含む圏内の商業地域である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅の収益物件の開発を目的とする不動産業者等である。郊外型 S C に顧客流出が顕著となり、旧来型の沿道店舗は、新規出店等は乏しく商業繁華性はやや低いものの、最寄駅徒歩圏内の幹線道路沿いの希少立地であり、地価は堅調に推移している。なお、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、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、収益価格は最も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、収益価格を参照し前年対象基準地の価格等を勘案し鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら象標の基準換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 57,200 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	苅田町は、若年層の労働人口が多く高齢化率は県内では相対的に低い水準である。建築費高騰や物価高等により先行きが不透明である。							
	- 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					(地 域 要 因)	近隣地域は、苅田駅徒歩圏内の店舗、事業所、共同住宅が建つ路線商業地域。店舗の新設等も見られず地域要因に特段の変動はない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +0.5 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	苅田 7 C - 10802	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道		近商 (90,200)	
b	苅田 7 C - 11105	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ整形	南20 m県道 西2.5 m 角地		商業 (100,400)	
c	行橋 7 C - 20252	行橋市		貸家 建付地	()	不整形	南16.5 m市道 西6 m 角地		(都) 1 住居 (70,200)	
d	小倉南 7 C - 10606	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南西11.5 m県道		2 住居 (60,200)	
e	苅田 7 C - 11104	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	東16 m国道		近商 (90,200)	
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	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,275	$\frac{100}{[95.8]}$	57,698	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	58,900
b	() 53,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,747	$\frac{100}{[93.6]}$	56,354		57,500
c	() 64,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	66,610	$\frac{100}{[111.7]}$	59,633		60,800
d	() 60,986	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,413	$\frac{100}{[107.3]}$	57,235		58,400
e	() 36,711	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,602	$\frac{100}{[92.1]}$	57,114	$\frac{[102.0]}{100}$	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 +0.06	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 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	売急ぎ	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり再調達原価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)
	51,829,494	11,502,648	40,326,846	38,765,300	1,561,546	(0.9430) 1,472,538	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	42,072,514 円 (44,500 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							

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		S R C 9 F		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× 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 (6 3 ㎡ / 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 ～ 1	店舗・事務所	350.00	75.0	262.50	2,300	603,750	4.0	2,415,000		
							2.0	1,207,500		
2 ～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,940	577,150	4.0	2,308,600		
3 ～ 9	住居	350.00	90.0	315.00	1,480	466,200	1.0	466,200		
							1.0	466,200		
～	塔屋	30.00								
～										
計		3,180.00	86.9	2,765.00		4,444,300		7,987,000		
								4,470,900		
年額支払賃料				4,444,300 円 × 12ヶ月 = 53,331,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				53,331,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,666,580 円						
以上計 + a+ - -				50,665,020 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,987,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 75,877 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 %) 4,470,900 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,088,597 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				51,829,494 円 (54,788 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,301 円/㎡ 月額支払賃料 (2,200 円/㎡) 基準階 1 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	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 ×	3.0 %
公租公課	土地 88,700 円	査定額	
	建物 4,907,000 円	701,000,000 ×	50.0 % × 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 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,502,648 円 (12,159 円 / m ²) (経費率 22.2 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	60 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9430
(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	701,000,000 円	設計監理料率 214,000 円 / m ² × 3,180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0553	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	38,765,300 円 (40,978 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	51,829,494 円		
総費用	11,502,648 円		
純収益 -	40,326,846 円		
建物等に帰属する純収益	38,765,300 円		
土地に帰属する純収益 -	1,561,546 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,472,538 円 (1,557 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	42,072,514 円 (	44,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

苅田(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町神田町 1 丁目 2 2 番 2	2909000245370-0000
2	京都郡苅田町神田町 1 丁目 2 2 番 3	2909000245371-0000
3	京都郡苅田町神田町 1 丁目 2 2 番 6	2909000245374-0000
4	京都郡苅田町神田町 1 丁目 2 2 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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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 価	[令和 7 年1月]	44,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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12番13外					地積 (㎡)	1,163 ()	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	
	不整形 1:1.5	銀行 RC2	小売店舗や銀行等が建ち 並ぶ駅前商店街		西16m 県道、 背面道	水道、 下水	苅田370m		(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 50m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30m、奥行 約 40m、			規模 1,200㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	JR苅田駅東側に広がる駅前 近隣商業地域		街路 16m 県道	交通施設	苅田駅 南方370m		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	苅田駅徒歩圏内の駅前の商業地域で当該地域の特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。商業用途の需要は限定的であるが周辺の住宅需要に牽引され地価は緩やかな上昇基調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	基準価格 54,800 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 43,900 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の商業地域と判断した。需要者の中心は苅田町に地縁性を有する店舗や営業所等を建設する事業者及び個人や法人の投資家等が想定される。商業用途の需要は限定的であるが、最寄駅徒歩圏内という立地の下で地価は緩やかな上昇基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、確認される取引の規模、用途が区々であり見出しづらい状況である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は駅近郊の商業地域で事業用目的での取引が中心である。基準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり市場の動向を的確に反映し規範性は高いものと考えられる。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であるが、実態に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算され相対的に規範性が劣ると判断した。よって、基準価格を標準とし収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 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 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	-	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年 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 54,400 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は減少に転じているものの世帯数は増加傾向で推移している。				
	- 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 基準地番号				〔地域 要因〕	JR駅徒歩圏内の商業地域であるが、地域要因に特段の変動は認められない。周辺の住宅需要に牽引され地価は上昇基調で推移している。				
	公示価格 円/㎡				〔個別 的要因〕	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。				
	変動率	年間	+0.7%		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

苅田(県) 5 - 2

宅地-2

(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 7 C - 10802	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東15.2 m県道		近商 (90,200)	
b	苅田 7 C - 11105	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ整形	南20 m県道 西2.5 m 角地		商業 (100,400)	
c	苅田 7 C - 10909	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ整形	東6 m町道		準工 (60,200)	
d	苅田 7 C - 10902	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南6 m町道 東4 m 角地		近商 (100,200)	
e	苅田 7 C - 10403	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	南西4.8 m町道		1 中専 (60,192)	
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	() 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,275	$\frac{100}{[100.0]}$	55,275	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	55,300
b	() 53,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,747	$\frac{100}{[96.0]}$	54,945		54,900
c	() 51,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	54,376	$\frac{100}{[88.4]}$	61,511		61,500
d	() 47,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,320	$\frac{100}{[91.2]}$	51,886		51,900
e	() 54,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,351	$\frac{100}{[95.0]}$	57,212	$\frac{[100.0]}{100}$	57,200
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
b	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 -4.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 -5.0	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 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0 その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 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： 54,800 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				既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	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)
	47,183,717	10,049,150	37,134,567	35,275,500	1,859,067	(0.9616) 1,787,679	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	51,076,543 円 (43,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		500.00		R C 6 F		3,000.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業準防	90 %	400 %	400 %	1,163 ㎡	34.0 m× 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 部分貸し店舗、2 ～ 6 階 有面積 約 6 0 ㎡) 共同住宅			2 L D K (平均専	有効率 91.7 %	構造・用途等による標準的な有効率である理由				
(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	2,000	750,000	4.0	3,000,000		
							2.0	1,500,000		
2 ～ 6	住宅	500.00	95.0	475.00	1,390	660,250	1.0	660,250		
							1.0	660,250		
～										
～										
～										
計		3,000.00	91.7	2,750.00		4,051,250		6,301,250		4,801,250
年額支払賃料				4,051,250 円 × 12ヶ月 = 48,615,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				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 × 台× 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)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				48,615,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,430,750 円						
以上計 + a+ - -				46,184,250 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,301,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 59,862 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 %) 4,801,250 円 × 95.0 % × 0.2060 = 939,605 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				47,183,717 円 (40,571 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,075 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	3,015,000 円	603,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,458,450 円	48,615,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 148,700 円	査定額	
	建物 4,221,000 円	603,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	603,000 円	603,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	603,000 円	603,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	10,049,150 円 (8,641 円 / m ²) (経費率 21.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	60 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9616
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	603,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² × 3,000.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0585	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	35,275,500 円 (30,331 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		47,183,717 円	
総費用		10,049,150 円	
純収益 -		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する純収益 × α		1,787,679 円 (1,537 円 / m ²)	
(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 / m ²)	

4 不動産 I D

苅田(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 3	2909000243545-0000
2	京都郡苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 5	2909000243546-0000
3	京都郡苅田町京町 1 丁目 1 2 番 1 6	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2倍	
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		京都府苅田町新浜町 1 番 6					地積 (㎡)	8,449 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200)			
	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)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用	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 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	大企業やその関連企業等が建ち並び工業地		街路 2 9 m道路		交通施設	苅田駅 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		大企業の工場を中心にその関連企業などが立地する工業地で当面は現状維持と考えられ、工業地の需要も総じて強含みと予測されるが、企業をとりまく環境の変化等による影響が注視されるところである。									
(3) 最有効使用の判定		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 23,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		対象基準地の同一需給圏は北部九州を中心とした工業地の存する範囲として把握した。圏域内では大手企業をはじめその関連企業や地場の製造業、物流法人等が主な需要者である。圏域内の需要については、特に物流施設適地の需要は堅調で地価は上昇基調で推移している。しなしながら、最近、景気の不透明感から上昇幅の縮小が見られるようになってきた。圏域内での取引については画地規模等によって区々で中心となる価格帯を把握し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の近隣地域は自社自用の倉庫等を主とした工業地で、賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用を断念した。比準価格は比較可能な同一需給圏内の類似地域より取引事例を採用し補修正を行い導出したもので、市場性を反映した実証的な価格と言える。よって、本件では説得力を有する比準価格に基づき、昨今の経済情勢や工業地の地価動向等を勘案したうえで、表記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	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	
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	[] 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 22,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は回復基調で推移しているが、諸物価高騰や米国関税措置による先行きの不透明感等が不動産需給に及ぼす影響が懸念される。						
	- 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〕	上記の要因が地域企業に与える影響が未知数であり、工業地の需給の動向が注視される。						
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動は見られない。						
	変動率	年間	+4.5 %		半年間	%						

3 試算価格算定内訳

苅田(県) 9 - 1 宅地-2

(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 7 C - 10801	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	西7.9 m町道 東6.1 m 二方路		工業 (70,200)	
b	小倉南 7 C - 10314	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東5.4 m市道		準工 (60,200)	
c	小倉南 7 K - 21271	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東11 m市道 東8.7 m 角地		「調区」 (80,200)	
d	門司 7 C - 10802	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ台形	北東25.3 m市道 南西6.1 m 二方路		準工 (70,200)	
e	若松 0 7 C - 11114	北九州市若松区		更地	()	不整形	南8 m市道		工専 (60,200) 臨港地区	
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	() 20,468	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	20,071	$\frac{100}{[89.7]}$	22,376	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	22,400
b	() 31,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	32,784	$\frac{100}{[129.2]}$	25,375		25,400
c	() 23,249	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	24,056	$\frac{100}{[93.0]}$	25,867		25,900
d	() 36,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	36,186	$\frac{100}{[140.3]}$	25,792		25,800
e	() 26,010	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	30,461	$\frac{100}{[118.5]}$	25,705	$\frac{[100.0]}{100}$	25,700
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 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 +2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +25.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e	正常	% / 月 +0.60	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 -6.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,000 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					適切な再調達減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		近隣地域やその周辺は物流施設や工場が立地する工業地域で、地域内では自社自用の物件が多く賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

苅田(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
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		
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		