別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 日提出
苅田(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
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	16,800,000 円	１㎡当たりの価格	48,600 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	39,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町富久町１丁目１１番１４		②地積(㎡)	345 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	ほぼ整形 1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北6 m 町道	水道、下水	苅田1.5 km

１住居
(60,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：６m町道　交通施設：苅田駅　南西方1.5 km　法令規制：１住居(60,200)		
	⑤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散見される住宅地で、大きな変化もなく当面は現状を維持したまま推移すると予測される。		

(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	51,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	31,200 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苅田町及び隣接する市町にあって利便な住宅地が存する範囲。圏域内では自己の居住の用に供する目的で不動産を購入する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。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。市場での中心となる価格帯つは、画地規模等によるが、戸建ての新築物件で２８００～３５００万円程度である。
(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利便施設への接近性が概ね確保された住宅地で、賃貸物件も散見されるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場は未成熟であり、収益価格は低位に導出された。比準価格については、選択要件を具備した事例に基づいており、相応の説得力を有している。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、加えて住宅地の需給動向等も考慮したうえで鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 48,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
			(地域要因)	近隣地域では大きな変化はないが、立地条件等に優る住宅地では相応も需要もあり、地価は上昇基調にある。
			(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

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10402	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		１住居 (60,200)
b	苅田８Ｃ - 21150	京都郡苅田町		建付地	( )	不整形	西10 m町道 北6 m 角地		近商 (100,200)
c	苅田８Ｃ - 21151	京都郡苅田町		貸家建付地	( )	袋地等	東6 m町道		１住居 (60,200)
d	苅田８Ｃ - 11104	京都郡苅田町		建付地	( )	袋地等	西6 m町道		１住居 (60,200)
e	苅田８Ｃ - 11302	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	西12 m町道		２低専 (60,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 48,116	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,308	100 [95.4]	50,637	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 [100.0] 100	50,600
b	( ) 40,696	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	48,452	100 [95.5]	50,735		50,700
c	( ) 51,594	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,907	100 [105.6]	51,995		52,000
d	( ) 55,302	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,579	100 [107.8]	51,558		51,600
e	( ) 54,054	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	54,162	100 [105.0]	51,583		51,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%／月 +0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+6.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 +0.11	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	+4.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.11	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	+10.0
			画地	-5.0	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	0.0	交通・接近	-2.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	%／月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**51,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地であり、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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,672,090	1,133,430	4,538,660	4,164,230	374,430	(0.9788) 366,492	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	10,779,176 円 (31,200 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	165.00	ＬＳ　2 Ｆ	330.00

⑤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

⑥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。	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	165.00	100.0	165.00	1,470	242,550	1.0 1.0	242,550 242,550
2 ～ 2	住宅	165.00	100.0	165.00	1,480	244,200	1.0 1.0	244,200 244,200
～								
～								
～								
計		330.00	100.0	330.00		486,750		486,750 486,750

⑨年額支払賃料	486,750 円 × 12ケ月 ＝	5,841,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)		0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,841,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	292,050 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,548,950 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	486,750 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,624 円
⑯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 %) 486,750 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	118,516 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,672,090 円 (16,441 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,513 円/㎡ 月額支払賃料 (1,480 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	282,800 円	70,700,000 × 0.4 %
②維持管理費	175,230 円	5,841,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 39,100 円	査定額
	建物 494,900 円	70,700,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	70,700 円	70,700,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	70,700 円	70,700,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,133,430 円 (3,285 円／㎡)	(経費率 20.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	70,700,000 円	208,000 円／㎡× 330.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,164,230 円 (12,070 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,672,090	円
②総費用	1,133,430	円
③純収益 ①－②	4,538,660	円
④建物等に帰属する純収益	4,164,230	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	374,430	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	366,492 (1,062	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

10,779,176 円　(31,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	杉不動産鑑定士事務所
苅田(県)　－ 2	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	8,820,000 円	１㎡当たりの価格	38,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字馬場字門田４９０番６	②地積（㎡）	231 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他） (60,160)
長方形 1.2：1	住宅 ＬＳ 1	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北3.9 m 町道	水道	苅田1 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３．９m町道	交通施設	苅田駅南西方1 km	法令規制	１中専 (60,160)

⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。スーパーはやや遠いが、鉄道駅等の利便施設がほぼ徒歩圏にあり、住環境は良好で、需要は総じて強含んでおり、地価は上昇傾向と予測。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	38,200 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村の住宅地域である。需要者の中心は苅田町や北九州市及び周辺市町村の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。スーパーとは若干距離があるが、鉄道駅や小学校等の生活利便施設がほぼ徒歩圏にあり、住環境も良好で、需要は強含み傾向で推移している。土地は７０坪程度で８００～１，０００万円程度。新築戸建で３，０００万円～４，０００万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、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

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳			
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 苅田(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳			
前年指定基準地の価格 32,400 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.4]	[100.0] / 100	37,100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 -15.0 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

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 37,800 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間 +1.1 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

（一般的要因）苅田町の住宅需要は市街化調整区域や準都市計画区域を除き、町中心部及びその周辺の利便性の良好な地域は回復傾向となっている。

（地域要因）ＪＲ苅田駅の南西方に位置する生活利便性の良好な住宅地域であることから、需要は比較的堅調で、地価は上昇傾向となっている。

（個別的要因）個別的要因については特段の変動要因は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10802	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道		１中専 (60,200)
b	苅田８Ｃ - 10804	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西13.1 m町道		近商 (90,200)
c	苅田８Ｃ - 20950	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西4 m町道		１住居 (60,160)
d	苅田８Ｃ - 10402	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		１住居 (60,200)
e	苅田８Ｃ - 11103	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	東4 m町道		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 38,548	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,933	100 [100.9]	38,586	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 [100.0] 100	38,600
b	( ) 37,528	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [90.0]	42,115	100 [112.3]	37,502		37,500
c	( ) 33,090	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	33,421	100 [85.5]	39,089		39,100
d	( ) 48,116	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,308	100 [122.9]	39,307		39,300
e	( ) 46,397	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [97.0]	47,928	100 [125.7]	38,129		38,100

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 +0.11	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			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 +0.11	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+6.0	交通・接近	-1.0	環境	+7.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-5.0	環境	-10.0
			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 +0.06	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+2.0	環境	+17.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	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	+3.0	環境	+22.0
			画地	-3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**38,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨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	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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　　刀根　宏之

鑑定評価額	10,400,000 円	１㎡当たりの価格	32,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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３３０７番１３				②地積(㎡)	316 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専 (60,200) （その他）
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④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７．５m町道	交通施設：小波瀬西工大前駅北方 1.5 km　法令規制：１中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	農地に近接する既成の住宅地域である。周辺の与原地区では土地区画整理事業での新たな住宅地供給が見られるが、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。地価は上昇基調で推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	26,900 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を中心に周辺市の住宅地域と判断した。需要者の中心は圏域内へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。苅田町は人口は緩やかに減少しているが、世帯数は増加傾向であり、当該地域は北九州市近郊に位置していることから一定の需要があり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、昨今の建設費の高騰や新築住宅において確認される取引の規模や仕様が区々であり見い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	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考とし、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,400 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：雇用・所得環境が改善するもと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。 地域要因：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。一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移している。 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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 11102	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ台形	北西6 m町道		１住居 (60,200)
b	苅田８Ｃ - 10803	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)
c	苅田８Ｃ - 10802	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道		１中専 (60,200)
d	苅田８Ｃ - 10804	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西13.1 m町道		近商 (90,200)
e	苅田８Ｃ - 10905	京都郡苅田町		更地	( )	長方形	南西6 m町道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 37,786	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	38,435	100 [117.3]	32,766	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 [100.0] 100	32,800
b	( ) 33,736	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	33,048	100 [102.9]	32,117		32,100
c	( ) 38,548	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	38,895	100 [117.1]	33,215		33,200
d	( ) 37,528	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [／]	100 [100.0]	37,866	100 [116.8]	32,420		32,400
e	( ) 39,851	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [100.0]	39,971	100 [118.5]	33,731		33,700

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 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +16.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +1.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.05	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**32,800** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	5,775,219	1,156,716	4,618,503	4,323,260	295,243	(0.9788) 288,984	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	8,499,529 円　(　26,900 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	120.00	ＬＳ　3 Ｆ	360.00

⑤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

⑥想定建物の概要	１～３階：２ＬＤＫ（平均専有面積６０㎡）共同住宅　６戸	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,400	168,000	1.0 1.0	168,000 168,000
2 ～ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,380	165,600	1.0 1.0	165,600 165,600
3 ～ 3	住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0 1.0	162,000 162,000
～								
～								
計		360.00	100.0	360.00		495,600		495,600 495,600

⑨年額支払賃料	495,600 円 × 12ケ月 ＝	5,947,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,947,200 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	297,360 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,649,840 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	495,600 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	4,708 円
⑯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 %) 495,600 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	120,671 円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	5,775,219 円 (18,276 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 1 Ｆ Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	293,600 円	73,400,000 × 0.4 %
②維持管理費	178,416 円	5,947,200 × 3.0 %
③公租公課	土地 24,100 円	査定額
	建物 513,800 円	73,400,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	73,400 円	73,400,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	73,400 円	73,400,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,156,716 円 (3,660 円／㎡)	(経費率 20.0 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	73,400,000 円	198,000 円／㎡× 360.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	4,323,260 円 (13,681 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,775,219	円
②総費用	1,156,716	円
③純収益 ①－②	4,618,503	円
④建物等に帰属する純収益	4,323,260	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	295,243	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	288,984 (915	円 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

8,499,529 円 (26,900 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	杉不動産鑑定士事務所
苅田(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　杉　孝一

鑑定評価額	8,990,000 円	１㎡当たりの価格	31,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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７３５番３		②地積(㎡)	289 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1.2：1	住宅 ＲＣ 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

１中専
(60,200)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m町道　交通施設：苅田駅北西方1.9 km　法令規制：１中専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等の利便施設が徒歩圏にないものの、小倉南区との境付近に存することから、需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向と予測。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,100 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村の住宅地域である。需要者の中心は苅田町や北九州市及び周辺市町村の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。鉄道駅や小学校等の生活利便施設は徒歩圏にないものの、北九州市との市境付近に存し、需要は強含み傾向で推移している。土地は９０坪程度で８００～１，０００万円程度。新築戸建で３，０００万円～４，０００万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			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

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 苅田(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 32,400 円／㎡	[101.2]／100	100／[100.0]	100／[107.2]	[100.0]／100	30,600		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.0 +3.0 0.0 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,800 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	苅田町の住宅需要は市街化調整区域や準都市計画区域を除き、町中心部及びその周辺の利便性の良好な地域は回復傾向となっている。
			(地域要因)	小倉南区との境付近に位置する生活利便性の比較的良好な住宅地域で、需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向となっている。
			(個別的要因)	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10909	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	南8 m町道		準工 (60,200)
b	苅田８Ｃ - 20850	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	北西4 m町道		１住居 (60,160)
c	苅田８Ｃ - 11101	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ台形	北東7 m町道 北西6.8 m 南東6 m 三方路		１中専 (70,200)
d	苅田８Ｃ - 10405	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	南東6 m私道		１中専 (60,200)
e	苅田８Ｃ - 10803	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m町道 北西6 m 角地		１中専 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 31,871	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	31,967	100 / [103.0]	31,036	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 [100.0] / 100	31,000
b	( ) 30,398	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	32,286	100 / [103.7]	31,134		31,100
c	( ) 39,182	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,339	100 / [126.1]	31,197		31,200
d	( ) 19,624	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [／]	100 / [70.0]	28,118	100 / [89.1]	31,558		31,600
e	( ) 33,736	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	33,081	100 / [108.2]	30,574		30,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	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	
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +8.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**31,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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	賃貸市場が未成熟であることから非適用

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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	7,460,000 円	１㎡当たりの価格	26,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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獺越輪鳴１６２１番７		②地積(㎡)	287 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) （その他） (60,160)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　80ｍ、南　130ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４m町道　交通施設：小波瀬西工大前駅東方 1.5 km　法令規制：１住居 (60,160)		
	⑤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。周辺では建替え等による住宅建築も見られ、需給動向から地価は、今後も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	26,000 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	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される。需要者は、苅田町内や行橋市等に勤務先を有する個人が主体である。当該地は緩やかな高台に位置する既成住宅地であり、閑静な住環境を形成している。近年開発された新興分譲住宅地と比較して割安感があることから土地需要は安定している。周辺では建替え等も含む新築戸建住宅の着工も散見される。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概ね６５０～９００万円程度。
(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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他要因
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 苅田(県) － 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +4.0 / 交通 0.0 / 環境 +22.0 / 行政 0.0 / その他要因 0.0
	前年指定基準地の価格 32,400 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [126.9]	[100.0] / 100	25,800			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,900 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %	③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騰等により先行きが不透明である。
			(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。地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状維持で推移すると予測。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10404	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	東5.2 m町道 南4 m 角地		２低専 (70,100)
b	苅田８Ｃ - 11308	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ台形	南東12 m町道		１中専 (60,200)
c	苅田８Ｃ - 20950	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西4 m町道		１住居 (60,160)
d	苅田８Ｃ - 10906	京都郡苅田町		更地	( )	長方形	北東6 m町道		１中専 (60,200)
e	苅田８Ｃ - 20852	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m町道		１住居 (60,200)

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 25,079	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	24,470	100 [96.1]	25,463	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 [100.0] 100	25,500
b	( ) 21,127	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [／]	100 [100.0]	21,212	100 [82.2]	25,805		25,800
c	( ) 33,090	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [／]	100 [100.0]	33,289	100 [122.2]	27,241		27,200
d	( ) 31,465	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [／]	100 [100.0]	31,622	100 [119.3]	26,506		26,500
e	( ) 26,201	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,673	100 [103.9]	25,672		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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -11.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +26.0
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +17.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**26,000** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	7,610,000 円	１㎡当たりの価格	17,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町大字与原字白石２１７３番２		②地積(㎡)	435 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 1	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ農家住宅地域	南西5 m 町道	水道	小波瀬西工大前3.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　300ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m町道　交通施設：小波瀬西工大前東方 3.2 km　法令規制：１中専 (60,200)		
	⑤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、生活利便性が劣り需要が地縁性のある個人に限定されるため、地価は下落基調と予測。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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される。需要者は、地縁性を有する個人が主体である。苅田町は労働人口比率が高く、住宅地取得需要は概ね堅調であるものの、利便性の高い住宅地と比較して、郊外で生活利便性が劣る立地では住宅地需要が弱含みであり、圏域外からの流入は期待し難い。取引の中心価格帯は、取引当事者の属性や取引目的により画地規模が一様ではなく、また絶対的取引数も少ないため、見い出し難い状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の農家住宅等を主とする既成住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件においては、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,600 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(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騰等により先行きが不透明である。
			(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生活利便性が劣る。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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	小倉南８Ｃ - 11005	北九州市小倉南区		底地	( )	不整形	南東7.4 m国道		「調区」 (40,60)
b	小倉南８Ｃ - 11006	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ台形	北2.5 m私道		「調区」 (40,60)
c	苅田８Ｃ - 10806	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4.9 m町道 北西2.9 m 角地		１住居 (70,196)
d	苅田８Ｃ - 10405	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	南東6 m私道		１中専 (60,200)
e	行橋８Ｃ - 20152	行橋市		建付地	( )	長方形	東6 m道路		(都) (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	(9,979) 11,088	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [／]	100 [60.0]	18,221	100 [101.2]	18,005	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	18,000
b	( ) 9,635	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	15,095	100 [95.7]	15,773		15,800
c	( ) 15,335	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [80.0]	100 [98.9]	19,518	100 [111.3]	17,536		17,500
d	( ) 19,624	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [／]	100 [95.0]	20,719	100 [124.1]	16,695		16,700
e	( ) 16,129	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,016	100 [97.3]	16,460	[100.0] 100	16,500

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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +9.0	環境 -8.0
			画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 +4.0
			画地 -1.1	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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +17.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**17,500** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	
⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月 24 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　波多野　宏和

鑑定評価額	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	10,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 1日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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１６３１番１			②地積(㎡)	1,073 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) （その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　200ｍ、南　20ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：市街化調整区域内の住宅地 / 街路：南西６．８m町道 / 交通施設：小波瀬西工大前駅　南西方 3.2 km / 法令規制：「調区」(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域や周辺地域では東九州自動車道や関連道路等の整備が行われたが、それ以降、大きな環境変化は認められず、今後も現状維持のまま推移していくと予測される。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	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　10,300　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郊外に位置する住宅地の存する範囲として把握した。主な需要者については、当該圏域の居住者や地縁を有する者、世帯分離による需要者などと考えられる。圏域内の需給動向については、地理的位置や法令上の制限などから大型開発はなく、相続を契機とした取引等が見られる程度で需給ともに弱い。取引価格については立地や規模のほか取引事情も様々であり、市場での中心価格帯を見い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	対象基準地は農地を介して住宅等が見られる郊外の住宅地域で、地域内では収益物件は殆どなく賃貸市場が成熟していないため収益還元法の適用を断念した。そこで、取引事例比較法を適用し比準価格を求めた。比準価格は信頼性のある事例を採用して導出したもので市場性を反映した実証的な価格である。よって、本件では比準価格を標準とし、地域の不動産需給動向などにも留意して鑑定評価額を決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,400 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 -1.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金利上昇、諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。 (地域要因) 郊外部の住宅地では需給ともに低調であり、取引価格も下落傾向が続いている。 (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

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 11303	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ台形	北東7 m町道		「調区」 (60,200)
b	行橋８Ｃ - 10109	行橋市		更地	( )	不整形	北西5 m市道		（都） (70,200)
c	みやこ８Ｃ - 10206	京都郡みやこ町		更地	( )	不整形	南西2.6 m町道 南東2 m 角地		（都） (70,200)
d	築上８Ｃ - 11306	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ台形	北西5.5 m町道		（都） (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 7,579	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [85.0]	8,934	100 / [85.6]	10,437	街路 0.0	10,200
b	( ) 10,588	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [97.0]	11,036	100 / [108.0]	10,219	交通・接近 0.0	10,000
c	( ) 6,806	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [86.4]	7,814	100 / [73.9]	10,574	環境 0.0	10,400
d	( ) 12,101	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	12,016	100 / [110.0]	10,924	画地 -2.0	10,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[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 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -20.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 -25.0
			画地 -13.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
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	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**10,300** 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	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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	近隣地域は苅田町の郊外にあって、都市計画法上、市街化調整区域に指定されたところである。地域内では自用の戸建住宅のほか業務施設等が点在しており、収益性がなじまない地域であるため、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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	京都郡苅田町大字上片島字小無田１６３１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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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

鑑定評価額	54,700,000 円	１㎡当たりの価格	57,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	45,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町神田町１丁目２２番２外			②地積(㎡)	946 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (100,400)
	台形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ ９	各種店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	東20 m 国道、背面道	水道、下水	苅田300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　250ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	店舗、事務所兼共同住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２０m国道　交通施設：苅田駅東方300 m　法令規制：商業 (90,400) 準防		
	⑤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。周辺では店舗の新設等もなく地域的特性は現状を維持すると予測するが、ＪＲ苅田駅徒歩圏内という立地の希少性から地価は堅調に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗、事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	41,300 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は苅田町を中心に周辺市町村一帯の商業地域と判定される。需要者は、店舗兼共同住宅等の収益物件開発を目的とする不動産業者が主体である。当該地域では、郊外型ＳＣへの顧客流出により沿道店舗の新規出店は乏しく、商業的繁華性は高くないものの、最寄駅徒歩圏内の幹線道路沿いという希少性の高い立地であり、地価は堅調に推移している。なお、取引は規模・形態により個別性が強く、市場を代表する価格帯の把握は困難である。
(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、収益価格を参酌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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 57,500 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	③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騰等により先行きが不透明である。 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であるが、地域要因に特段の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10901	京都郡苅田町		貸家建付地	( )	長方形	東20 m国道 北6 m 角地		近商 (100,200)
b	行橋８Ｃ - 20252	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	西15 m県道		（都）商業 (90,400)
c	小倉南８Ｃ - 11108	北九州市小倉南区		貸家建付地	( )	不整形	西38 m国道 南東4.2 m 南西5.8 m 三方路		１住居 (70,200)
d	苅田８Ｃ - 20853	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)
e	苅田８Ｃ - 20854	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	東15.2 m県道		近商 (90,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 61,051	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,569	100 [104.7]	56,895	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 [102.0] 100	58,000
b	( ) 60,986	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	61,901	100 [105.7]	58,563		59,700
c	( ) 45,776	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [74.2]	62,803	100 [104.8]	59,927		61,100
d	( ) 53,168	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	53,010	100 [93.6]	56,635		57,800
e	( ) 55,000	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	55,660	100 [96.7]	57,559		58,700

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 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +16.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.15	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			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 +16.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.25	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -25.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.06	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			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +6.0 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	67,719,385	14,554,344	53,165,041	51,714,000	1,451,041	(0.9430) 1,368,332	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	39,095,200 円　（　41,300 円／㎡）					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗・事務所兼共同住宅	350.00	ＲＣ　9 Ｆ	3,180.00

⑤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

⑥想定建物の概要	１～２階：店舗・事務所、３～９階：住居（６３㎡／戸）	⑦有効率の理由	90.8 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	350.00	75.0	262.50	2,800	735,000	4.0 2.0	2,940,000 1,470,000
2 ～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	2,500	743,750	4.0	2,975,000
3 ～ 9	住居	350.00	95.0	332.50	1,860	618,450	1.0 1.0	618,450 618,450
～	塔屋	30.00						
～								
計		3,180.00	90.8	2,887.50		5,807,900		10,244,150 5,799,150

⑨年額支払賃料	5,807,900 円 × 12ケ月 ＝	69,694,800 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	69,694,800 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	3,484,740 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		66,210,060 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	10,244,150 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	97,319 円
⑯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 %) 5,799,150 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	1,412,006 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	67,719,385 円　(71,585 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,929 円/㎡ 月額支払賃料 (2,800 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	4,420,000 円	884,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	2,090,844 円	69,694,800 × 3.0 %
③公租公課	土地 87,500 円	査定額
	建物 6,188,000 円	884,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	884,000 円	884,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	884,000 円	884,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	14,554,344 円 （ 15,385 円／㎡ ）	（経費率 21.5 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.5 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	884,000,000 円	270,000 円／㎡× 3,180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　（躯体部分／仕上部分／設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	51,714,000 円 (54,666 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	67,719,385	円
②総費用	14,554,344	円
③純収益 ①－②	53,165,041	円
④建物等に帰属する純収益	51,714,000	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,451,041	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,368,332 円 (1,446	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

39,095,200 円　(41,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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	64,100,000 円	１㎡当たりの価格	55,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	44,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町京町１丁目１２番１３外			②地積(㎡)	1,163 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
	不整形 1：1.5	銀行 ＲＣ ２	小売店舗や銀行等が建ち並ぶ駅前商店街	西16 m 県道、背面道	水道、下水	苅田370 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　40 m、規模　1,200 ㎡程度、形状 長方形							
	④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370 m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤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 +2.0 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	55,100 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	43,500 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い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。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、比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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 54,800 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	雇用・所得環境が改善するもと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。
			（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。
			（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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 10902	京都郡苅田町		建付地	( )	長方形	東5 m町道		近商 (90,200)
b	苅田８Ｃ - 10901	京都郡苅田町		貸家建付地	( )	長方形	東20 m国道 北6 m 角地		近商 (100,200)
c	苅田８Ｃ - 10402	京都郡苅田町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		１住居 (60,200)
d	苅田８Ｃ - 21150	京都郡苅田町		建付地	( )	不整形	西10 m町道 北6 m 角地		近商 (100,200)
e	苅田８Ｃ - 11302	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	西12 m町道		２低専 (60,100)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 50,853	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,056	100 [92.5]	55,196	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 [100.0] 100	55,200
b	( ) 61,051	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,569	100 [108.2]	55,055		55,100
c	( ) 48,116	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,308	100 [87.5]	55,209		55,200
d	( ) 40,696	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	48,452	100 [87.6]	55,311		55,300
e	( ) 54,054	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	54,162	100 [98.8]	54,820		54,800

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 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +9.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +12.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +7.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +2.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.11	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -2.0 行政 -5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.03	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			街路 -1.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 +18.0 行政 -10.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**55,100** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	48,286,210	10,293,350	37,992,860	36,153,000	1,839,860	(0.9616) 1,769,209	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	50,548,829 円　(　43,500 円／㎡)					
	⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	500.00	ＲＣ　6 Ｆ	3,000.00

⑤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

⑥想定建物の概要	１階：部分貸し店舗、２～６階：２ＬＤＫ（平均専有面積　約６０㎡）共同住宅４０戸	⑦有効率の理由	91.7 %	構造・用途等による標準的な有効率である

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	500.00	75.0	375.00	2,000	750,000	4.0 2.0	3,000,000 1,500,000
2 ～ 6	住宅	500.00	95.0	475.00	1,430	679,250	1.0 1.0	679,250 679,250
～								
～								
～								
計		3,000.00	91.7	2,750.00		4,146,250		6,396,250 4,896,250

⑨年額支払賃料	4,146,250 円 × 12ケ月 ＝	49,755,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b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	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫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
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	49,755,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	2,487,750 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		47,267,250 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	6,396,250 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	60,764 円
⑯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 %) 4,896,250 円 × 95.0 % × 0.2060 ＝	958,196 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	48,286,210 円　(41,519 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,075 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　1 F　B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	3,090,000 円	618,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	1,492,650 円	49,755,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 148,700 円	査定額
	建物 4,326,000 円	618,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	618,000 円	618,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	618,000 円	618,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	10,293,350 円 （ 8,851 円／㎡ ）	（経費率 21.3 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：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
①建物等の初期投資額	618,000,000 円	200,000 円／㎡× 3,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)　（設計監理料率）
②元利逓増償還率	0.0585	0.0401 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %　（躯体部分 / 仕上部分 / 設備部分）
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	36,153,000 円 （ 31,086 円／㎡）	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	48,286,210 円
②総費用	10,293,350 円
③純収益 ①－②	37,992,860 円
④建物等に帰属する純収益	36,153,000 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,839,860 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,769,209 円 （ 1,521 円／㎡ ）

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

50,548,829 円　（ 43,500 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24 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	204,000,000 円	１㎡当たりの価格	24,200 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡苅田町新浜町１番６			②地積(㎡)	8,449 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200) （その他） 臨港地区
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　200ｍ、南　250ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	倉庫兼事務所地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：大企業やその関連企業等が建ち並ぶ工業地	街路：２９m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		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は物流施設や工場などが立地する工業地で当面は現状維持と考えられる。地価水準については、工業地の需要が総じて強含みであることから上昇基調で推移すると予測する。		

(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	24,200	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、引き続き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おり、一部で高値での取引も見られる。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	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。比準価格は近傍の取引を含む同一需給圏内の類似地域等より事例を採用し比準したもので、結果は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、また、昨今の経済情勢や工業地の需給動向などを勘案したうえで、表記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 23,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や諸物価の高騰等が不動産市場に及ぼす影響が懸念されるところである。
			(地域要因)	工業地の需給動向は概ね堅調で推移しており、地域内でも物流施設用地は特に引き合いが強く、取引価格が上昇基調にある。
			(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

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	苅田８Ｃ - 20951	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北21 m町道 西12.5 m 角地		「調区」 (70,200) 地区計画区域
b	苅田８Ｃ - 10903	京都郡苅田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西25 m県道 北東8 m 角地		工専 (70,200)
c	苅田８Ｃ - 10910	京都郡苅田町		底地	( )	不整形	南6 m町道 西4.5 m 角地		１住居 (70,200)
d	小倉南８Ｃ - 10102	北九州市小倉南区		更地	( )	長方形	北7 m道路		「調区」 (70,200)
e	小倉南８Ｃ - 10813	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	南東30 m市道 北東16 m 北西2 m 南西1 m 四方路		「調区」 (80,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 27,962	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	28,620	100 [113.9]	25,127	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 [100.0] 100	25,100
b	( ) 24,200	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [／]	100 [103.0]	24,059	100 [100.0]	24,059		24,100
c	( ) 17,813	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [91.8]	19,637	100 [83.6]	23,489		23,500
d	( ) 29,058	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	29,407	100 [119.7]	24,567		24,600
e	( ) 31,799	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [／]	100 [100.3]	32,370	100 [102.0]	31,735		31,700

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 +0.40	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			街路 -2.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.40	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.15	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			街路 -7.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +25.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.30	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 +0.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**24,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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臨海工業地域で、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	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		
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		