

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
苅田(県) — 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	38,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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		1 住居 (60,200)			
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域	北6 m 町道	水道、下水	苅田1.5 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			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 350 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性		特記事項		苅田駅徒歩圏内の既成住宅地域		街路 6 m 町道		交通 苅田駅 南西方1.5 km		法令 1 住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測		土地利用に影響を及ぼす格別の変動要因は無く現状を維持し、地価水準については金融情勢の影響は懸念されるものの住宅地需要は安定しており従来と同程度の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 48,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 37,600 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一円の住宅地域である。主たる市場参加者は苅田町在住または地縁を有し、自己の居住用建物を建築するための土地を購入するエンドユーザーと思考する。取引の中心となる価格帯については、新規供給物件が敷地面積 170㎡～200㎡程度で1㎡当たり50,000円台中半と推察するが対象地は相対的に規模が大きい点においてやや市場性は劣後する。また金融政策の転換が今後の住宅市場に及ぼす影響について留意する必要がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件が建築可能な規模であり収益価格を試算したが低く求められた。これは賃料と元本価格との相関性が希薄なためであると思料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、市場では収益性よりも利便性、快適性等が重視され、取引に当たっては不動産相場が重要な判断基準である。比準価格は利便性、快適性等を比較検討し実証的で説得力を有する。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公開価額と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地 域 要 因
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他		
(9) 指定基準地の価格	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対年々象標の基準価格の等前	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,900 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	(一般的要因) 景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。						
	①ー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 ー 公示価格 円/㎡				(地域要因) 近年の苅田町は人口が微増推移しており行政の財政事情も安定していることから市街地の住宅地域については上昇基調が続くと予測する。						
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				(個別的要因) 特段の変動要因はない。						

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	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 6 C - 10306	京都郡苅田町			更地	()	ほぼ長方形	東4.6 m私道		1 住居 (60,184)
b	苅田 6 C - 10809	京都郡苅田町			建付地	()	不整形	北東5 m私道		1 中専 (60,200)
c	苅田 6 C - 10301	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 6 C - 20350	京都郡苅田町			更地	()	ほぼ整形	北6.5 m県道 東5 m 角地		1 住居 (70,200)
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	() 42,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,559	$\frac{100}{[91.2]}$	46,666	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	46,700
b	() 43,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	46,147	$\frac{100}{[95.8]}$	48,170		48,200
c	() 48,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,982	$\frac{100}{[99.8]}$	49,080		49,100
d	() 45,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	44,121	$\frac{100}{[95.7]}$	46,103		46,100
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 +0.04	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	%／月 +0.09	街路 -3.0 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	%／月 +0.04	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -8.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,000 円／㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。								
(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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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)
	4,299,952	890,300	3,409,652	2,959,060	450,592	(0.9777) 440,544	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	12,957,176 円 (37,600 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		150.00		L S 2 F		300.00				
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 ㎡× 22.0 ㎡	前面道路：町道 6.0 ㎡ 特定道路までの距離： ㎡				
⑥想定建物の概要		2 L D K (5 5 ㎡) を各階 2 戸			⑦有効率 の理由	100.0 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用			
(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)	⑧a保証金等 (円)		
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,230	184,500	1.0	184,500		
							1.0	184,500		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		369,000		369,000		
⑨年額支払賃料					369,000 円 × 12ヶ月 = 4,428,000 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 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ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により十分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 (%))					4,428,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 221,400 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,206,600 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					369,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,506 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 %) 369,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 89,846 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					4,299,952 円 (12,464 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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	苅田 6 C (賃) - 20301	1,047 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,113	対象基準階の 月額実賃料 1,237 円/㎡ 月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
b	苅田 6 C (賃) - 20850	1,316 (1,316)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,357	
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	
①修繕費	197,600 円	49,400,000 ×	0.4 %
②維持管理費	221,400 円	4,428,000 ×	5.0 %
③公租公課	土地 26,700 円	査定額	
	建物 345,800 円	49,400,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	49,400 円	49,400,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	890,300 円 (2,581 円/㎡) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.8 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(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	49,400,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,959,060 円 (8,577 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	4,299,952 円		
②総費用	890,300 円		
③純収益 ①－②	3,409,652 円		
④建物等に帰属する純収益	2,959,060 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	450,592 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	440,544 円 (1,277 円/㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
12,957,176 円 (		37,600 円/㎡)	

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) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	8,640,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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)					
	ほぼ整形 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	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 80 m、北 90 m										②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ整形														
	④地域的特性		特記事項				特になし		街路 3.9 m 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		当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。住環境が保たれており安定した需要がみられ、地価水準は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。															
(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 39,000 円/㎡								(4) 対象基準地の個別的要因						
		収益還元法		収益価格 24,400 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内の住宅地域である。主たる需要者は苅田町内又は隣接市に通勤する戸建て志向の一般給与所得者層である。住宅地需要の二極化が進むなか、居住環境が良好な当該近隣地域の土地需要は安定的であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で900万円前後、新築戸建物件で2,500万円～3,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格及び収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、規範性を有する資料に基づき試算され、各補修正も妥当であり取引市場の実態が反映されている。収益価格は、居住の快適性が重視される地域のため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地に準じた価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公規価示標準価と格しをた	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 0.0 地 街路 +4.0 化 交通 0.0 域 交通 -7.0 補 環境 0.0 要 環境 -10.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		[] 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 地 街路 +4.0 化 交通 0.0 域 交通 -7.0 補 環境 0.0 要 環境 -10.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 31,600 円/㎡		[101.3] 100		100 [100.0]		100 [87.0]		100 [100.0]		36,800							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 37,000 円/㎡					③ 価格変動状況形成要因の		〔一般的要因〕		圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。								
	①ー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〕		この一年間に特段の環境変化は認められない。住環境の保たれた住宅地域で安定した需要があり、地価水準は緩やかな上昇基調にある。								
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %							〔個別的要因〕		個別的要因に変動は認められない。								

3 試算価格算定内訳

苅田(県) - 2 宅地-2

(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 6 C - 11117	京都府苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北東 6 m 町道 西 3 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	苅田 6 C - 10813	京都府苅田町		更地	()	ほぼ台形	北東 6.7 m 道路 南東 6.7 m 準角地		1 中専 (70,200)	
c	苅田 6 C - 10315	京都府苅田町		建付地	()	長方形	北西 6 m 町道		2 低専 (60,100)	
d	苅田 6 C - 11111	京都府苅田町		更地	()	ほぼ台形	北東 9 m 町道 北西 6.4 m 角地		2 低専 (70,100) 土砂災害警戒区域	
e	苅田 6 C - 11114	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	東 13.5 m 国道		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	() 42,346	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	41,682	$\frac{100}{[103.0]}$	40,468	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	40,500
b	() 41,412	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,809	$\frac{100}{[103.0]}$	39,620		39,600
c	() 43,097	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,226	$\frac{100}{[108.2]}$	39,950		40,000
d	() 37,798	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	37,836	$\frac{100}{[105.0]}$	36,034		36,000
e	() 39,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,071	$\frac{100}{[108.1]}$	37,068	$\frac{[100.0]}{100}$	37,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.11	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 -1.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/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	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)
	3,334,864	683,036	2,651,828	2,455,900	195,928	(0.9777) 191,559	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,634,088 円 (24,400 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		L S 2 F		240.00
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 %	160 %	231 ㎡	16.0 m× 14.2 m	前面道路： 町道 3.9 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	住宅：2 L D K、平均専有面積約 6 0 ㎡			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)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,180	141,600	1.0	141,600
							1.0	141,600
2 ～ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,180	141,600	1.0	141,600
							1.0	141,600
～								
～								
～								
計		240.00	100.0	240.00		283,200		283,200
								283,200
⑨年額支払賃料					283,200 円 × 12ヶ月 = 3,398,400 円			
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 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ヶ月+ = 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おり、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 (%))					3,398,400 円 × 4.0 % + 円 × % = 135,936 円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,262,464 円			
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					283,200 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,719 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 %) 283,200 円 × 96.0 % × 0.2563 = 69,681 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					3,334,864 円 (14,437 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										
N0	①事例番号	②事例の実際 実賃料 (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査定実賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	荏田 6 C (賃) — 20301	1,047 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,225	対象基準階の 月額実賃料 1,206 円/㎡ 月額支払賃料 (1,180 円/㎡) 基準階 2 F B
b	荏田 6 C (賃) — 20302	973 (952)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	
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					
①修繕費	164,000 円	41,000,000	×	0.4 %				
②維持管理費	135,936 円	3,398,400	×	4.0 %				
③公租公課	土地	14,100 円	査定額					
	建物	287,000 円	41,000,000	×	50.0 %	×	14.00	／
④損害保険料	41,000 円	41,000,000	×	0.10 %				
⑤建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000	×	0.10 %				
⑥その他費用	0 円							
⑦総費用 ①～⑥	683,036 円 (				2,957 円／㎡)	(経費率	20.5 %)	
(3)-6 基本利率等								
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %					
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年					
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年					
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年					
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9777					
(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	41,000,000 円		設計監理料率 166,000 円／㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)					
②元利通増償還率	0.0599		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %					
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,455,900 円 (10,632 円／㎡)							
(3)-8 土地に帰属する純収益								
①総収益	3,334,864 円							
②総費用	683,036 円							
③純収益 ①－②	2,651,828 円							
④建物等に帰属する純収益	2,455,900 円							
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	195,928 円							
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	191,559 円 (829 円／㎡)							
(3)-9 土地の収益価格								
還元利回り (r-g)		3.4 %						
5,634,088 円 (		24,400 円／㎡)						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
苅田(県) — 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 3 3 0 7 番 1 3					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)			
	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	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m			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	県道と日豊本線に挟まれた既成住宅地域	街路 7. 5 m町道	交通施設	小波瀬西工大前駅北方 1.5 km	法令規制	1 中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	土地利用に影響を及ぼす格別の変動要因はなく現状を維持し、地価水準については今後の金融情勢によるが市場相場の中庸にあり堅調な需要が期待できることから従来と同様の傾向が続くと予測する。								
(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 33,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 15,800 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は苅田町一円の住宅地域である。主たる需要者は苅田町在住または地縁を有し、自己の居住用建物を建築するための土地を購入するエンドユーザーと思料する。北九州市に近い立地にあるが相対的な割安感等の新たな需要を喚起する要因は見当たらず、取引の中心となる価格帯は土地総額で 1 0 0 0 万円程度であると推察する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件が建築可能な規模であり収益価格を試算したが低く求められた。これは賃料と元本価格との相関性が希薄なためと思料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、市場では収益性よりも利便性、快適性等が重視され、取引に当たっては不動産相場が重要な判断基準となる。比準価格は利便性、快適性等を比較検討し実証的で説得力を有する。よって比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他	地 域 要 因 行政 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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 行政 その他	地 域 要 因 行政 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 31,600 円/㎡			③ 価格変動状況形成要因の	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが必要で住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。					
	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/㎡				未だ農地等が介在する住宅地域であるが人口は近年微増推移を続けており需要は安定していることから今後も同様の基調が続くと予測する。					
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				特段の変動要因はない。					

3 試算価格算定内訳

苅田(県) - 3 宅地-2

(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 6 C - 10813	京都郡苅田町			更地	()	ほぼ台形	北東6.7 m道路 南東6.7 m 準角地		1 中専 (70,200)	
b	苅田 6 C - 10811	京都郡苅田町			貸家 建付地	()	長方形	北西4 m町道		1 住居 (60,160)	
c	苅田 6 C - 10315	京都郡苅田町			建付地	()	長方形	北西6 m町道		2 低専 (60,100)	
d	苅田 6 C - 10304	京都郡苅田町			建付地	()	ほぼ正方形	北9 m町道 東7 m 角地		2 低専 (70,100)	
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	() 41,412		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	40,809	$\frac{100}{[121.2]}$	33,671	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	33,700
b	() 31,459		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,562	$\frac{100}{[97.0]}$	33,569		33,600
c	() 43,097		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,226	$\frac{100}{[126.0]}$	34,306		34,300
d	() 33,382		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,539	$\frac{100}{[99.9]}$	32,572		32,600
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 +0.11	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	%／月 +0.04	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 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0			
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 33,000 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				既成の住宅地で再調達原価の把握ができないため。								
(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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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)
	3,244,191	698,340	2,545,851	2,372,040	173,811	(0.9777) 169,935	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	4,998,088 円 (15,800 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		L S 2 F		240.00				
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 L D K (5 0 ㎡) を各階 2 戸			⑦有効率 の理由	100.0 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用			
(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 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,160	139,200	1.0 1.0	139,200 139,200		
~										
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		278,400		278,400 278,400		
⑨月額支払賃料					278,400 円 × 12ヶ月 = 3,340,800 円					
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 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ヶ月 + = 0 円					
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により十分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 (%))					3,340,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 167,040 円					
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					3,173,760 円					
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					278,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,645 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 %) 278,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 67,786 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					3,244,191 円 (10,266 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	苅田 6 C (賃) - 20301	1,047 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,018	対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡
b	苅田 6 C (賃) - 20850	1,316 (1,316)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,331	月額支払賃料 (1,160 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
①修繕費		158,400 円	39,600,000 × 0.4 %
②維持管理費		167,040 円	3,340,800 × 5.0 %
③公租公課	土地	16,500 円	査定額
	建物	277,200 円	39,600,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料		39,600 円	39,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金		39,600 円	39,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用		0 円	
⑦総費用 ①～⑥		698,340 円 (	2,210 円/㎡) (経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.8 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(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	39,600,000 円	設計監理料率 160,000 円/㎡× 240.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,372,040 円 (7,506 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		3,244,191 円	
②総費用		698,340 円	
③純収益 ①－②		2,545,851 円	
④建物等に帰属する純収益		2,372,040 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③－④		173,811 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α		169,935 円 (538 円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %			
4,998,088 円 (		15,800 円/㎡)	

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) — 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	8,840,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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7 3 5 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		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	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m						②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 19 m、奥行 約 16 m、			規模 300 ㎡程度、			形状 台形						
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路 5m 町道		交通施設		苅田駅 北西方1.9 km		法令 1 中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。利便性にやや劣るものの一定の需要はみられ、地価水準は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。													
(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 32,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 24,300 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内の住宅地域である。主たる需要者は苅田町内又は隣接市に通勤する戸建て志向の一般給与所得者層である。住宅地需要の二極化が進むなか、居住環境が良好な当該近隣地域の土地需要は安定的であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的規模の土地で1, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で2, 5 0 0 万円～3, 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		比準価格及び収益価格の2 試算価格が得られた。比準価格は、規範性を有する資料に基づき試算され、各補修正も妥当であり取引市場の実態が反映されている。収益価格は、居住快適性が重視される地域であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 地域 交通 補正 画地 行政 其他	
	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 街路 0.0 地域 交通 +3.0 補正 環境 0.0 要因 環境 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	苅田(県) - 3															
	前年指定基準地の価格 31,600 円/㎡		[101.3] / 100		100 / [100.0]		100 / [105.1]		[100.0] / 100		30,500					
(10) 対年ら象標の基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 30,300 円/㎡				③ 価格変動要因の	〔一般的要因〕		圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。								
	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/㎡					〔地域要因〕		この一年間に特段の環境変化は認められない。利便性にやや劣る地域であるが一定の需要はあり、地価水準は緩やかな上昇基調にある。								
						〔個別的要因〕		個別的要因に変動は認められない。								
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %															

3 試算価格算定内訳

苅田(県) - 4 宅地-2

(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 6 C - 10304	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	北9 m町道 東7 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	苅田 6 C - 10307	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		1 住居 (60,160)	
c	苅田 6 C - 10811	京都郡苅田町		貸家 建付地	()	長方形	北西4 m町道		1 住居 (60,160)	
d	苅田 6 C - 10815	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北西5.8 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	苅田 6 C - 20353	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ台形	北東6.6 m町道		1 中専 (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	() 33,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,539	$\frac{100}{[106.1]}$	30,668	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	30,700
b	() 21,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,921	$\frac{100}{[101.0]}$	30,615		30,600
c	() 31,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	32,562	$\frac{100}{[96.0]}$	33,919		33,900
d	() 35,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,496	$\frac{100}{[106.1]}$	32,513		32,500
e	() 33,177	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,442	$\frac{100}{[103.0]}$	32,468	$\frac{[100.0]}{100}$	32,500
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 +0.04	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.02	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 +2.0		
c	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	%/月 +0.06	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/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	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)	
	4,168,579	851,220	3,317,359	3,072,870	244,489	(0.9777) 239,037	(3.8 - 0.4) 3.4 %	
	⑧収益価格	7,030,500 円 (24,300 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 (㎡)
共同住宅		150.00		L S 2 F		300.00
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 %	289 ㎡	19.2 m× 17.0 m	前面道路： 町道 5.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	住宅：2 D K、平均専有面積 5 0 ㎡			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)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	150.00	100.0	150.00	1,180	177,000	1.0	177,000
							1.0	177,000
2 ～ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,180	177,000	1.0	177,000
							1.0	177,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		354,000		354,000
								354,000
⑨年額支払賃料					354,000 円 × 12ヶ月 = 4,248,000 円			
⑩a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 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ヶ月+ = 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おり、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 (%))					4,248,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 169,920 円			
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬					4,078,080 円			
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)					354,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,398 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 %) 354,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 87,101 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					4,168,579 円 (14,424 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										
N0	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	荻田 6 C (賃) — 20301	1,047 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,225	対象基準階の 月額実質賃料 1,206 円/㎡ 月額支払賃料 (1,180 円/㎡) 基準階 2 F B
b	荻田 6 C (賃) — 20302	973 (952)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	
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	
①修繕費	205,200 円	51,300,000 ×	0.4 %	
②維持管理費	169,920 円	4,248,000 ×	4.0 %	
③公租公課	土地	14,400 円	査定額	
	建物	359,100 円	51,300,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %	
⑤建物等の取壊費用の積立金	51,300 円	51,300,000 ×	0.10 %	
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	851,220 円 (2,945 円／㎡) (経費率 20.4 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.8 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %	
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年	
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年	
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年	
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9777	
(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	51,300,000 円	設計監理料率 166,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)		
②元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %		
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,072,870 円 (10,633 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益	4,168,579 円			
②総費用	851,220 円			
③純収益 ①－②	3,317,359 円			
④建物等に帰属する純収益	3,072,870 円			
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	244,489 円			
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	239,037 円 (827 円／㎡)			
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.4 %		
7,030,500 円 (		24,300 円／㎡)		

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
荊田(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	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		京都郡荊田町大字与原字獺越輪鳴 1 6 2 1 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	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 120 m、西 80 m、南 130 m、北 100 m			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	4 m 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。閑静な住宅地で生活利便性も比較的良好であり、需給動向から地価は当面、安定的に推移すると予測。								
(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 25,800 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	同一需給圏は荊田町を中心に周辺市町村一帯の住宅地域と判定する。主たる需要者は、荊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、土地需要は底堅い。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 6 5 0 ～ 9 0 0 万円程度であり、同一需給圏内で近年開発された新興住宅地と比較して価格面での値頃感もあり需要は安定している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	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 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	①指定基準地番号		荊田(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 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地 街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格		[101.3] 100 [100.0]	100 [124.8]	100	25,600	0.0	域 交通 0.0				
	31,600 円/㎡		100 [100.0]	100	100	100	0.0	要 環境 +20.0				
(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 25,700 円/㎡				③ 価格変動状況形成要因の	(一般的要因)	荊田町の人口は近年増加傾向にあり、利便性の良いエリアの住宅地需要も高まっており、ミニ開発等も活発である。					
	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/㎡						(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、需要は安定している。				
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %							(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

苅田(県)

- 5

宅地-2

(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 6 C - 10307	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		1 住居 (60,160)	
b	苅田 6 C - 10314	京都郡苅田町		建付地	()	不整形	南3.4 m道路 北4 m 二方路		1 住居 (60,160)	
c	苅田 6 C - 11109	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ正方形	東5.1 m町道 北2 m 角地		1 住居 (60,200)	
d	苅田 6 C - 11118	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5.8 m町道		2 低専 (60,100)	
e	苅田 6 C - 10304	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ正方形	北9 m町道 東7 m 角地		2 低専 (70,100)	
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	() 21,623	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,921	$\frac{100}{[120.4]}$	25,682	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	25,700
b	() 22,984	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	23,767	$\frac{100}{[93.1]}$	25,528		25,500
c	() 32,797	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,522	$\frac{100}{[102.0]}$	26,982		27,000
d	() 15,537	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	22,940	$\frac{100}{[89.0]}$	25,775		25,800
e	() 33,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	32,539	$\frac{100}{[121.1]}$	26,870	$\frac{[100.0]}{100}$	26,900
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 +0.02	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 +18.0		
			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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	その他	%/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 +1.0	環境 -1.0		
			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 +5.0	環境 -16.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	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： 25,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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

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	7,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,700 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 2 1 7 3 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)		
	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	①範囲		東 200 m、西 300 m、南 100 m、北 50 m					②標準の使用		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、外部からの新たな流入が期待できず、住宅地需要は弱含みで、地価は下落基調である。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,700 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、典型的な市場参加者は、地縁性を有する個人等と把握される。苅田町内での人口増加に伴い、住宅地需要は堅調であるものの、近年開発された新興住宅地等と比較し、郊外の生活利便性等の劣る立地では総じて住宅地需要が弱含みで流動性が低下している。当該圏域内における取引当事者の属性、取引目的等により画地規模は一様ではなく、取引の中心となる価格帯は見い出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の農家住宅等を主とする既存住宅地域であり、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) 公規価示価格値と格しをた	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 対象基準地の標準価格 (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 要因 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		補正 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		補正 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ー 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,800 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 苅田町の人口は近年増加傾向にあり、利便性の良いエリアの住宅地需要も高まっており、ミニ開発等も活発である。								
	①ー 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、圏域外からの流入が少なく、特段の変動要因はない。								
	② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								

3 試算価格算定内訳

苅田(県)

— 6

宅地-2

(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 6 C - 10552	北九州市小倉南区			建付地	()	ほぼ台形	南西9 m市道		「調区」 (70,200)
b	苅田 6 C - 11108	京都郡苅田町			建付地	()	正方形	北西5 m町道		都計外 (60,200)
c	苅田 6 C - 10303	京都郡苅田町			更地	()	ほぼ長方形	北東7 m県道 南東6 m 角地		1 中専 (70,200)
d	行橋 6 C - 20154	行橋市			建付地	()	ほぼ正方形	西6 m市道		(都) (70,200)
e	小倉南 6 C - 10810	北九州市小倉南区			建付地	()	不整形	北東13.7 m国道 西2.2 m 二方路		「調区」 (40,60)
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	() 12,000	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	18,581	$\frac{100}{[105.0]}$	17,696	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	17,700
b	() 15,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,004	$\frac{100}{[93.1]}$	17,190		17,200
c	() 18,417	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	17,881	$\frac{100}{[103.0]}$	17,360		17,400
d	() 19,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,965	$\frac{100}{[112.1]}$	17,810		17,800
e	() 13,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	13,521	$\frac{100}{[79.2]}$	17,072	$\frac{[100.0]}{100}$	17,100
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	その他	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -20.0 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 -1.0		
b	正常	%/月 +0.08	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 -5.0		
c	正常	%/月 0.00	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 0.0		
d	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -1.1	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 +3.0 その他 0.0	環境 -26.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地であり再調達原価が把握できないため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/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	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

(10) 対年々 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 10,600 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 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。町内の人口は増加、世帯数も増加、高齢化率は上昇傾向である。 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。 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。
	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 -0.9 %	半年間 %		

3 試算価格算定内訳

苅田(県) - 7 宅地-2

(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 6 C - 11108	京都郡苅田町		建付地	()	正方形	北西5 m町道			都計外 (60,200)
b	行橋 6 C - 20654	行橋市		更地	()	不整形	南東5 m市道			(都) (70,200)
c	小倉南 6 C - 10810	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東13.7 m国道 西2.2 m 二方路			「調区」 (40,60)
d	小倉南 6 C - 10109	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし			「調区」 (70,200)
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	() 15,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,004	$\frac{100}{[149.0]}$	10,741	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	10,500
b	() 11,033	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	11,780	$\frac{100}{[109.2]}$	10,788		10,600
c	() 13,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	13,521	$\frac{100}{[122.4]}$	11,047		10,800
d	() 12,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,480	$\frac{100}{[115.5]}$	10,805		10,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[98.0]}{100}$	
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 +0.08	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 +8.0	交通・接近 -1.0 その他 +8.0	環境 +29.0		
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -7.0	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 +4.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -1.1	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 +1.0 その他 +8.0	環境 +8.0		
d	正常	%/月 +0.05	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 +8.0	環境 +8.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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		市街地調整区域の既成住宅地域に存し、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			
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

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	54,100,000 円	1㎡当たりの価格	57,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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2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RC9	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 50 m、西 30 m、南 250 m、北 20 m					②標準の使用	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	2 0 m国道	交通施設	苅田駅東方300 m	法令規制	商業(90,400)準防
(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 58,200 円/㎡								
収益還元法		収益価格 44,300 円/㎡									
原価法		積算価格 / 円/㎡									
開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、苅田町を中心に隣接市区を含む圏域内の商業地域である。需要者の中心は、店舗兼共同住宅の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SCに顧客流出が顕著となり、旧来型の沿道店舗は、空き店舗も見られるようになったが、最寄駅徒歩圏内の幹線道路沿いの希少立地であり、背後人口増加等の要因もあり地価は堅調に推移している。取引当事者の属性、取引目的等により画地規模は一様ではなく取引の中心となる価格帯は見い出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益価格を参酌し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格(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ー1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 56,800 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	低金利政策、アフターコロナの経済活動の正常化を背景に、利便性の良好な地域を中心に不動産需要は概ね堅調である。 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。地域要因に特段の変動はない。 個別的要因に変動はない。					
	①ー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 +0.7 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

荏田(県) 5 - 1

宅地-2

(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	荻田 6 C - 10313	京都郡荻田町			建付地	()	ほぼ長方形	北17 m町道		1 住居 (60,200)
b	行橋 6 C - 10709	行橋市			更地	()	ほぼ整形	西15 m県道		(都) 準住居 (70,200)
c	小倉南 6 C - 10111	北九州市小倉南区			貸家建付地	()	ほぼ長方形	北13 m県道 南3 m 二方路		準工 (70,200)
d	行橋 6 C - 10202	行橋市			更地	()	ほぼ台形	南東10 m国道 南西2 m 角地		(都) (80,200)
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	() 49,482	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	52,086	$\frac{100}{[91.5]}$	56,925	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	58,100
b	() 49,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,454	$\frac{100}{[89.1]}$	56,626		57,800
c	() 53,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,361	$\frac{100}{[92.7]}$	57,563		58,700
d	() 39,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,300	$\frac{100}{[68.1]}$	57,709		58,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	正常	%/月 +0.12	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 -8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	%/月 +0.05	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 -2.0 行政 -5.0	交通・接近 -17.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	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 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 -13.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,200 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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/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	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)
	48,998,686	10,729,104	38,269,582	36,707,600	1,561,982	(0.9395) 1,467,482	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	41,928,057 円 (44,300 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		S R C 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（6 3 ㎡ ／戸）			⑦有効率 の理由	86.9 %	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)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗・事務所	350.00	75.0	262.50	2,260	593,250	4.0	2,373,000
							2.0	1,186,500
2 ～ 2	事務所	350.00	85.0	297.50	1,900	565,250	4.0	2,261,000
3 ～ 9	住居	350.00	90.0	315.00	1,380	434,700	1.0	434,700
							1.0	434,700
～	塔屋	30.00						
～								
計		3,180.00	86.9	2,765.00		4,201,400		7,676,900
								4,229,400
⑨年額支払賃料				4,201,400 円 × 12ヶ月 = 50,416,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 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ヶ月+ = 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 (%))				50,416,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,520,840 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				47,895,960 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				7,676,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 72,931 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 %) 4,229,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,029,795 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				48,998,686 円 (51,796 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										
N0	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	荻田 6 C (賃) — 11102	1,671 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[73.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,294	対象基準階の 月額実質賃料 2,364 円/㎡ 月額支払賃料 (2,260 円/㎡) 基準階 1 F B
b	荻田 6 C (賃) — 11101	1,403 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,074	
c	行橋 6 C (賃) — 10601	2,757 (2,644)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,577	

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
①修繕費	3,260,000 円		652,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,512,504 円		50,416,800 ×	3.0 %
③公租公課	土地	88,600 円	査定額	
	建物	4,564,000 円	652,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	652,000 円		652,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	652,000 円		652,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円			
⑦総費用 ①～⑥	10,729,104 円 (11,342 円／㎡) (経費率 21.9 %)			
(3)-6 基本利率等				
① r：基本利率	3.9 %		⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %		⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %		⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %		⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	1.5 年		⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9395
(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	652,000,000 円		設計監理料率 199,000 円／㎡× 3,180.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0563		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	36,707,600 円 (38,803 円／㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
①総収益			48,998,686 円	
②総費用			10,729,104 円	
③純収益 ①－②			38,269,582 円	
④建物等に帰属する純収益			36,707,600 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③－④			1,561,982 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α			1,467,482 円 (1,551 円／㎡)	
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)			3.5 %	
41,928,057 円 (			44,300 円／㎡)	

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

鑑定評価額	63,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,400 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	43,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	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				
	不整形 1：1.5	銀行 R C 2	小売店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地域	西16 m 県道、背面道	水道、下水	苅田370 m	(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用	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		J R 苅田駅東側に広がる駅前近隣商業地域		街路 1.6 m 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 54,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 41,200 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	同一需給圏は苅田町及び周辺市町における商業地域と判断した。需要者の地縁性を有す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、周辺の住宅需要の影響を受け、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	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) 公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	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		
	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 53,600 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔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。町内の人口は増加、世帯数も増加、高齢化率は上昇傾向である。						
	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				〔地域要因〕 J R 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。						
	②変動率	年間	+1.5 %		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	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 6 C - 10311	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ整形	東 6 m 町道 北 5.5 m 角地		近商 (90,200)	
b	苅田 6 C - 10803	京都郡苅田町		更地	()	台形	東 4 m 町道 南西 4 m 角地		商業 (100,240)	
c	苅田 6 C - 10807	京都郡苅田町		建付地	()	ほぼ長方形	南東 6 m 町道		1 中専 (60,200)	
d	苅田 6 C - 10816	京都郡苅田町		建付地	()	長方形	南 6 m 町道		商業 (90,360)	
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	() 54,435	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	53,008	$\frac{100}{[94.8]}$	55,916	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	55,900
b	() 49,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,260	$\frac{100}{[91.0]}$	53,033		53,000
c	() 55,161	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,602	$\frac{100}{[103.3]}$	53,826		53,800
d	() 50,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,292	$\frac{100}{[92.0]}$	54,665		54,700
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.04	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 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.06	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 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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)
	46,081,222	9,705,850	36,375,372	34,627,600	1,747,772	(0.9592) 1,676,463	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	47,898,943 円 (41,200 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 (㎡)
店舗兼共同住宅		500.00		R C 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			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	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	1,350	641,250	1.0	641,250
							1.0	641,250
～								
～								
～								
計		3,000.00	91.7	2,750.00		3,956,250		6,206,250 4,706,250
⑨年額支払賃料				3,956,250 円 × 12ヶ月 = 47,475,000 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 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ヶ月+ = 0 円				
⑫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				
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A (%) + (⑪× 空室率B (%))				47,475,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,373,750 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				45,101,250 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,206,250 円 × 95.0 % × 1.00 % = 58,959 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 %) 4,706,250 円 × 95.0 % × 0.2060 = 921,013 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				46,081,222 円 (39,623 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	苅田6 C (賃) － 10501	1,671 (1,667)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,934	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	苅田6 C (賃) － 10502	1,403 (1,400)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,116	
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	
①修繕費	2,905,000 円	581,000,000 ×	0.5 %
②維持管理費	1,424,250 円	47,475,000 ×	3.0 %
③公租公課	土地 147,600 円	査定額	
	建物 4,067,000 円	581,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	581,000 円	581,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	581,000 円	581,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	9,705,850 円 (8,346 円/㎡) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	3.9 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
④ c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	1.0 年	⑩ α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(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	581,000,000 円	設計監理料率 188,000 円/㎡× 3,000.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	34,627,600 円 (29,774 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	46,081,222 円		
②総費用	9,705,850 円		
③純収益 ①－②	36,375,372 円		
④建物等に帰属する純収益	34,627,600 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	1,747,772 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	1,676,463 円 (1,441 円/㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
47,898,943 円 (41,200 円/㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
苅田(県)9-1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士花田宏治

鑑定評価額	186,000,000円	1㎡当たりの価格	22,000円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3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	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)				
	長方形1:2		倉庫兼事務所S2		運送会社等が立地する臨海工業地域		南東29 m道路		水道		苅田2.8 km		(その他)臨港地区				
(2) 近隣地域	①範囲		東 290 m、西 180 m、南 240 m、北 220 m					②標準的使用		低層倉庫兼事務所地							
	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		倉庫のほか工場、作業場が建ち並ぶ地域		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				
	⑤地域要因の将来予測		土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因はなく現状を維持し、地価水準は最近の物流施設用地需要を反映して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 22,000 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	臨海部に作業所、倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域で、新門司地区のフェリー乗場や北九州空港を起点として関連地域一円の競争力を高める必要性が求められている状況を踏まえ、同一需給圏は苅田町内に留まらず北九州市の臨海部流通業務地域を含んだ広域的な地域の範囲に及ぶと料する。中心となる需要者は物流施設を運用する事業者であり、取引の対象となる画地規模は拡大傾向、取引価格は上昇傾向で直近では1㎡あたり30,000円台の取引が散見される。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地ー3(2)(3)の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要者は倉庫事業者等であり、市場においては商品・部品・原材料等の搬出、搬入及び輸送の効率を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は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ので、比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格(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)対年々象標の基準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,500 円/㎡				③価格変動形成要因の	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。											
	①ー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/㎡					堅調な物流施設用地需要を背景に上昇基調で推移すると予測する。											
	②変動率 年間 +12.8 % 半年間 %					特段の変動要因はない。											

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	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 6 C - 20854	京都府苅田町		更地	()	長方形	南東16 m町道		工専 (60,200)	
b	門司 6 C - 10805	北九州市門司区		更地	()	長方形	北20 m市道 南西10 m 二方路		工専 (70,200)	
c	苅田 6 C - 21151	京都府苅田町		更地	()	ほぼ長方形	南西7 m県道		工専 (60,200)	
d	苅田 6 C - 20855	京都府苅田町		更地	()	台形	北東20 m道路		工専 (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	() 33,270	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,802	$\frac{100}{[123.0]}$	27,481	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	27,500
b	() 32,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,308	$\frac{100}{[133.3]}$	24,987		25,000
c	() 15,087	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,585	$\frac{100}{[72.4]}$	21,526		21,500
d	() 16,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,960	$\frac{100}{[86.7]}$	19,562		19,600
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 +0.10	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 0.0	交通・接近 +2.0 その他 +23.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.42	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 +1.0 その他 +10.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 +0.30	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 0.0 その他 0.0	環境 -23.0		
d	正常	%/月 +0.26	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,000 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				臨海の埋立地であるが適切な再調達原価の把握が困難であるため原価法は適用しない。								
(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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
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 %/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	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	賃貸市場の熟成が不十分で適切な賃貸事例の収集及び純収益の査定が困難なため、収益還元法は適用しない。						

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