

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	4,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	19,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大黒町 9 7 5 番 5 外 「大黒町 9 - 4 8」				地積 (m ²)	187	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 5.5 m 市道	水道	田川後藤寺 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5 . 5 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 400 m	法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制
(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	24,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	21,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域一円である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内市場における取引の 2 極化・個別化傾向の中、後藤寺地区などの中心市街地周辺では、ミニ開発された住宅団地などで比較的高値の取引が見られ、市況の回復傾向が窺える。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、更地取引の場合で、5 0 0 万円前後程度であろうと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、当該基準地と住宅地としての品等が類似し、競争、代替等の関係を有する事例を採用することができたため、説得力を有する価格を試算できたと判断した。収益価格は、低層の共同住宅を想定して収益性からの検証を行なったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、近傍類似の公示価格との均衡にも十分に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 23,200 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	23,900		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,100 円 / m ²			価格変動形成要因の	(一般的)	市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が明確になっている。J R 駅徒歩圏などの生活利便性の高い地域で比較的高値の取引が見られる。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	当該近隣地域は、後藤寺地区中心市街地付近の古くからの熟成した住宅地域であり、現在のところ、格別の変動要因は見当たらない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的)	特筆すべき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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川03C-11505	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東6.3 m道路 南西6 m 角地		(都) 準工(70,200) 居住誘導区域 その他				
b	田川03C-11518	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東5 m 角地		(都) (80,200)				
c	田川03C-11511	田川市		更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (70,200)				
d	田川03C-11512	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北西6.5 m県道		(都) (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,946	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [106.1]	30,109	100 [120.1]	25,070	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,100			
b	() 23,745	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	23,053	100 [87.0]	26,498	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	26,500			
c	() 18,666	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,666	100 [84.6]	22,064	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	22,100			
d	() 22,346	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	22,257	100 [88.1]	25,263	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,300			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -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 -0.05	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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,727,731	514,569	2,213,162	2,043,890	169,272	(0.9750) 165,040	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	3,929,524 円 (21,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	187㎡	12.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、各階2戸のファミリータイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,064	117,040	1.0	117,040	1.0	117,040
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,064	117,040	1.0	117,040	1.0	117,040
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		234,080				234,080
年額支払賃料						234,080 円 x 12ヶ月 =				2,808,960 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,808,960 円 x 5.0 % + 円 x % =				140,448 円
以上計 + a+ - -										2,668,512 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						234,080 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,224 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 234,080 円 x 95.0 % x 0.2563 =				56,995 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,727,731 円 (14,587 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川03C(賃) - 11506	955 (916)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,059	対象基準階の 月額実質賃料 1,088 円/㎡
b	田川03C(賃) - 11505	993 (972)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,136	月額支払賃料 (1,064 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	84,269 円	2,808,960 x	3.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 234,700 円	31,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	514,569 円 (	2,752 円 / m ²)	(経費率 18.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,890 円 (10,930 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,727,731 円
総費用			514,569 円
純収益 -			2,213,162 円
建物等に帰属する純収益			2,043,890 円
土地に帰属する純収益 -			169,272 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			165,040 円 (883 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
			3,929,524 円 (21,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
田川(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	3,490,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字弓削田 1 5 2 8 番 1 3 外				地積 (m ²)	251	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200) (その他)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西 4 m 市道	水道	田川後藤寺 2.3 km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 市道	交通 2.3 km	法令 (都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ住宅団地である。地域要因に大きな変動はなく、今後当分の間は現状の土地利用が継続すると予測する。地価水準は微減傾向である。								
(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	標準価格	13,900 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、直方市及び周辺市区町一帯の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する戸建住宅取得者である。当該地域は、田川市中心部より西側に位置する県道背後の戸建住宅中心の住宅地域である。築年の経過した古い建物が多い住宅団地である。需要の中心価格帯は、土地 2 5 0 m ² で 3 5 0 万円程度である。住宅需要は弱含みで推移していると思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は県道背後に位置する住宅団地の住宅地である。比準価格は規範性ある取引事例より求めたもので実証的価格である。自用目的を主とする建物が支配的な地域である。また、土地価格に見合う賃料水準が未成熟であるため収益価格を試算できなかった。本件では、居住の快適性の観点から比準価格を標準とし、前年対象標準地及び周辺の標準地との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		変動 状況 要因	(一般的) 要因	昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。			
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	(地域) 要因	古い住宅団地で大きな変動要因はないが、田川後藤寺駅郊外に位置し、新規参加が少なく、地域内の建物の築年数が古くなっている。			
						(個別的) 要因	個別的要因については、特に変動要因は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川03C - 11511	田川市		更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (70,200)		
b	田川03C - 11520	田川市		更地	()	不整形	北東6 m市道		(都) 1住居 (200,200)		
c	川崎03C - 11307	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m町道 南西4 m 北西4.5 m 北東2 m 四方路		(都) (80,200)		
d	福智03C - 11105	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m町道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,666	$\frac{100}{[117.4]}$	15,899	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,900	
b	() 16,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	17,810	$\frac{100}{[123.9]}$	14,374	画地 0.0 行政 0.0	14,400	
c	() 11,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,098	$\frac{100}{[85.7]}$	12,950	その他 0.0	13,000	
d	() 12,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,107	$\frac{100}{[102.4]}$	11,823	その他 0.0	11,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 低層の戸建住宅を中心とする住宅地域である。賃貸物件がほとんど見られず、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	4,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4				地積 (m ²)	262	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200) (その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北 4.5 m 市道	水道	田川伊田 1.7 km		
	範囲	東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 270 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4.5 m 市道	交通施設	田川伊田駅 北東方 1.7 km	法令 (都) 1 住居 (60,180) 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅、共同住宅が混在する既存の住宅地域である。現在のところ、変化に乏しく、特筆すべき変動要因は見当たらない。よって、今後も当分の間は、概ね現状を維持して推移するであろうと予測される。							
(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	16,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	12,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が徐々に明確化している。当該近隣地域は、夏吉地区の既存住宅地域である。周辺付近の取引は低調気味であるが、相応の取引も見られ、需給は均衡へ向かっているものと思料される。取引市場の相場は、新築戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度、中古戸建住宅で建物の築齡により 5 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度であると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、当該基準地と住宅地としての品等が類似する事例を採用し得たため、実証的かつ客観的な価格を試算できたと判断した。収益価格は、低層の共同住宅を想定して試算したが、価格と賃料との相関関係が希薄なため、やや低めの価格が求められたものと思料される。よって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌の上で、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	田川(県) - 4	[99.3]	100	100	[100.0]	15,700	0.0 地 街路 +3.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 -10.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 -2.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,800 円 / m ²		価格変動形成要因の	一般的要因	圏内の景況は、人口減少等の構造的要因を背景として、一進一退の膠着状況にあるものと判断される。市況は、2 極化・個別化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				地域要因	当該近隣地域は、伊田地区中心市街地外縁部の既存住宅地域である。現在のところ、地域の変動を惹起する要因は特に見当たらない。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				個別的要因		格別の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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川03C - 11596	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西9 m市道		(都) (70,200)	
b	田川03C - 11521	田川市		更地	()	不整形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)	
c	田川03C - 11513	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北5.8 m市道 北西5.7 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
d	田川03C - 11520	田川市		更地	()	不整形	北東6 m市道		(都) 1 住居 (200,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,966	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [81.0]	19,613	100 [107.0]	18,330	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,300
b	() 7,995	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [76.5]	10,441	100 [74.3]	14,052	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,100
c	() 11,574	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [70.0]	100 [102.0]	16,210	100 [107.1]	15,135	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,100
d	() 16,077	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [90.0]	17,810	100 [102.0]	17,461	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,500
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,390,087	649,131	2,740,956	2,598,940	142,016	(0.9750) 138,466	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	3,296,810 円 (12,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	L S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	180 %	262 ㎡	16.9 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造の2階建、ワンルームタイプの共同住宅(各階3戸)を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,039	145,460	1.0	145,460	1.0	145,460
2 ~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,039	145,460	1.0	145,460	1.0	145,460
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		290,920				290,920
年額支払賃料						290,920 円 x 12ヶ月 =				3,491,040 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,491,040 円 x 5.0 % 円 x % =				174,552 円
以上計 + a+ - -										3,316,488 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						290,920 円 x 95.0 % x 1.00 % =				2,764 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 290,920 円 x 95.0 % x 0.2563 =				70,835 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,390,087 円 (12,939 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川03C(賃) - 11501	968 (967)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,040	対象基準階の 月額実質賃料 1,062 円/㎡
b	田川03C(賃) - 11506	955 (916)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,083	月額支払賃料 (1,039 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	159,200 円	39,800,000 x	0.4 %
維持管理費	104,731 円	3,491,040 x	3.0 %
公租公課	土地 7,100 円	査定額	
	建物 298,500 円	39,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	649,131 円 (	2,478 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	39,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 280.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,598,940 円 (9,920 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,390,087 円
総費用			649,131 円
純収益 -			2,740,956 円
建物等に帰属する純収益			2,598,940 円
土地に帰属する純収益 -			142,016 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			138,466 円 (528 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,296,810 円 (		12,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字精 9 5 0 番 1			地積 (㎡)	243	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	北6 m 県道、西側道	水道	精700 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 6 m 県道 西側道	交通 精駅 東方700 m	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、周辺に農地が見られる郊外域の既存住宅地域である。地域の変動を誘引する格別の要因は認められず、ほぼ現状維持で推移している。今後も現在の土地利用形態は、当分の間は継続するであろうと判断される。						
(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	台形角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	14,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市及び周辺町の住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。市場では、取引の2極化・個別化傾向が徐々に進展している。当該近隣地域は、精地区の既存住宅地域である。周辺付近の取引は低調であり、一定の値頃感認められるものの、需要はやや弱含み気味に推移しているものと判断される。取引市場の相場は、新築戸建住宅で2000万円程度、中古戸建住宅で建物の築齢により500～1000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、比較的近傍の類似事例を中心に採用して試算しており、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な住宅の賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に吟味した上で、標準価格を採用して、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,500 円/㎡		- 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/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	圏内の景況は、人口減少等の構造的要因を背景として、一進一退の膠着状況にあるものと判断される。市況は、2極化・個別化している。	
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	(地域要因)	当該近隣地域は、郊外の既存住宅地域であり、現在、特筆すべき地域の変動要因は認められず、変化に乏しい状況で推移している。	
						(個別的要因)	格別の個別的要因の変動は見当たらない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	田川03C - 11514	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道 東6 m 角地		(都) (80,200)					
b	田川03C - 11506	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南西8 m市道 南6 m 角地		(都) (80,200)					
c	福智03C - 11105	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m町道		準都計 (70,200)					
d	福智03C - 11102	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道		準都計 (70,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	19,608	$\frac{100}{[123.7]}$	15,851	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 7,975	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	13,101	$\frac{100}{[90.1]}$	14,541		14,500				
c	() 12,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,107	$\frac{100}{[90.8]}$	13,334		13,300				
d	() 11,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,591	$\frac{100}{[84.5]}$	13,717		13,700				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+25.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -13.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-5.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 -3.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 -3.0	環境 環境	-10.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,400 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該地域は戸建住宅を主体とする郊外の既存住宅地域である。不動産取引にあたっては、自家自住の物件取引が支配的であり、明確な不動産の賃貸市場は、形成されていないため、収益還元法は、適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	3,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1				地積 (m ²)	288	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	西 5 m 市道	水道	田川後藤寺 2.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 250 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 18 m、規模 250 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 2.6 km 法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、区画整然とした郊外域の住宅団地である。近年、土地の利用形態には殆ど変化はなく、変動を惹起する特筆すべき要因も見当たらない。今後も当分の間は、ほぼ現状維持で推移するであろうと予測される。							
(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	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が徐々に明確化している。当該近隣地域は、位登地区の住宅団地である。近傍類似の地域では、最近、比較的高値の取引も見られ、一定の値頃感を背景に、市況の改善傾向が窺える。取引市場の相場は、新築戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度、中古戸建住宅で建物の築年により 5 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度であろうと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、比較的近傍の類似事例を中心に採用して試算しており、実証的な価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な住宅の賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意した上で、現在の市場性を反映した比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	田川(県) - 2	[99.3]	100	100	[100.0]	12,800	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,800 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	圏内の景況は、人口減少等の構造的要因を背景として、膠着気味に推移しているものと思われる。取引市況は、2 極化・個別化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				地域要因	当該近隣地域の地域要因には、格別の変動はなく、また、将来的に変動を誘引するような要因等も現時点においては、特に見当たらない。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因の変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川03C - 11597	田川市		更地	()	ほぼ整形	南7 m市道 西6 m 角地		(都) (80,200)		
b	田川03C - 11504	田川市		更地	()	ほぼ整形	東4 m市道		(都) (70,200)		
c	川崎03C - 11307	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m町道 南西4 m 北西4.5 m 北東2 m 四方路		(都) (80,200)		
d	糸田03C - 10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,315	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	10,147	100 [89.3]	11,363	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,400	
b	() 6,060	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [81.0]	7,452	100 [61.8]	12,058	環境 0.0	12,100	
c	() 11,500	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,098	100 [85.8]	12,935	画地 0.0	12,900	
d	() 14,197	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,618	100 [92.2]	14,770	行政 0.0 その他 0.0	14,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -35.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -2.0
d	正常	% / 月 -0.15	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 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -2.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は、自用の戸建住宅を主体とする住宅団地であり、アパートなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	9,790,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	27,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市春日町 9 3 4 番 1 外「春日町 2 - 4」			地積 (m ²)	294	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	台形 1 : 1.5	診療所兼共同住宅 R C 6	中小規模の店舗、銀行等が建ち並び国道沿いの商業地域	東 11 m 国道	水道	田川後藤寺 230 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	後藤寺地区の中心商業地域	街路	1 1 m 国道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 230 m 法令 (都) 商業 (90,400) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線の商業地域であり、一定の繁华性が認められ、土地の利用度は比較的高い。現在のところ特筆すべき地域の変動要因は認められないため、当分の間は、概ね現状維持で推移するであろうと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,700 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	23,800 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場で事業展開を目論む個人や中小法人が中心である。圏内の商況は、2 極化・個別化の様相を呈しており、市場の取引も収益性等によって多様化している。近隣地域は、後藤寺地区の中心商業地域である。地理的位置の優位性を背景に、土地の利用度は比較的高く、相応の需要は見込まれるであろうと料される。取引の相場については、周辺付近に物が少なく判断し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、比較的近傍の類似事例を中心に採用した上で、比準過程の各種の補正も適切に施し得たため、現在の市況を反映した実証的な価格が求められたと判断した。収益価格は、中層の店舗兼共同住宅を想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であり、各種想定困難性から、その価格の精度には、やや難があると認めざるを得ない。よって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,500 円 / m ²		- 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		価格 変動 形成 要因 の	要 因	最近の景気は、コロナ禍の影響から引き続き厳しい状況にある。商況は、地域性や業種、業態などによって多様化の様相を呈している。		
	代表標準地 標準地番号							要 因	当該近隣地域は、一定の繁华性を有する後藤寺地区の中心商業地域である。現在のところ、特筆すべき地域の変動要因は見当たらない。
	公示価格	円 / m ²								要 因	特段の個別的要因の変動はない。
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川03C - 11592	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道		(都)商業(90,270)居住誘導区域その他				
b	田川03C - 11599	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西8 m県道 北3 m 二方路		(都)1住居(60,200)居住誘導区域				
c	田川03C - 11509	田川市		更地	()	不整形	北西4.2 m市道		(都)商業(90,252)居住誘導区域その他				
d	田川03C - 11595	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m国道		(都)商業(90,400)居住誘導区域その他				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 15,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,786	$\frac{100}{[80.5]}$	32,032	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	32,000			
b	() 27,232	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,069	$\frac{100}{[87.6]}$	30,901	画地 0.0 行政 0.0	30,900			
c	() 20,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	32,432	$\frac{100}{[83.9]}$	38,656	その他 0.0	38,700			
d	() 55,006	$\frac{100}{[150.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,487	$\frac{100}{[98.0]}$	37,232	その他 0.0	37,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 -3.0
b	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 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	その他	% / 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 -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
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,700 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,120,993	1,648,575	6,472,418	6,155,520	316,898	(0.9500) 301,053	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	7,001,233 円 (23,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	S	5 F	600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	294 ㎡	9.0 m x 13.5 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～5階は共同住宅の鉄骨造5階建の建物を想定した。			有効率の理由	92.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	120.00	80.0	96.00	1,988	190,848	4.0	763,392
							2.0	381,696
2 ~ 5	共同住宅	120.00	95.0	114.00	1,100	125,400	1.0	125,400
							1.0	125,400
~								
~								
~								
計		600.00	92.0	552.00		692,448		1,264,992
								883,296
年額支払賃料					692,448 円 x 12ヶ月 = 8,309,376 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金により補填。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					8,309,376 円 x 5.0 % + 円 x % = 415,469 円			
以上計 + a+ - -					7,893,907 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,264,992 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,017 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 883,296 円 x 95.0 % x 0.2563 = 215,069 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					8,120,993 円 (27,622 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川03C(賃) - 11503	1,822 (1,764)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [85.0]	<u>100</u> [100.0]	2,144	対象基準階の 月額実質賃料 2,080 円/㎡
b	田川03C(賃) - 11504	1,899 (1,806)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	1,999	月額支払賃料 (1,988 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	448,000 円	89,600,000 x	0.5 %
維持管理費	332,375 円	8,309,376 x	4.0 %
公租公課	土地 17,000 円	査定額	
	建物 672,000 円	89,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	89,600 円	89,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,600 円	89,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,648,575 円 (	5,607 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	89,600,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,155,520 円 (20,937 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,120,993 円	
総費用		1,648,575 円	
純収益 -		6,472,418 円	
建物等に帰属する純収益		6,155,520 円	
土地に帰属する純収益 -		316,898 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		301,053 円 (1,024 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	7,001,233 円 (	23,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
田川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	78,000,000 円	1㎡当たりの価格	40,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字川宮1757番5				地積(㎡)	1,945	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準工(60,200) 準防	
	台形 1.5:1	店舗 S1	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域	南東20m 国道	水道	大敷750m	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 250m、南 100m、北 0m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、			規模	2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 2.0m国道	交通 平成筑豊鉄道大敷駅北方 750m	法令 規制	(都) 準工(70,200) 準防	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	自動車通行量の多い国道沿線で、大型店舗、集合店舗、自動車関連店舗等が連担している地域である。世の中の経済情勢によるものなのか、地域性によるものなのか、ここ十数年間、地下水準は下落傾向の地域である。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		41,300 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		28,300 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、田川市及び周辺市町村の幹線街路沿線の商業地域一帯と判定した。近隣地域は国道沿線地域で、車両通行量が多く自動車関連の店舗等が建ち並んでいる。地価水準は安定している。田川市では、近頃、同一路線の夏吉に所在するJT関連の日本フィルター工業(株)田川工場が2022年3月に閉鎖の発表が行われた。経済の不透明感、不動産取引が少ないこと等、需要は弱含みである。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は、田川市郊外の国道沿線の商業地である。比準価格は、同一需給圏内の選択要件を具備した事例を採用し、要因格差を十分に検証した価格である。収益価格は、比準価格に比べ低く求められた。土地価格に見合う適正な賃料水準、還元利回り等の将来予測の不確定要素を含んでいる。よって、商業地であるが比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因)	昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。住宅地の地価変動よりは少ないと料する。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	国道201号沿線の商業地域である。人口減少、経済の先行き不透明感等から当該地域の不動産需要は弱含みで推移していると思料する。			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因については、特に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	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川03C - 11594	田川市		更地	()	不整形	南東11 m国道		(都) 商業 (90,400) 居住誘導区域 その他	
b	田川03C - 11599	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西8 m県道 北3 m 二方路		(都) 1 住居 (60,200) 居住誘導区域	
c	直方03C - 11004	直方市		更地	()	ほぼ整形	南東14 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	直方03C - 10996	直方市		更地	()	ほぼ整形	南西18.5 m県道 南8.7 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 57,078	100 [150.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	42,069	100 [99.0]	42,494	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	42,500
b	() 27,232	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,069	100 [68.6]	39,459	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,500
c	() 45,893	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,077	100 [111.5]	41,325	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	41,300
d	() 32,787	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	31,226	100 [76.8]	40,659	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	40,700
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +11.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -8.0		
b	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -27.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +21.0		
d	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 41,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	15,145,043	3,066,040	12,079,003	9,533,600	2,545,403	(0.9739) 2,478,968	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	55,088,178 円 (28,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	900.00	S 1 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,945 ㎡	61.0 m x 42.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	国道沿いの商業地域であるため地域要因を十分に検討し、低層店舗の建物を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し(地域内において標準的)

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	900.00	100.0	900.00	1,470	1,323,000	5.0	6,615,000		
~										
~										
~										
計		900.00	100.0	900.00		1,323,000		6,615,000		
年額支払賃料						1,323,000 円 x 12ヶ月 = 15,876,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						15,876,000 円 x 5.0 % 円 x % = 793,800 円				
以上計 + a+ - -						15,082,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						6,615,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 62,843 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x % = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						15,145,043 円 (7,787 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川03C(賃) - 11502	1,365 (1,319)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,365	対象基準階の 月額実質賃料 1,476 円/㎡
b	田川03C(賃) - 11504	1,899 (1,806)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,110	月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	680,000 円	136,000,000 x	0.5 %
維持管理費	635,040 円	15,876,000 x	4.0 %
公租公課	土地 459,000 円	査定額	
	建物 1,020,000 円	136,000,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	136,000 円	136,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	136,000 円	136,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,066,040 円 (	1,576 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	136,000,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 900.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,533,600 円 (4,902 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			15,145,043 円
総費用			3,066,040 円
純収益 -			12,079,003 円
建物等に帰属する純収益			9,533,600 円
土地に帰属する純収益 -			2,545,403 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,478,968 円 (1,275 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	55,088,178 円 (		28,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字伊加利2204番21			地積 (㎡)	3,522	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 工専 (60,200)		
	長方形 1:1.5	工場	市中央部の大規模団地を形成している工業地域	南西18 m 市道、背面道	水道	田川後藤寺2.5 km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 300 m、北 500 m		標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、		規模	3,500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない。		街 1.8 m市道 北東背面道	交通 田川後藤寺駅 南東方 2.5 km	法令 (都) 工専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、白鳥工業団地と称する古くからの工業地域である。格別に地域の変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測する。現況から推して、土地の利用度は、比較的高いと判断される。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,200 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	同一需給圏のおよその範囲は、田川市を中心とする内陸型の工業地域一帯である。需要者は、地場の中小法人や広域的に事業を展開している法人など多様である。圏内の取引市場は、変化に乏しく、需給とも低調気味に推移しているであろうと推察される。当該近隣地域は、古くからの工業団地に位置し、地域の熟成度は比較的高い。周辺付近では、出物が少なく、明確な地価相場の把握は困難な状況である。なお、コロナ禍の市況への特筆すべき影響は見当たらない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、中小工場で構成された既存の工業団地である。比準価格については、対象基準地との品等の類似性に十分に留意して事例を採用した上、比準過程の各種補修正も適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、地域的特性から明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、鑑定評価の各手順を再吟味の上、比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,250 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況	要因	<p>(一般的要因) コロナ禍などの影響から、地方圏の景況は膠着気味であり、基調として企業の旺盛な設備投資がなされる局面にはないものと推察される。</p> <p>(地域要因) 近隣地域は、内陸型の既存工業団地であり特に変動要因は見当たらない。香春大任バイパスの開通により物流能力は向上したと思われる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動はない。</p>		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)		
b	福智03C - 11110	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東9 m町道 北西5 m 二方路		準都計 (80,200)		
c	飯塚3C - 1009	飯塚市		更地	()	不整形	西16 m市道		(都) (70,200)		
d	宮若3K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		(都) (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,005	$\frac{100}{[65.8]}$	7,606	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,610	
b	() 3,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,959	$\frac{100}{[60.5]}$	6,544	画地 0.0 行政 0.0	6,540	
c	() 8,878	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	8,986	$\frac{100}{[109.3]}$	8,221	その他 0.0	8,220	
d	() 3,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,857	$\frac{100}{[61.2]}$	6,302	その他 0.0	6,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	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 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -35.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -2.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 +15.0
d	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 -1.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,200 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 当該近隣地域は、中小工場が建ち並ぶ工業団地である。明確な賃貸市場は、形成されておらず、自用物件が主体であると推察されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ