

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	1,090,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	田川郡川崎町大字安真木字朝倉4733番17				地積(㎡)	163	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200) (その他)	
	1:1	住宅 W1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来からの住宅地域	南東4.5m町道	水道	豊前川崎3.8km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 300m、南 200m、北 600m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5m町道	交通施設	JR豊前川崎駅 南方 3.8km 法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の住宅地域であり、明確な変動要因は見られず、当面は現状で推移するものと思われる。価格は、地域の人口減少に伴う需要の減少により下落傾向が続き、この傾向が当面継続すると推測される。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700 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、川崎町及び周辺市町村の住宅地域である。主な需要者は、川崎町に地縁の関係を有する川崎町及び周辺市町村の居住者である。近隣地域は、郊外に位置しているため、交通上の利便性や公共利便施設への接近性において劣るため、需要の低迷が続いている。価格水準については、土地のみで150万円前後、中古住宅等で400万円～600万円の物件が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、川崎町だけでなく周辺町の事例も採用し、標準化補正、地域要因比較等補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 補正 画地 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100	100	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	川崎(県) - 2	[98.8]	100	100	[100.0]	6,580	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[98.8]	100	100	[100.0]	6,580	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	8,600 円/㎡	100	[100.0]	[129.2]	100	6,580	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	一般的要因	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後新型コロナウイルス感染症の影響も懸念される。			
	継続 新規 前年標準価格 6,750 円/㎡				地域要因	近隣地域は、周囲に農地も存在する旧来からの住宅地域であり、住宅地の需要は低く、取引価格も下落傾向が続いている。		
- 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	個別的要因	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				
公示価格 円/㎡				変動率	年間	-0.7 %	半年間	%

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	福智02C - 10703	田川郡福智町		更地	()	不整形	北西11 m県道 北東5.8 m 準角地		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域		
b	川崎02C - 10802	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北3 m道路		(都) (70,200)		
c	福智02C - 10701	田川郡福智町		更地	()	不整形	西8 m町道		準都計 (70,200)		
d	添田02C - 10203	田川郡添田町		建付地	()	長方形	南3 m町道		(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	() 4,645	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	5,161	100 [78.0]	6,617	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,620	
b	() 5,292	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,260	100 [79.0]	6,658	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,660	
c	() 5,136	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [76.0]	6,717	100 [98.8]	6,799	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,800	
d	() 7,535	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,490	100 [111.8]	6,699	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,700	
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	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 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 +10.0	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： 6,700 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				旧来からの住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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		自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸目的の建物は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
川崎（県） - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	5,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字川崎字柿添 2 6 7 番 6 外			地積 (m ²)	663	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 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が見られる住宅地域	西 8.5 m 県道	水道	豊前川崎 1.8 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 26 m、奥行 約 23 m、		規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5 m 県道	交通施設	J R 豊前川崎駅南西方 1.8 km 法令 (都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。人口減少、少子高齢化の影響を受け町内の住宅需要は低迷しており、地価は依然として下落傾向にある。									
(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	8,500 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、川崎町を中心に隣接する田川市、添田町、大任町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多く地域の人口減少も相まって、需要は少なく、価格は弱含みで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅も見られる自用の戸建住宅地域で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。標準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の住宅地の需給動向等を踏まえ、標準価格をもっ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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 8,600 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		価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口減少、高齢化が進行し、依然として住宅需要は弱いものがある。新型コロナの地価へ及ぼす影響は、今のところ顕在化していない。 (地域要因) 周辺には農地が多く、また宅地開発も見受けられず、需給とも弱含みであり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.2 %	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	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)				
b	川崎02C - 10599	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ整形	西5.5 m町道 北4.5 m 角地		(都) (80,200)				
c	川崎02C - 10898	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	南西5.5 m町道		(都) (70,200)				
d	添田02C - 10299	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	東4.5 m町道		(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	() 12,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,484	$\frac{100}{[140.1]}$	8,911	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,910			
b	() 9,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,638	$\frac{100}{[133.7]}$	8,705	画地 0.0 行政 0.0	8,710			
c	() 11,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,088	$\frac{100}{[133.4]}$	8,312	その他 0.0	8,310			
d	() 9,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,931	$\frac{100}{[111.9]}$	7,981	その他 0.0	7,980			
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 +35.0	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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 8,500 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			適切な造成事例が入手できなかったため				
(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 既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、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		
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	古澤不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	5,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 2 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 2 年 7 月 2 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	田川郡川崎町大字川崎字水通シ 1 6 7 0 番 5 外				地積 (m ²)	396	法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する住宅地域	東 7 m 県道	水道	豊前川崎 700 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 28 m、			規模	400 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7 m 県道	交通施設	J R 豊前川崎駅 西方 700 m	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び旧来からの住宅地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面、この傾向が続くと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 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、川崎町及び周辺市町村の既存住宅地域である。主な需要者は、川崎町に地縁の関係を有する川崎町及び周辺市町村の居住者である。近隣地域は、中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、川崎町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。価格水準については、土地のみで 6 0 0 万円前後、中古住宅等で 8 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円の物件が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、川崎町だけでなく周辺市町村の事例も採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	田川(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	14,800			
	14,000 円 / m ²	100	[100.0]	[94.7]	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 15,000 円 / m ²		変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一 般 的) 要 因	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後新型コロナウイルス感染症の影響も懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域) 要 因	市街地内の住宅地域で、生活上の利便性は比較的高いが、町全体の衰退の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。				
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	(個 別 的) 要 因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。				

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	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)	
b	糸田02C - 10601	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南11.8 m県道 東1.5 m 角地		準都計 (70,200)	
c	田川02C - 10709	田川市		建付地	()	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)	
d	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)	
e	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		準都計 (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,942	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,886	100 [96.2]	14,435	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,400
b	() 14,803	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	14,803	100 [98.8]	14,983	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	15,000
c	() 14,072	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	14,924	100 [97.0]	15,386	その他 0.0	15,400
d	() 15,103	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	15,365	100 [104.0]	14,774		14,800
e	() 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [104.9]	15,102	[100.0] 100	15,100
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,900 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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	自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸目的の建物は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。							

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
川崎(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	37,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

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	田川郡川崎町大字田原字八反田 1 1 5 8 番 1 外				地積 (m ²)	1,735	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)
	1:2	店舗兼作業所 S 2	県道沿いに沿道サービス型の店舗等が多く見られる商業地域	北東10 m 県道	水道	池尻650 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 200 m		標準的使用	沿道サービス施設用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 60 m、		規模	1,700 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	県道沿いの路線商業地域	街路	10 m 県道	交通施設	J R 池尻駅南東方650 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	当地域では道路沿いに近年店舗の集積が進み、町内の中心商業地となっているものの、周辺市町村と同様に人口減少、少子高齢化の影響を受け、地価は、依然としてやや弱含みで推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設用地					(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	22,100 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	16,500 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、県道 9 5 号線等の幹線道路沿いの商業地域を主として、その範囲は当町を中心に郡内の周辺市町村に及び、当該地域には近年、郊外路線型の店舗が進出し、低迷の続く既成の商業地から当該地域に、商業の中心は移行している。主たる需要者は、幹線道路沿いで店舗等を運営する個人・法人事業者等であり、沿線には未だ空地も多く、今後も店舗の集積が進行していくものと思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場の実態を反映した説得力の高い価格が得られたと判断される。一方、収益価格は理論的な価格ではあるが、当該地域には賃貸物件の絶対数が少なく、また想定要素が多い点でやや信頼性に劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の商業地の需給動向及び地域の将来の推移動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	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 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 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 21,600 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		価格変動状況要因	変動状況要因	〔一般的要因〕 地域の人口減少、高齢化の進行により駅前商店街等では客足が減少し、旧来型の商店街の衰退が見られる。コロナの影響は見られない。 〔地域要因〕 県道沿いの路線商業地域で町内の中心商業地となっているが、需要は弱含みで推移しており、地価の回復には至っていない。 〔個別的要因〕 特記すべき個別的要因はない。	
	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
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	
	変動率	年間 -0.5 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)					
b	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)					
c	糸田02C - 10602	田川郡糸田町		更地	()	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)					
d	田川02C - 11505	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道		(都)商業 (90,400)					
e	田川02C - 11598	田川市		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道 無道路地		(都)1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 15,103	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,365	$\frac{100}{[68.4]}$	22,463	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	() 13,942	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,886	$\frac{100}{[74.7]}$	18,589		18,600				
c	() 13,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	15,656	$\frac{100}{[68.3]}$	22,922		22,900				
d	() 27,484	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,374	$\frac{100}{[130.8]}$	20,928		20,900				
e	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	28,429	$\frac{100}{[112.0]}$	25,383	[100.0] 100	25,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.06	街路 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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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	+2.0 +5.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 -30.0	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	+5.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,100 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例が入手できなかったため				
(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)
	9,782,677	1,939,250	7,843,427	6,548,850	1,294,577	(0.9742) 1,261,177	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	28,663,114 円 (16,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況										
用途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		660.00		L S 1 F		660.00				
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)		70 %	200 %	200 %	1,735 ㎡	28.0 m x 61.0 m		前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		軽量鉄骨造平屋建、1棟貸			有効率 100.0 % の理由		1棟貸			
(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	660.00	100.0	660.00	1,253	826,980	4.0		3,307,920	
~							2.0		1,653,960	
~										
~										
計		660.00	100.0	660.00		826,980			3,307,920 1,653,960	
年額支払賃料					826,980 円 x 12ヶ月 =					9,923,760 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)					敷金充当のため不要					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					9,923,760 円 x 5.0 % + 円 x % =					496,188 円
以上計 + a+ - -										9,427,572 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,307,920 円 x 95.0 % x 1.00 % =					31,425 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,653,960 円 x 95.0 % x 0.2060 =					323,680 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 + + +					9,782,677 円 (5,638 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01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,219	対象基準階の 月額実質賃料 1,300 円/㎡
b	田川02C(賃) - 10701	1,726 (1,641)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,381	月額支払賃料 (1,253 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	472,500 円	94,500,000 x	0.5 %
維持管理費	396,950 円	9,923,760 x	4.0 %
公租公課	土地 219,300 円	査定額	
	建物 661,500 円	94,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	94,500 円	94,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,500 円	94,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,939,250 円 (1,118 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9742
(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	94,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 660.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 x 40 % +	仕上部分 0.0669 x 30 % +
		設備部分 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,548,850 円 (3,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,782,677 円	
総費用		1,939,250 円	
純収益 -		7,843,427 円	
建物等に帰属する純収益		6,548,850 円	
土地に帰属する純収益 -		1,294,577 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,261,177 円 (727 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	28,663,114 円 (16,500 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	64,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦351番25外				地積(㎡)	14,893	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 1:3	倉庫 S1	中小工場のほか、倉庫・店舗等が混在する工業地域	北西9.5m 町道、三方路	水道	池尻2.2km	(その他)(80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 0m			標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 100m、			規模	7,500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9.5m 町道	交通施設	JR池尻駅 東方2.2km 法令(都)(70,200) 規制		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川崎町を含む田川郡をはじめ福岡県内の中小規模工場等が存する地域と判定した。需要者としては、自用の工場、倉庫等の取得を目的とする事業会社を中心とする。川崎町における基幹産業の先行きに対する不透明感から工場地需要は総じて弱く、地価は未だ下落基調にある。このような状況下において、中小工場地については、立地条件、画地規模等によって、取引価格の水準は様々であるため、需要の中心価格帯を見出すことは困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	川崎町では適切な工場地の取引事例を収集できなかったため同一需給圏の範囲を広げて取引事例を採用し、地域要因の比較等の補正を行い比準価格を試算した。収益価格については、自用の工場や倉庫等が中心の地域であり貸工場などの収益物件がほとんど見られないため、賃料水準の把握ができず試算できなかった。よって、本件においては、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、周辺地域の需給動向も勘案し、鑑定評価額を上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/㎡)	内訳	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	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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 4,350 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後新型コロナウイルス感染症の影響も懸念される。			〔地域要因〕	格別の変動要因はないが、基幹産業の業務環境は先行き不透明感があり、工業地需要は低調である。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			
変動率 年間 -1.1% 半年間 %									

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	宗像2C - 74	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	西4 m市道 北4 m 角地		「調区」 (70,200)					
b	田川02C - 10706	田川市		更地	()	不整形	北東6 m市道 南東5.1 m 南西2.4 m 三方路		(都) (70,200)					
c	香春02C - 10803	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	西15 m町道		準都計 (70,200)					
d	福智02C - 11499	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東10.6 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	() 3,241	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	3,146	100 [75.4]	4,172	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,170				
b	() 3,257	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [98.9]	3,270	100 [75.7]	4,320	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,320				
c	() 3,609	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,587	100 [84.9]	4,225	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	4,230				
d	() 5,000	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	5,195	100 [115.0]	4,517	その他 0.0	4,520				
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -5.0	その他 -10.0	
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	その他 -15.0	
c	正常	% / 月 -0.12	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	その他 -20.0	
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	その他 +15.0	
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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 4,300 円/㎡〕								

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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		自用の中小工場等が多い工場地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。					

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