

(10) 対年々 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 24,400 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 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	最近の圏内の景況には、格別の変動はないものと思料される。立地条件などによる市況の2極化・個別化傾向は徐々に進展している。 現在のところ特筆すべき地域要因の変動は認められない。圏内では相対的に生活利便性は良好で市況から推して相応の需要が見込まれる。 個別的要因の変動はない。
	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	田川06C - 10704	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北2.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
b	田川06C - 10714	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)	
c	田川06C - 10713	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)	
d	田川06C - 10799	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都) 準工 (60,200)	
e	田川06C - 10101	田川市		更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) (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	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,571	$\frac{100}{[82.8]}$	27,260	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	27,300
b	() 22,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,710	$\frac{100}{[94.0]}$	24,160		24,200
c	() 22,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,709	$\frac{100}{[94.0]}$	24,159		24,200
d	() 20,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[84.7]}$	24,094		24,100
e	() 24,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,865	$\frac{100}{[90.2]}$	26,458	$\frac{[100.0]}{100}$	26,500
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 +0.06	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,300 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)
	3,063,570	622,344	2,441,226	2,306,150	135,076	(0.9777) 132,064	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,884,235 円 (20,800 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 (㎡)				
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× 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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,195	131,450	1.0	131,450		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,195	131,450	1.0	131,450		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		262,900		262,900		
年額支払賃料				262,900 円 × 12ヶ月 = 3,154,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,154,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 157,740 円						
以上計 + a+ - -				2,997,060 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				262,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,498 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 %) 262,900 円 × 95.0 % × 0.2563 = 64,012 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,063,570 円 (16,383 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 0 6 C (賃) - 10195	1,081 (1,081)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,173	対象基準階の 月額実質賃料 1,234 円/㎡
b	田川 0 6 C (賃) - 10194	1,244 (1,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,295	月額支払賃料 (1,195 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	154,000 円	38,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	94,644 円	3,154,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,000 円	査定額	
	建物 288,700 円	38,500,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,500 円	38,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	622,344 円 (3,328 円 / ㎡) (経費率 20.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	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	
建物等の初期投資額	38,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / ㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
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 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,306,150 円 (12,332 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,063,570 円
総費用	622,344 円
純収益 -	2,441,226 円
建物等に帰属する純収益	2,306,150 円
土地に帰属する純収益 -	135,076 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	132,064 円 (706 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
	3,884,235 円 (20,800 円 / ㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
田川(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	3,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 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 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		田川市大字弓削田 1 5 2 8 番 1 3 外				地積 (㎡)	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)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 170 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 m市道		交通施設	田川後藤寺駅西方2.3 km		法令規制 (都) (70,200)	
	地域要因の将来予測		郊外の既成住宅団地であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。団地内で建物更新があり、周辺で小規模宅地分譲が見られる。需要が見込まれ、地価は堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、田川市と田川郡の住宅地域であるが、特に田川市西部との関連性が高い。需要者は、田川市に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、既成住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。団地内で建物更新が見られ、周辺で小規模宅地分譲も行われている。居住環境が整っており、近隣地域の地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格は、土地で400万円前後、新築戸建住宅で2500万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅団地であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている地域である。比準価格は、田川市及び隣接町の住宅地域における取引事例を採用して試算しており、精度を確保し得ている。収益価格は、近隣に賃貸用物件が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、試算できなかった。本件では、精度がある比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 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 14,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。田川市の人口はここ1年間減少で推移した。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -									
	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

田川(県)

- 2

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	田川06C - 10798	田川市				更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)
b	田川06C - 10103	田川市				更地	()	不整形	北5 m道路 西3 m 東3 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)
c	田川06C - 10603	田川市				建付地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		(都) (70,200)
d	川崎06C - 10998	田川郡川崎町				建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m道路		(都) (70,200)
e	川崎06C - 10904	田川郡川崎町				建付地	()	ほぼ台形	南東6 m町道		(都) (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[83.3]}$	14,258	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	14,300	
b	() 12,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	13,576	$\frac{100}{[94.9]}$	14,306		14,300	
c	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,530	$\frac{100}{[117.3]}$	14,092		14,100	
d	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,960	$\frac{100}{[91.2]}$	14,211		14,200	
e	() 14,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,086	$\frac{100}{[97.9]}$	14,388	$\frac{[100.0]}{100}$	14,400	
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 0.00	街路 0.0 画地 -15.4	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 -15.0			
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -7.0			
c	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 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0			
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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,200 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		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月						% / 月		
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	4,170,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,900 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) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 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		田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4				地積 (㎡)	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)	
	正方形	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		(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	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 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項		緩やかな傾斜地勢の旧来からの住宅地域		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	近年開校した田川東中学校に近接する既存の住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域の住宅地に対する選好性は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。								
(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 16,400 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 11,900 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、田川市を中心に田川郡に及び範囲の住宅地域である。需要者の中心は、市内の居住者やその世帯分離者地縁的な選好性を有する者などである。近隣地域は、緩やかな傾斜地勢に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、中心部まで距離があり利便性がやや劣るものの、地域の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は比較的堅調に推移している。地域における土地の取引などは少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、緩やかな傾斜地勢に中小規模の一般住宅や低層アパートが建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域の賃貸市場は比較的成熟していると考えられるが、元本価格に見合った賃料水準となっていないため、収益価格が低めに試算された。以上から本件においては、市場の実態などを反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0 要 環境 -12.0	
	田川(県) - 4								標準 画地 0.0 因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 14,400 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [91.5]	100	15,800		標準 行政 0.0 その他 0.0	
			100	[100.0]	[91.5]	100			標準 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,800 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的 要因)		利便性や居住環境の良好な住宅地に対する選好性は維持されており、地域の住宅地の需要は、全般的に堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				(地 域 要因)		田川東中学校の新設に伴って行なわれた街路整備により周辺環境は良くなっており、地域の住宅地の需要は安定的に推移している。			
	公示価格 円 / ㎡				(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。			
	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06C - 10603	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川06C - 10799	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都) 準工 (60,200)	
c	田川06C - 10704	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北2.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	田川06C - 10708	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道		(都) 商業 (90,240)	
e	田川06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,530	$\frac{100}{[102.0]}$	16,206	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	16,200
b	() 20,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[122.4]}$	16,673		16,700
c	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,571	$\frac{100}{[131.8]}$	17,125		17,100
d	() 14,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,915	$\frac{100}{[91.8]}$	16,247		16,200
e	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[76.0]}$	15,628	$\frac{[100.0]}{100}$	15,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	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 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0		
			画地 -2.0	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 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 -14.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e	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 -1.0	環境 -20.0		
			画地 -15.4	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： 16,400 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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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			% / 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)
	2,708,399	551,700	2,156,699	2,048,580	108,119	(0.9777) 105,708	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,109,059 円 (11,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00				
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 × 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		平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			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	住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000		
							1.0	115,000		
2 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000		
							1.0	115,000		
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		230,000		230,000		
年額支払賃料				230,000 円 × 12ヶ月 = 2,760,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等で担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,760,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 110,400 円						
以上計 + a+ - -				2,649,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				230,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,208 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 %) 230,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 56,591 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,708,399 円 (10,337 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06C(賃) - 10694	1,244 (1,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,185	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡ 月額支払賃料 (1,150 円/㎡) 基準階 2 F B
b	田川06C(賃) - 10695	968 (967)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,132	
c	田川06C(賃) - 10696	1,081 (1,081)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,201	

(3)-5 総費用算出内訳

項 目	実額相当額	算 出 根 拠
修繕費	136,800 円	$34,200,000 \times 0.4 \%$
維持管理費	82,800 円	$2,760,000 \times 3.0 \%$
公租公課	土地 7,200 円	査定額
	建物 256,500 円	$34,200,000 \times 50.0 \% \times 15.00 / 1000$
損害保険料	34,200 円	$34,200,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	34,200 円	$34,200,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	551,700 円 (	$2,106 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 20.4 %)

(3)-6 基本利率等

r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	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
建物等の初期投資額	34,200,000 円	設計監理料率 $166,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 200.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0462 \times 40 \% + 0.0602 \times 40 \% + 0.0865 \times 20 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	2,048,580 円 (7,819 円 / m^2)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	2,708,399 円
総費用	551,700 円
純収益 -	2,156,699 円
建物等に帰属する純収益	2,048,580 円
土地に帰属する純収益 -	108,119 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	105,708 円 (403 円 / m^2)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %

3,109,059 円 (11,900 円 / m^2)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	3,520,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 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 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				田川市大字糺 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	糺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 21 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外の街路沿いに一般住宅が建ち並び旧来からの住宅地域		街 6 m 県道西側道	交通施設	糺駅 東方700 m		法令規制	(都) (70,200)	
	地域要因の将来予測		農地が広がる中、街路沿いに一般住宅が建ち並び住宅地域で、格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持すると思われる。地域の住宅地に対する選好性は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。								
(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	台形角地	0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,500 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、田川市を中心に田川郡域に及び範囲の住宅地域と判断する。中心となる需要者は、市内の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などである。近隣地域は、幹線道路沿いに中小規模の一般住宅が建ち並び既存の住宅地域で、中心部よりやや距離があるが、地域の住宅地に対する選好性は一定程度認められ、需要は比較的堅調に推移している。地域における土地の取引などは少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、郊外の幹線道路沿線に中小規模の一般住宅が見られる住宅地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの収益物件は見られず、収益価格を求めることはできなかった。したがって本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した価格牽連性の強い比準価格を標準に、地域要因の推移などを総合的に勘案し、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 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						
(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 14,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の							
	- 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 / ㎡				(一般的要因)	利便性や居住環境の良好な住宅地に対する選好性は維持されており、地域の住宅地の需要は、全般的に堅調に推移している。					
					(地域要因)	中心部まで若干距離があり利便性はやや劣るものの、地域の住宅地に対する選好性は維持されており、地価は上昇に転じてきている。					
					(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 +0.7 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

田川(県)

- 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川06C - 10603	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川06C - 10799	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都) 準工 (60,200)	
c	田川06C - 10704	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北2.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
d	田川06C - 10708	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道		(都) 商業 (90,240)	
e	田川06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,530	$\frac{100}{[114.0]}$	14,500	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,500
b	() 20,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[140.1]}$	14,567	環境 0.0	14,600
c	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,571	$\frac{100}{[141.9]}$	15,906	画地 0.0	15,900
d	() 14,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,915	$\frac{100}{[109.4]}$	13,633	行政 0.0 その他 0.0	13,600
e	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[85.7]}$	13,859	$\frac{[100.0]}{100}$	13,900
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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 +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			
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +13.0	環境 +38.0		
			画地 -2.0	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 -7.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0		
			画地 -15.4	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： 14,500 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					既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため					
(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	自用の戸建住宅などが建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、アパートなどの収益物件は見られず、地域に賃貸市場が形成されていないため、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

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 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 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 価	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		田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1				地積 (㎡)	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)		
	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		(その他)		
(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 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位北 5 m市道	交通 田川後藤寺駅 南西方 2.6 km	法令 (都) (70,200)				
	事項		路		施設	規制					
地域要因の将来予測		近隣地域は、郊外域の既存住宅地域であり、現在のところ変化に乏しく、特筆すべき変動要因も見当たらない。こうした中、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		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 / ㎡								
		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、田川市及び川崎町など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。当該近隣地域は、位登地区の区画整然とした既存の住宅団地である。近年、周辺の類似地域では、相応の取引が見られ、市場の需給は概ね均衡しつつあるものと判断される。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年など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、3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度であろうと思料される。									
(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、比準過程に係る各種の補修正を適切に行った上で近傍類似の事例を重視して試算しており、実証的かつ客観的な価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺で住宅の明確な賃貸市場を確認することができなかった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) 公開価示規格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	田川(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 14,000 円 / ㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[100.0] 100	12,800				
(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 / ㎡			価格形成要因の	変動状況						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								
					(一般的要因)	最近の圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと思料される。立地条件などによる市況の 2 極化・個別化傾向は徐々に進展している。					
					(地域要因)	現在のところ、地域要因に特に変動はない。圏内の取引市場の値動きから推して、地価水準は横ばい圏内で推移しているものと思われる。					
					(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06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
b	田川06C - 10603	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		(都) (70,200)	
c	田川06C - 10601	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) (70,200)	
d	田川06C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北5 m道路 西3 m 東3 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
e	川崎06C - 10904	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m町道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[93.1]}$	12,757	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	12,800
b	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,530	$\frac{100}{[127.5]}$	12,965		13,000
c	() 10,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	14,104	$\frac{100}{[119.6]}$	11,793		11,800
d	() 12,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	13,576	$\frac{100}{[107.0]}$	12,688		12,700
e	() 14,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,086	$\frac{100}{[103.0]}$	13,676	$\frac{[100.0]}{100}$	13,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	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 -3.0		
			画地 -15.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.12	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 +25.0		
			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 +0.12	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 +15.0		
			画地 -27.7	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 +5.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 0.0		
			画地 0.0	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： 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			% / 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	当該近隣地域は一般住宅を主体とする郊外の住宅団地である。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、明確な住宅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	あさひ不動産鑑定有限会社
田川(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	6,920,000 円	1 ㎡当たりの価格	24,100 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]	19,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市寿町 3 3 5 8 番 1 7 「寿町 6 - 3 1」				地積 (㎡)	287 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 準住居 (60,200)		
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域		北東6 m 市道	水道	田川伊田850 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 90 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 23 m、規模 276 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	6 m市道		交通施設	田川伊田駅北西方850 m	法令 (都) 準住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。利便性と居住環境が整っており、需要者が相対的に多く見込まれ、地価は堅調に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 24,300 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 19,800 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、田川市内の住宅地域である。典型的な需要者は、田川市に地縁や勤務地を有する個人が想定される。近隣地域は、利便性と居住環境が整った既成の住宅地域であり、戸建住宅にアパート等が存している。周辺で新築建売住宅の販売も行われている。近隣地域は、市内において需要者が相対的に多く、地価は堅調である。取引の中心となる価格は、土地で5 0 0 万円～1 0 0 0 万円、新築戸建住宅で2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、既成住宅地域であり、戸建住宅にアパート等が存している。自己使用目的の取引が主体であり、アパート等の投資目的の取引は少ない。比準価格は、田川市の住宅地域における取引事例を採用して試算しており、精度が確保されている。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域の実情等を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,000 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 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 の	(一般的要因)	国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。田川市の人口はここ 1 年間減少で推移した。				
	(地域要因)					小規模開発された中心市街地の住宅団地である。利便性と居住環境が整っている。需要者が見込まれ、地価は堅調に推移している。					
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+0.4 %	半年間		%					

3 試算価格算定内訳

田川(県)

- 6

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	田川 0 6 C - 10610	田川市				建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		(都) (70,200)
b	田川 0 6 C - 10799	田川市				建付地	()	ほぼ長方形	東4 m道路		(都) 準工 (60,200)
c	田川 0 6 C - 10704	田川市				建付地	()	ほぼ整形	北2.2 m市道		(都) 1 住居 (60,160)
d	田川 0 6 C - 10611	田川市				更地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m市道		(都) (70,200)
e	田川 0 6 C - 10101	田川市				更地	()	ほぼ正方形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) (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	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,060	$\frac{100}{[82.8]}$	24,227	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	24,200	
b	() 20,408	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,408	$\frac{100}{[84.6]}$	24,123		24,100	
c	() 22,031	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	22,571	$\frac{100}{[92.9]}$	24,296		24,300	
d	() 24,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,262	$\frac{100}{[100.0]}$	24,262		24,300	
e	() 24,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,865	$\frac{100}{[97.0]}$	24,603	$\frac{[100.0]}{100}$	24,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 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 -18.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,300 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)
	2,896,810	602,580	2,294,230	2,096,500	197,730	(0.9777) 193,321	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,685,912 円 (19,800 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 (㎡)	
共同住宅		100.00		L S 2 F		200.00	
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) 準住居	60 %	200 %	200 %	287 ㎡	12.0 m× 23.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	2 L D K ・ 5 0 . 0 0 ㎡、各階 2 戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。	

(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 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,230	123,000	1.0	123,000
							1.0	123,000
~								
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		246,000		246,000
								246,000
年額支払賃料				246,000 円 × 12ヶ月 = 2,952,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,952,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 118,080 円				
以上計 + a+ - -				2,833,920 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				246,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,362 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 %) 246,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 60,528 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,896,810 円 (10,093 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06C(賃) - 10195	1,081 (1,081)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,198	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡ 月額支払賃料 (1,230 円/㎡) 基準階 2 F B
b	田川06C(賃) - 10702	1,469 (1,469)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,262	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	118,080 円	2,952,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 12,000 円	査定額	
	建物 262,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	602,580 円 (2,100 円 / m ²) (経費率 20.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	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	
建物等の初期投資額	35,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,096,500 円 (7,305 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,896,810 円	
総費用		602,580 円	
純収益 -		2,294,230 円	
建物等に帰属する純収益		2,096,500 円	
土地に帰属する純収益 -		197,730 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		193,321 円 (674 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	5,685,912 円 (	19,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	9,790,000 円	1 ㎡当たりの価格	33,300 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) [令和 6 年1月]	27,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 (㎡)	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	
	台形 1 : 1.5	診療所兼共同住宅 R C 6	中小規模の店舗、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		東11 m 国道	水道	田川後藤寺230 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 20 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 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	田川後藤寺駅に近接する幹線道路沿線の商業地域		街路 1 1 m 国道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 230 m		法令規制	(都) 商業 (90,400) 準防
	地域要因の将来予測		中低層の金融機関や店舗などが建ち並ぶ後藤寺地区の中心商業地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。一定の繁華性が認められる商業地域で、地価は堅調に推移するものと予測する。							
(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 34,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 28,100 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、田川市や周辺市町の中心部や幹線道路沿線に形成された商業地域と思われる。需要者の中心は、自用の事業者や収益目的の不動産業者などが考えられる。近隣地域は、ＪＲ田川後藤寺駅周辺の中心部の商業地域で、地理的な優位性を背景に、土地の利用度は高く賑わいもあり、地域の商業地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における商業地の取引は乏しく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の店舗や事務所などが大半で収益物件は少なく新規の賃貸事例の収集や地域の賃料水準の把握が困難な面もあり、収益価格は相対的に信頼性が低いと思われる。比準価格は、いずれも田川市内にあって、店舗構成の程度等が類似する価格牽連性の強い事例を採用しており、規範性が認められる。よって本件においては、比準価格を中心に収益価格を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 田川 5 - 2							標準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 34,200 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	33,200	標準 環境 0.0	要 環境 +3.0		
							補正 画地 0.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	-							標準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準 環境 0.0	要 環境 +3.0		
							補正 画地 0.0	因 行政 0.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	アーケード商店街などの旧来からの商業地では空洞化が進む一方で、幹線道路沿線では店舗の集積が進み、需要は堅調に推移している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(地 域 要 因)	国道沿線の中心商業地域で、店舗や事務所などの出退などは見られず地域の商業地に対する需要は安定的に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(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。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	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06C - 10607	田川市		建付地	()	不整形	北10 m県道 西5 m 角地		(都) (80,200)	
b	田川06C - 10604	田川市		更地	()	ほぼ長方形	西6.5 m市道		(都) 1 中専 (60,200)	
c	田川06C - 10713	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)	
d	田川06C - 10610	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		(都) (70,200)	
e	田川06C - 10613	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北東7 m県道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 16,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	18,199	$\frac{100}{[57.1]}$	31,872	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	31,900
b	() 27,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,216	$\frac{100}{[70.1]}$	38,825		38,800
c	() 22,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,709	$\frac{100}{[65.2]}$	34,830		34,800
d	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,060	$\frac{100}{[57.6]}$	34,826		34,800
e	() 15,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,879	$\frac{100}{[57.4]}$	31,148	$\frac{[100.0]}{100}$	31,100
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -15.0	環境 -21.0		
			画地 -7.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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 -15.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	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 -2.0	交通・接近 -13.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 -24.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
e	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 -13.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,300 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				既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため						
(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)
	8,686,619	1,849,644	6,836,975	6,534,000	302,975	(0.9554) 289,462	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	8,270,343 円 (28,100 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 ㎡	16.0 m× 21.0 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 階はフロア貸しの店舗、2 ～ 3 階は平均占有面積 6 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	94.0 %		同種の店舗兼共同住宅として標準的		
(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 ～ 1	店舗	120.00	90.0	108.00	2,000	216,000	4.0	864,000		
							2.0	432,000		
2 ～ 5	住宅	120.00	95.0	114.00	1,150	131,100	1.0	131,100		
							1.0	131,100		
～										
～										
～										
計		600.00	94.0	564.00		740,400		1,388,400		
								956,400		
年額支払賃料				740,400 円 × 12ヶ月 = 8,884,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,884,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 444,240 円						
以上計 + a+ - -				8,440,560 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,388,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 13,190 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 %) 956,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 232,869 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				8,686,619 円 (29,546 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 0 6 C (賃) - 10697	1,573 (1,536)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,948	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡) 基準階 1 F B
b	田川 0 6 C (賃) - 10698	1,864 (1,861)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,180	
c	田川 0 6 C (賃) - 10699	1,719 (1,717)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,946	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	540,000 円	108,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	266,544 円	8,884,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 17,100 円	査定額	
	建物 810,000 円	108,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	108,000 円	108,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,849,644 円 (6,291 円 / m ²) (経費率 21.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9554

(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	108,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0605	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,534,000 円 (22,224 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	8,686,619 円
総費用	1,849,644 円
純収益 -	6,836,975 円
建物等に帰属する純収益	6,534,000 円
土地に帰属する純収益 -	302,975 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	289,462 円 (985 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
8,270,343 円 (28,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
田川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	77,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	40,000 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]	32,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字川宮 1 7 5 7 番 5				地積 (㎡)	1,945 ()	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) 準工 (60,200) 準防	
	台形 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域		南東20 m 国道	水道	大敷750 m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 100 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 40 m、		規模		2,000 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 0 m国道	交通施設	大敷駅北方750 m		法令 (都) 準工 (70,200) 準防
	地域要因の将来予測		国道 2 0 1 号沿いの路線商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。背後人口が減少しているが、車両通行量は維持されており、地価は安定的に推移すると見込まれる。							
(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 40,200 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 31,000 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	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、田川市及び周辺市町の商業地域等である。中心となる需要者は、福岡県に営業基盤を有する事業者や地場の不動産業者等が想定される。近隣地域は、国道 2 0 1 号沿いに形成された路線商業地域であり、低層店舗、営業所等が立地している。背後人口が減少しているが、車両通行量は維持されており、地価は安定的に推移している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。									
(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、田川市及び周辺市の店舗立地可能な地域における複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保し得ている。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算されている。本件では、精度がある比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定する。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 準化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準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 40,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに改善している。国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕	国道 2 0 1 号沿いの路線商業地域である。周辺の人口が減少しているが、車両通行量は維持されている。地価は安定している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

田川(県) 5 - 2

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	田川06C - 10604	田川市			更地	()	ほぼ長方形	西6.5 m市道		(都)1中専 (60,200)
b	直方06C - 30301	直方市			更地	()	不整形	南17 m市道 南西3.6 m 角地		(都)1住居 (70,200)
c	直方06C - 11303	直方市			建付地	()	ほぼ台形	東13 m国道 南13 m 角地		商業 (100,400)
d	直方06C - 11315	直方市			更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道 北2.7 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	() 27,216	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,216	$\frac{100}{[68.4]}$	39,789	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	39,800
b	() 34,951	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	41,366	$\frac{100}{[101.8]}$	40,635		40,600
c	() 46,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	46,088	$\frac{100}{[113.1]}$	40,750		40,800
d	() 36,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	36,280	$\frac{100}{[86.6]}$	41,894		41,900
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 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -16.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 +2.0 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 +6.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +4.0	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 +10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.14	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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： 40,200 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)
	11,333,025	2,473,300	8,859,725	6,635,200	2,224,525	(0.9770) 2,173,361	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	60,371,139 円 (31,000 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 (㎡)				
店舗		600.00		S 1 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) 準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,945 ㎡	61.0 m × 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	店舗・フロア貸し。			有効率 の理由	100.0 %		当該構造・用途では標準的な有効率である。			
(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 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	1,650	990,000	5.0	4,950,000		
~										
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		990,000		4,950,000		
年額支払賃料					990,000 円 × 12ヶ月 = 11,880,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費は受授しない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					11,880,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 594,000 円					
以上計 + a+ - -					11,286,000 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,950,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 47,025 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(%) = 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 × % × % = 0 円					
総収益 + + +					11,333,025 円 (5,827 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 0 6 C (賃) - 10701	1,420 (1,419)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,614	対象基準階の 月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	田川 0 6 C (賃) - 10201	1,616 (1,613)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,701	月額支払賃料 (1,650 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	520,000 円	104,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	475,200 円	11,880,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 490,100 円	査定額	
	建物 780,000 円	104,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	104,000 円	104,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,473,300 円 (1,272 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	104,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,635,200 円 (3,411 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,333,025 円	
総費用		2,473,300 円	
純収益 -		8,859,725 円	
建物等に帰属する純収益		6,635,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,224,525 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		2,173,361 円 (1,117 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
60,371,139 円 (		31,000 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 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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 2 2 0 4 番 2 1			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			標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記	特になし	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
		事項		路		施設	法令 (都) 工専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	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。特に地域の変動要因は認められず当面は概ね現状維持で推移するものと予測される。地価水準は市況から推してほぼ横ばい圏内で推移していると思料される。					

(3) 最も有効使用の判定	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 / 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	同一需給圏のおよその範囲は、田川市を中心とする工業地域一帯である。想定される需要者は、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。当該基準地周辺一円の工業地域の市況は、総じて変化に乏しい状況であるが、相応の取引も見られることから、地価水準は概ね横ばい圏内で推移しているものと判断した。なお、圏内の取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して取引が行われている。
----------	---

(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、各事例の比準結果にややバラツキが生じたが、比準に係る各種の補修正は適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、地域的特性など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。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、批判的に検討した上で比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い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 示標準 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 象標の 基準換 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,200 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	工業地の市況は物流・半導体関連を中心に活況を呈しているが、交通 インフラなどの優劣により取引の多様化傾向は徐々に進展している。
	- 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 / ㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(地域 要 因)	内陸型の熟成した中小工業地域であり、格別の変動要因は認められ ない。周辺付近には未利用地も散見される。
						(個別的 要 因)	

3 試算価格算定内訳

田川(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川06C - 10711	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西9.3 m県道		(都)準工 (60,200)	
b	苅田6C - 11102	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		工専 (60,200)	
c	苅田6C - 10804	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	北東10 m町道		工専 (60,200)	
d	遠賀6C - 861	遠賀郡遠賀町		底地	()	ほぼ台形	西4.5 m町道		(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	() 10,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,884	$\frac{100}{[132.4]}$	8,221	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	8,220
b	() 6,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	7,986	$\frac{100}{[123.2]}$	6,482		6,480
c	() 6,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	8,960	$\frac{100}{[130.4]}$	6,871		6,870
d	() 3,645 5,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	5,964	$\frac{100}{[81.0]}$	7,363		7,360
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.20	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +12.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
c	正常	% / 月 +1.07	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 +21.0		
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 -12.0	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： 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	近隣地域は、中小規模の工場等を主体とする工業地域であり、地域的特性等から推して、賃貸市場は成立していないものと思料される。よって、収益還元法については、適用し得なかった。					

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