

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
香春(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	3,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,200 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] 路線価又は倍率	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	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	田川郡香春町大字高野字砂尾 9 0 9 番 8 1				地積 (m ²)	287	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	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	準都計 (70,200)		
	正方形	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 5 m 町道	水道	香春 1.3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模 300 m ² 程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	香春駅南東方 1.3 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	準幹線道路背後に形成された住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校は近いものの、鉄道駅やスーパー等の生活利便施設が徒歩圏になく、利便性はやや劣り、総じて需要が弱く、地価はやや下落傾向。							
(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	12,200 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	同一需給圏は香春町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣り、地域経済の低迷から需要は未だに弱含んでいる。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度で建築が可能である。町内では小規模な宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要は総じて弱含んでいる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は幹線道路背後の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公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 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	[]				
(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 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) - 4	[100.7]	100	100	[100.0]	12,300		+3.0 +4.0 +10.0 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 継続 新規 前年標準価格		12,300 円 / m ²		価格変動状況要因の				
	- 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 / m ²							
変動率		年間	-0.8 %	半年間	%				
<p>(一般的要因) 景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は未だ弱含んでいる。</p> <p>(地域要因) 準幹線道路背後の既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁的選好性もあり、地価は下落傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因については特段の変動要因は認められない。</p>									

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	香春06C - 10905	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4m町道		準都計 (70,200)		
b	田川06C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北5m道路 西3m 東3m 三方路		(都)1住居 (70,200)		
c	田川06C - 10601	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東7m市道		(都) (70,200)		
d	田川06C - 10603	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北5m市道		(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	() 10,896	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,034	100 [98.7]	12,193	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,200	
b	() 12,291	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.9]	13,576	100 [115.3]	11,775	環境 0.0	11,800	
c	() 10,076	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [72.3]	14,104	100 [112.2]	12,570	画地 0.0	12,600	
d	() 16,366	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,530	100 [125.0]	13,224	行政 0.0 その他 0.0	13,200	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 -5.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +13.0	画地 -9.1	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -27.7	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 +25.0	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： 12,200 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)
						()	() %
	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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	有限会社フィールズ鑑定法人
香春(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	3,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,500 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) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	田川郡香春町大字中津原字才立 1 0 8 1 番 5 3 外				地積 (m ²)	275	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	準都計 (70,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅の多い既成住宅地域	南西 4 m 町道	水道	一本松 800 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 130 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 20 m、奥行 約 15 m、		規模	300 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 一本松駅 北東方 800 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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	13,500 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	同一需給圏は香春町内の既成住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は香春町及び周辺市町に地縁を有する一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで 3 ~ 4 百万円である。							
(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、既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は香春町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、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 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 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 標準 交通 環境 画地 行政 その他	
	田川(県) - 4						0.0 地 街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]		0.0 域 交通 +1.0	
	14,400 円 / m ²	100	[100.0]	[108.2]	100	13,400	0.0 要 環境 +5.0	
							0.0 因 行政 0.0	
							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 13,600 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	香春町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。			
	- 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)	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、有効需要の減少から地価は弱含んでいる。			
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	(個別的)	個別的要因に格別の変動はない。			

(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	香春06C - 10905	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4m町道		準都計 (70,200)				
b	川崎06C - 10904	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	南東6m町道		(都) (70,200)				
c	福智06C - 11002	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北東6m町道 南東4m 北西2.5m 三方路		準都計 (80,200)				
d	添田06C - 10503	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北5m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	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,034	$\frac{100}{[89.6]}$	13,431	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,400			
b	() 14,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,086	$\frac{100}{[101.7]}$	13,851	画地 0.0 行政 0.0	13,900			
c	() 13,722	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,322	$\frac{100}{[105.1]}$	12,676	その他 0.0	12,700			
d	() 14,133	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,512	$\frac{100}{[107.1]}$	13,550	その他 0.0	13,600			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0	画地 -10.0	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 +2.0	交通・接近 -5.0	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 0.00	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 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 13,500 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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	大川不動産鑑定事務所
香春(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6) [令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 4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	田川郡香春町大字採銅所字町5 9 9 7番 1				地積 (㎡)	616	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	準都計 (70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 1	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域	北西5.5 m 町道	水道	採銅所350 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m町道	交通 採銅所駅南東方350 m	法令	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域状況に特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は人口減少、高齢化進行等によりマイナス基調で推移している。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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、香春町及び周辺市町村に形成された住宅地域。住宅ローン金利の上昇が懸念されるが、依然として低金利環境は維持されており、当該圏域における住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。香春町においては、取引件数が少なく、取引価格は弱含み基調にあり、自然災害が懸念される傾斜地域、街路・利便性等が劣る地域は低調に推移している。取引の中心は中古物件であり、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例からアプローチした価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場動向を反映する比準価格を採用して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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	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 交通 補正 行政 其他	
	田川(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]	10,300		
	14,400 円/㎡	100	[100.0]	[140.4]	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 10,600 円/㎡		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。			
	- 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〕	香春町の人口は減少傾向。近隣地域は町外延部に位置し、集落的様相を呈した利便性が劣る地域であり、住宅地需要は減退傾向にある。		
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	〔個別的要因〕		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	香春06C-10905	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4 m町道			準都計 (70,200)
b	糸田06C-11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道			準都計 (70,200)
c	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)
d	福智06C-11097	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 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	() 10,896	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	11,377	100 [105.6]	10,774	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,800
b	() 10,603	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,571	100 [103.4]	10,223	画地 0.0 行政 0.0	10,200
c	() 14,086	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,030	100 [119.6]	11,731	その他 0.0	11,700
d	() 8,658	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,736	100 [84.7]	10,314	その他 0.0	10,300
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 -0.07	街路 0.0 画地 -4.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため適用は困難。							
(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		近隣地域は、香春町外延部に位置し、戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	大川不動産鑑定事務所
香春(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	3,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,500 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) [令和 6 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 4 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	田川郡香春町大字中津原字筒井 2 3 8 8 番 1 1 外				地積 (m ²)	234	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		準都計 (70,200)
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 5 m 町道	水道	勾金 600 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 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 18 m、奥行 約 14 m、		規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 勾金駅南東方 600 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅等が建ち並び既成住宅団地であり、地域状況に特段の変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は人口減少、高齢化進行等によりマイナス基調で推移している。						
(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		15,500 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、香春町及び周辺市町村に形成された住宅地域。住宅ローン金利の上昇が懸念されるが、依然として低金利環境は維持されており、当該圏域における住宅地需要は、利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。香春町においては、新規供給は殆ど見られず、取引件数が少なく、取引価格は弱含み基調にある。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は中古物件であり、需要者は地縁を有する町内居住者が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した市場性を反映する価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場価格からアプローチした実証的な比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 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 / m ²)	内 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	田川(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]	15,300		
	14,400 円 / m ²	100	[100.0]	[95.0]	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 15,600 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。	内 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	- 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	福智06C - 11002	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北東6m町道 南東4m 北西2.5m 三方路		準都計 (80,200)				
b	糸田06C - 11102	田川郡糸田町		更地	()	台形	西7m県道 東4m 二方路		準都計 (80,200)				
c	添田06C - 10503	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北5m町道		(都) (70,200)				
d	川崎06C - 10998	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5m道路		(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	() 13,722	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,322	$\frac{100}{[86.7]}$	15,366	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	15,400			
b	() 13,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,300	$\frac{100}{[82.4]}$	16,141	0.0 0.0 0.0	16,100			
c	() 14,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,832	$\frac{100}{[99.0]}$	14,982	0.0	15,000			
d	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,895	$\frac{100}{[83.0]}$	15,536	0.0	15,500			
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 +1.0	交通・接近 +1.0	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
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 -5.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -5.0	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
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： 15,500 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			既成市街地のため適用は困難。				
(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、戸建住宅を主とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
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	大川不動産鑑定事務所
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 4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	田川郡香春町大字高野字平町1015番1				地積(㎡)	634	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	準都計(70,200)	
	台形1:2	診療所兼住宅RC2	低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域	東11m国道	水道	香春230m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、		規模	600㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	11m国道	交通施設	香春駅北西方230m 法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、香春駅徒歩圏域に位置する商業地域であり、スーパー閉店以降、商業地需要を喚起する要因に乏しく、地価は今後もマイナス基調で推移するもの予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	21,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、香春町及び周辺市町村に形成された商業地域。町役場及びJR香春駅周辺には、各種店舗が見られるが店舗形態が旧態依然とし、顧客吸引力が弱く衰退傾向にある。近隣地域は、国道322号沿線の商業地域であり、バイパスの供用開始以降、南北の車輛通行量はバイパスに移行し、収益性の低下が認められる。国道201号沿線は、未利用地も見られるが、自動車関連等のロードサイド型店舗が出店し、路線商業地域として熟成度が高まりつつある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに対象基準地の前年価格、地域経済等価格形成要因の動向等も動案の上、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 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 化 交通 補 環境 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 因 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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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 因 行政 その他
(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 21,200 円/㎡		価格変動 形成要因	変 動 形 状 成 因	要 因	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	- 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 %			香春町の人口は減少傾向。近隣地域は店舗集積等繁華性が低い商業地域であり、商業系利用目的の需要は減退傾向にある。		
						個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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 - 10713	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)		
b	田川06C - 10610	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		(都) (70,200)		
c	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)		
d	福智06C - 11001	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 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	() 22,686	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	22,731	100 [107.1]	21,224	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,200	
b	() 20,000	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,060	100 [88.3]	22,718	画地 0.0 行政 0.0	22,700	
c	() 16,645	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	18,306	100 [85.5]	21,411	その他 0.0	21,400	
d	() 23,027	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,119	100 [107.0]	21,607	その他 0.0	21,600	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -8.0	環境 +20.0	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 -8.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -10.0	環境 -5.0	画地 -8.8	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 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	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： 21,400 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				既成市街地のため適用は困難。						
(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)	
	8,251,511	1,723,820	6,527,691	6,158,560	369,131	(0.9774) 360,789	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	10,308,257 円 (16,300 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・事務所兼共同住宅	300.00	L S 2 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
準都計	70 %	200 %	200 %	634 ㎡	19.0 m x 38.0 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 F：フロア貸し 2 F：ファミリータイプ(平均専有面積50㎡)			有効率の理由	100.0 %	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・事務所	300.00	100.0	300.00	1,300	390,000	4.0	1,560,000	2.0	780,000
~ 2	住宅	300.00	100.0	300.00	1,030	309,000	1.0	309,000	1.0	309,000
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		699,000				1,869,000 1,089,000
年額支払賃料						699,000 円 x 12ヶ月 = 8,388,000 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)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						8,388,000 円 x 5.0 % 円 x % = 419,400 円				
以上計 + a+ - -						7,968,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,869,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,756 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%) 1,089,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 265,155 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 + + +						8,251,511 円 (13,015 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) - 10201	1,616 (1,613)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	田川06C(賃) - 10202	1,719 (1,717)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [100.0]	1,322	月額支払賃料 (1,300 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	488,000 円	97,600,000 x	0.5 %
維持管理費	335,520 円	8,388,000 x	4.0 %
公租公課	土地 21,900 円	査定額	
	建物 683,200 円	97,600,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	97,600 円	97,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	97,600 円	97,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,723,820 円 (2,719 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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)	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	0.9774
(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	97,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 600.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,158,560 円 (9,714 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,251,511 円
総費用			1,723,820 円
純収益 -			6,527,691 円
建物等に帰属する純収益			6,158,560 円
土地に帰属する純収益 -			369,131 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			360,789 円 (569 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	10,308,257 円 (16,300 円 / m ²)