

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
川崎(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	1,060,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 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	①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 4 7 3 3 番 1 7					②地積 (㎡)	163 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)				
	正方形	住宅 W 1	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4.5 m 町道	水道	豊前川崎3.8 km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 200 m、北 600 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 4. 5 m町道		交通施設 豊前川崎駅南方3.8 km		法令 (都) (70,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		周辺に農地等が見られる既成住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校は徒歩圏にあるが、鉄道駅やスーパーは遠く、また地縁の選好性もやや強く、総じて需要が弱いことなどから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 6,500 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	同一需給圏は川崎町及びその周辺市町村の既成住宅地域である。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。小学校は徒歩圏にあるものの、周辺に農地等も見られる郊外部の住宅地域である。土地単価が低位にあることから新築戸建でも2, 0 0 0 万円程度で建築が可能である。町内では町施行の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、需要自体が少ない。地価は下落傾向で推移。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は小規模な住宅地域で、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。近隣地域は郊外部の住宅地域で、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)公開価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他		
	川崎(県) - 2								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 8,350 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [129.2]	[100.0] 100	6,420		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－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,550 円/㎡				③価格変動状況要因の	(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弱含んでいる。					
	①－ 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域要因) 周辺に農地も見られる郊外部の住宅地域であり、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。					
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %					(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。					

3 試算価格算定内訳

川崎(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	川崎06C - 10902	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) (70,200)	
b	添田06C - 10898	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m未舗装道路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	田川06C - 10602	田川市		建付地	()	不整形	東5 m市道 北2.5 m 南3.5 m 三方路		(都) (70,200)	
d	田川06C - 10701	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.2 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,424	$\frac{100}{[114.2]}$	6,501	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	6,500
b	() 7,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,278	$\frac{100}{[112.5]}$	6,469		6,470
c	() 3,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	4,778	$\frac{100}{[75.0]}$	6,371		6,370
d	() 7,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,116	$\frac{100}{[106.4]}$	6,688		6,690
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 -0.07	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 0.0 その他 0.0	環境 +12.0		
b	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 -33.0	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 -25.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 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： 6,500 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎（県） - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一
鑑定評価額	5,500,000 円		1㎡当たりの価格	8,300 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)路線価	[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	①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 6 7 番6外				②地積 (㎡)	663 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 26 m、		奥行 約 23 m、		規模 600 ㎡程度、		形状 長方形
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8 . 5 m県道	交通施設	豊前川崎駅南西方1.8 km	法令規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等の生活利便施設が徒歩圏になく、利便性はやや劣り、地縁的選好性が強いことなどからも、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 8,300 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。地域的に地縁的選好性が強く、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, 0 0 0万円～3, 0 0 0万円程度で建築が可能である。町内では町施行の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、需要自体が少ない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、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、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 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			地域要因 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,350 円／㎡			③ 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因 の	〔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 原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。			
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	準幹線道路沿い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。			
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			
	年間	-0.6 %	半年間		%				

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	川崎06C - 10999	田川郡川崎町			建付地	()	ほぼ台形	北東5 m町道		(都) (70,200)
b	川崎06C - 10907	田川郡川崎町			更地	()	不整形	北東3 m道路 南1 m 角地		(都) (70,200)
c	大任06C - 10699	田川郡大任町			建付地	()	ほぼ正方形	東4 m町道		準都計 (70,200)
d	田川06C - 10706	田川市			更地	()	ほぼ整形	南東6.4 m市道		(都) (70,200)
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,282	$\frac{100}{[89.9]}$	8,100	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	8,100
b	() 7,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,676	$\frac{100}{[104.3]}$	8,318		8,320
c	() 3,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[40.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,965	$\frac{100}{[102.7]}$	8,729		8,730
d	() 7,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,603	$\frac{100}{[96.9]}$	7,846		7,850
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	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 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	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 -6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 8,300 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	5,740,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 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	①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					②地積 (㎡)	396 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)			
	長方形 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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 28 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 m県道	交通施設	豊前川崎駅西方700 m	法令規制	(都) (70,200)
		⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等の生活利便施設が徒歩圏にあり、利便性は比較的良好であるが、地縁の選好性が強いことなどからも、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 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	同一需給圏は川崎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あり、生活利便性は良好であるが、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, 0 0 0 万円～3, 0 0 0 万円程度で建築が可能である。町内では町施行の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、需要自体が少ない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、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)公開価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	田川(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [97.3]	100	14,600			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,600 円/㎡			③価格変動状況要因の	(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弱含んでいる。					
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因) 準幹線道路沿い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、地縁の選好性もあり、地価は下落傾向にある。					
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				(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。					

3 試算価格算定内訳

川崎(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積(m ²)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	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)	
b	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)	
c	添田06C - 10503	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北5 m町道		(都) (70,200)	
d	田川06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
e	田川06C - 10709	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.3 m市道		(都) (70,200)	
NO	⑩取引価格(円/m ²)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格(円/m ²)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格(円/m ²)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格(円/m ²)
a	() 14,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,086	$\frac{100}{[96.9]}$	14,537	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	14,500
b	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,869	$\frac{100}{[89.0]}$	14,460		14,500
c	() 14,133	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	14,512	$\frac{100}{[100.9]}$	14,383		14,400
d	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[82.2]}$	14,449		14,400
e	() 6,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,832	$\frac{100}{[73.5]}$	14,737	$\frac{[100.0]}{100}$	14,700
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 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 +2.0		
			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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0		
			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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -7.0	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			
e	正常	%/月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,500 円/m ² 〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎（県） 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	36,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件					倍率種別	
更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				田川郡川崎町大字田原字八反田1 1 5 8 番1外				②地積 (㎡)	1,735 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)					
	長方形 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	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 200 m				②標準的使用		沿道サービス施設用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 28 m、		奥行 約 60 m、		規模		1,700 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		1 0 m県道		交通施設	池尻駅南東方650 m	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの農地も見られる商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。わずかではあるが、沿線には全国展開する店舗等が進出しており、需要はやや回復基調にあると思われ、地価は横ばい傾向と予測した。											
(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				21,400 円／㎡							
	収益還元法		収益価格				15,600 円／㎡							
	原価法		積算価格				／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格				／ 円／㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及びその周辺市町村の商業地域である。当該地域は県道沿いに沿道サービス施設等が見られる商業地域で、田原交差点周辺には集客力のある店舗が立地し、繁華性は比較的良好である。店舗等の主な需要者は地域外からの参入も見られるものの、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はバラツキがあり、一定ではない。商業地の需要はやや回復傾向にあり、地価は安定傾向にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既述のように賃貸需要が少なく、その影響から賃料もやや低廉となり、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、若干回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内 訳		標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100							
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,200 円／㎡				③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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弱含んでいる。							
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	郊外部に存するが、新規に店舗等が進出している準幹線道路沿いの商業地域であり、需要は回復基調にあり地価は横ばい傾向と判断した。							
						〔個別的要因〕	個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。							
	②変動率					年間	0.0 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

川崎(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田06C - 10501	田川郡添田町			更地	()	不整形	西7.2 m県道 南3.2 m 角地		(都) (80,200)
b	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)
c	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)
d	田川06C - 10613	田川市			建付地	()	ほぼ台形	北東7 m県道		(都) (70,200)
e	田川06C - 10610	田川市			建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		(都) (70,200)
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 9,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	15,158	$\frac{100}{[72.0]}$	21,053	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	21,100
b	() 16,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	18,199	$\frac{100}{[85.5]}$	21,285		21,300
c	() 22,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,710	$\frac{100}{[105.6]}$	21,506		21,500
d	() 15,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,879	$\frac{100}{[82.0]}$	21,804		21,800
e	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,060	$\frac{100}{[95.1]}$	21,094	$\frac{[100.0]}{100}$	21,100
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 画地 -35.2	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 -25.0		
b	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -7.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
オ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						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	10,546,443	2,148,712	8,397,731	7,400,800	996,931	(0.9770) 974,002	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	27,055,611 円 (15,600 円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
①用 途		②建築面積 (㎡)		③構造・階層		④延床面積 (㎡)
店舗		660.00		L S 1 F		660.00
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	1,735 ㎡	28.0 m× 61.0 m	前面道路： 県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	一棟貸しを想定			⑦有効率 100.0 % の理由	一棟貸しのため	

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	660.00	100.0	660.00	1,340	884,400	4.0	3,537,600
							2.0	1,768,800
～								
～								
～								
～								
計		660.00	100.0	660.00		884,400		3,537,600
								1,768,800
⑨年額支払賃料				884,400 円 × 12ヶ月 = 10,612,800 円				
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
⑩b共益費(管理費)の算出根拠								
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保			0 円	
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				10,612,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 530,640 円				
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬				10,082,160 円				
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,537,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 33,607 円				
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,768,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 430,676 円				
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				10,546,443 円 (6,079 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	①事例番号	②事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	③事情補 正	④時点修 正	⑤標準化 補正	⑥建物格 差修正	⑦地域要 因の比較	⑧基準階 格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	田川〇六C (賃) － 10101	1,302 (1,267)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,385	対象基準階の 月額実質賃料 1,402 円/㎡ 月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
b	田川〇六C (賃) － 10701	1,420 (1,419)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,420	
c	－	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
①修繕費	464,000 円	116,000,000 ×	0.4 %
②維持管理費	424,512 円	10,612,800 ×	4.0 %
③公租公課	土地 216,200 円	査定額	
	建物 812,000 円	116,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
④損害保険料	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	2,148,712 円 (1,238 円／㎡) (経費率 20.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
① r：基本利率	4.0 %	⑥ g：賃料の変動率	0.4 %
② a：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ n a：躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ n b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ n c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m：未収入期間	0.5 年	⑩ α：未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
①建物等の初期投資額	116,000,000 円	設計監理料率 170,000 円／㎡× 660.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
②元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,400,800 円 (4,266 円／㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益	10,546,443 円		
②総費用	2,148,712 円		
③純収益 ①－②	8,397,731 円		
④建物等に帰属する純収益	7,400,800 円		
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	996,931 円		
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	974,002 円 (561 円／㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
27,055,611 円 (		15,600 円／㎡)	

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
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	66,300,000 円	1㎡当たりの価格	4,450 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 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	①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3 5 1 番 2 5 外					②地積 (㎡)	14,893 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	台形 1:3	倉庫 S 1	中小工場のほか、倉庫・店舗等が混在する工業地域	北西9.5 m 町道、三方路	水道	池尻2.2 km		(その他) (80,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 0 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 75 m、奥行 約 100 m、規模 7,500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 9.5 m町道	交通施設	池尻駅東方2.2 km	法令 (都) (80,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		田川市との境付近に位置する工業地域であり、倉庫等のほか、周辺には大規模店舗や葬儀場等も見られる。地域要因の大きな変化はない。e コマース等の通販拡大による影響から需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 4,450 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	同一需給圏は福岡県のやや郊外部に存する工業地域である。主な需要者は事業拡張等に伴って施設買収、用地取得等を行う運輸業者等の事業法人が中心となると考えられる。コロナ禍等を契機とする近年のネット通販活況等の影響もあり、飯塚市を中心とした筑豊地区においては工業地需要が強固で推移している。近隣地域は周辺に大規模店舗や葬儀場も見られる内陸型の小規模な工業地域ではあるが、近年の物流業界活況等の影響から、地価は上昇傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が未成熟である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。近隣地域のような工業地域においては輸送手段への接近性や関連企業との位置関係等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、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,400 円/㎡				③価格形成要因の	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弱含んでいる。				
	①ー2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					倉庫等を中心とする小規模な工業地域であるが、上記のような物流関連の旺盛な土地需要に牽引され、地価は上昇傾向となっている。				
						価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。				
	②変動率		年間 +1.1 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

川崎(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	蒔田 6 C - 10804	京都郡蒔田町		更地	()	ほぼ長方形	北東10 m町道		工専 (60,200)	
b	蒔田 6 C - 11102	京都郡蒔田町		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		工専 (60,200)	
c	遠賀 6 C - 861	遠賀郡遠賀町		底地	()	ほぼ台形	西4.5 m町道		(都) (60,200)	
d	古賀 6 K - 310	古賀市		更地	()	不整形	南西4 m未舗装道路		準都計 (60,200) 特別用途制限地区	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 6,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	7,872	$\frac{100}{[158.7]}$	4,960	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	4,960
b	() 6,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,542	$\frac{100}{[155.3]}$	4,856		4,860
c	() 3,645 5,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	5,964	$\frac{100}{[132.1]}$	4,515		4,520
d	() 3,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	4,206	$\frac{100}{[95.1]}$	4,423		4,420
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 +1.07	街路 0.0 画地 -7.8	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 +15.0 その他 0.0	環境 +38.0		
b	正常	%/月 +0.20	街路 -10.0 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 +15.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -12.0	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 +7.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 +0.50	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -6.0		
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： 4,450 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため						
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ