

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 田川(県) - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 三好 丈久 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 19,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 田川市大黒町975番5ほか1筆... (2) 近隣地域: 東70m, 西100m... (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 24,600 円/㎡... (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域である... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格については、当該基準地の近傍に位置する類似事例を中心に試算しており... (8) 公称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... (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格... (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, 年間 0.0%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川01C - 10504	田川市		更地	()	正方形	北6.1 m市道		(都)1住居 (60,200)		
b	田川01C - 11198	田川市		更地	()	ほぼ台形	南西6 m市道		(都)1住居 (60,200)		
c	田川01C - 11101	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.2 m市道 南西2.7 m 角地		(都)商業 (90,252)		
d	田川01C - 11199	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		(都)近商 (90,200)		
e	田川01C - 10503	田川市		更地	()	台形	北7.7 m市道		(都)1住居 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,804	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,804	100 [100.0]	24,804	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	() 26,561	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	27,382	100 [97.0]	28,229		24,800 28,200	
c	() 22,052	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,576	100 [99.0]	21,794		21,800	
d	() 20,873	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,198	100 [83.3]	24,247		24,200	
e	() 21,856	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,790	100 [90.9]	23,971	[100.0] 100	24,000	
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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	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 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 -10.0	画地 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： 24,600 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)
	2,673,894	531,041	2,142,853	1,998,180	144,673	(0.9750) 141,056	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,358,476 円 (18,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	200%	187㎡	12.0 m × 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、ファミリー・タイプの共同住宅、各階2戸を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,043	114,730	1.0	114,730	1.0	114,730
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,043	114,730	1.0	114,730	1.0	114,730
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		229,460				229,460
年額支払賃料						229,460 円 × 12ヶ月 =				2,753,520 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 (%))						2,753,520 円 × 5.0 %				
以上計 + a+ - -						円 × % =				137,676 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						229,460 円 × 95.0 % × 1.00 % =				2,180 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 %) 229,460 円 × 95.0 % × 0.2563 =				55,870 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 + + +						2,673,894 円 (14,299 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 11401	955 (916)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,015	対象基準階の 月額実質賃料 1,088 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10602	1,047 (1,004)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,160	月額支払賃料 (1,043 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	122,400 円	30,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,141 円	2,753,520 ×	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 229,500 円	30,600,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	531,041 円 (	2,840 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,998,180 円 (10,685 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,673,894 円	
総費用		531,041 円	
純収益 -		2,142,853 円	
建物等に帰属する純収益		1,998,180 円	
土地に帰属する純収益 -		144,673 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		141,056 円 (754 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,358,476 円 (	18,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
田川(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	3,510,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字弓削田1528番13ほか1筆				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)				
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西4m 市道	水道	田川後藤寺2.3 km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m		標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 18m、		規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	J R田川後藤寺駅西方 2.3 km				
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、今後当分の間は現状の土地利用が継続するものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,200 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及び周辺市町の住宅地域を範囲とする。需要者は田川市内又は周辺市町に地縁のある個人が中心である。需要の中心となる価格帯は土地のみで200～300㎡で300万円～400万円程度である。田川市では人口流出等の影響から不動産需要は弱含みの状況が続いていたが、価格水準の低下とともに需要は持ち直す傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	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
	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 14,000 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		価格変動状況要因	変動要因	地価下落が続いていたが景気回復の影響が認められ、住環境の良い住宅地等の需要については回復の兆しが見られる。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡			近隣地域においても特段の変動要因はなく、景気回復の影響も認められ、需要も回復傾向で、地価は概ね横ばいで推移している。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	特になし。					

(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01C - 11102	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東2 m私道		(都)近商 (80,200)				
b	田川01C - 11402	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m私道		(都) (70,200)				
c	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都)1低専 (50,80)				
d	田川01C - 11416	田川市		更地	()	ほぼ整形	東4 m道路 無道路地		(都)1住居 (60,160)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 12,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	15,108	$\frac{100}{[105.2]}$	14,361	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,400			
b	() 15,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,199	$\frac{100}{[100.7]}$	15,093	画地 0.0 行政 0.0	15,100			
c	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,470	$\frac{100}{[103.0]}$	13,078	その他 0.0	13,100			
d	() 12,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	19,057	$\frac{100}{[118.4]}$	16,095	その他 0.0	16,100			
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 -10.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +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 -0.07	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	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 +15.0	画地 -37.0	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： 14,300 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			% / 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)
	3,548,334	715,160	2,833,174	2,723,010	110,164	(0.9750) 107,410	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,557,381 円 (10,200 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	251 ㎡	15.0 m × 17.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	低層の共同住宅、タイプは1LDK、平均専有面積は約50㎡			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	共同住宅	150.00	100.0	150.00	990	148,500	1.0	148,500
~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,040	156,000	1.0	156,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		304,500		304,500
年額支払賃料				304,500 円 × 12ヶ月 = 3,654,000 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)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,654,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 182,700 円				
以上計 + a+ - -				3,471,300 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				304,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,893 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 %) 304,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 74,141 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 + + +				3,548,334 円 (14,137 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 10601	988 (968)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	941	対象基準階の 月額実質賃料 1,063 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10602	1,047 (1,004)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,160	月額支払賃料 (1,040 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 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	166,800 円	41,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	146,160 円	3,654,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 6,100 円	査定額	
	建物 312,700 円	41,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	715,160 円 (	2,849 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,723,010 円 (10,849 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,548,334 円	
総費用		715,160 円	
純収益 -		2,833,174 円	
建物等に帰属する純収益		2,723,010 円	
土地に帰属する純収益 -		110,164 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		107,410 円 (428 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,557,381 円 (	10,200 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	4,190,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川市大字夏吉197番44				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)	
	1:1	住宅W2	中小規模一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北4.5m市道	水道	田川伊田1.7km	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 70m、南 70m、北 40m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 16m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	田川伊田駅 北東方 1.7km	法令(都) 1住居(60,180) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。田川市全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。						
(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	16,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	10,500 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の住宅地域を中心に隣接市町の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁的選好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。景気は緩やかな回復基調が続いているが、田川市全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。土地は標準的な画地規模で430万円前後、中古住宅は築年等によって左右されるが概ね700万円前後の物件が需要の中心である。							
(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、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めたものであり信頼性が高い。収益価格は戸建住宅等の自己使用を前提とした建物も混在する地域であることから、比準価格と比較してやや低位に試算された。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、代表標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)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		100	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	田川(県) - 2	[100.0]	100	100	[100.0]	16,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	16,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	14,000 円/㎡	100	[100.0]	[87.5]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		価格変動状況要因の	一般的要因	景気は緩やかに回復している。ミニ開発の分譲地の価格水準は比較的高いものの、郊外域では相場と乖離した安値の取引も散見される。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域要因	田川市全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。		
	代表標準地 標準地	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	-1.2%	半年間	%			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	田川01C - 10503	田川市		更地	()	台形	北7.7 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
b	田川01C - 11199	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北西4 m 二方路		(都) 近商 (90,200)		
c	田川01C - 10597	田川市		建付地	()	長方形	西6 m市道		(都) 1中専 (60,200)		
d	田川01C - 11402	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m私道		(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	() 21,856	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	21,790	100 [136.5]	15,963	街路 交通・ 0.0	16,000	
b	() 20,873	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,198	100 [124.4]	16,236	接近 環境 0.0	16,200	
c	() 20,906	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,572	100 [123.6]	16,644	画地 行政 0.0	16,600	
d	() 15,260	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,229	100 [99.7]	15,275	その他 0.0	15,300	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0	画地 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 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	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 +20.0	画地 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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 -5.0	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： 16,000 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)
	3,328,092	669,488	2,658,604	2,540,170	118,434	(0.9750) 115,473	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,749,357 円 (10,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	L S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60%	200%	180%	262㎡	17.0 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	ファミリータイプ約47㎡、各階3戸を想定			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 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,020	142,800	1.0	142,800	1.0	142,800
2 ~	住宅	140.00	100.0	140.00	1,020	142,800	1.0	142,800	1.0	142,800
~										
~										
計		280.00	100.0	280.00		285,600				285,600
年額支払賃料						285,600円 × 12ヶ月 = 3,427,200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 (%))						3,427,200円 × 5.0% = 171,360円				
以上計 + a+ - -						3,255,840円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						285,600円 × 95.0% × 1.00% = 2,713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%) 285,600円 × 95.0% × 0.2563 = 69,539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 + + +						3,328,092円 (12,703円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 10501	1,101 (1,055)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	1,102	対象基準階の月額実質賃料 1,043円/㎡
b	田川01C(賃) - 10502	939 (938)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [97.0]	970	月額支払賃料 (1,020円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	155,600 円	38,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	137,088 円	3,427,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 7,300 円	査定額	
	建物 291,700 円	38,900,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,900 円	38,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	669,488 円 (	2,555 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	38,900,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,540,170 円 (9,695 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,328,092 円
総費用			669,488 円
純収益 -			2,658,604 円
建物等に帰属する純収益			2,540,170 円
土地に帰属する純収益 -			118,434 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			115,473 円 (441 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,749,357 円 (		10,500 円 / m ²)

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

鑑定評価額	3,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字糎 9 5 0 番 1			地積 (m ²)	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 1:1.5	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	糎700 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし。	街 6 m 県道路	交通 施設	糎駅東方700 m	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外域の古くからの住宅地域であり、街並みの状態に殆ど変化はなく、特筆すべき変動要因も見当たらない。今後も当分の間は概ね現状を維持して推移するものと予測される。					
(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	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	14,700 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、田川市郊外域及び周辺郡部の住宅地域一円である。需要の中心は、戸建住宅を指向する個人である。田川地区においては中心市街地付近では相応の取引が見られ需給は均衡しつつあると思われるが、郊外域の需要は弱く、市場性の 2 極化・個別化傾向は徐々に進行している。取引市場における中心価格帯は、中古住宅付の物件で建物の築齡により、300 ~ 1000 万円程度、「更地」の取引で 300 ~ 500 万円程度であると推察される。						
(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、同一需給圏の類似地域から当該基準地と代替、競争等の関係が認められる事例を採用の上、各種の補修正も適切に行い得たため説得力を有する価格が求められたものと判断される。収益価格については、当該圏域では戸建住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地の価格との均衡にも十分に留意の上、鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]		
	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	田川(県) - 2						
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	14,600	
	14,000 円 / m ²	100	[100.0]	[95.8]	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 14,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -0.7 % 半年間 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 圏内の景況は、人口の減少、高齢化の進行、雇用機会の乏しさなどが相俟って膠着状況にあるものと考察される。 (地域要因) 近隣地域には、現在、特筆すべき地域要因の変動は認められない。周辺では相応の取引も見られるが需要は弱含み気味であると思われる。 (個別的要因) 格別の個別的要因の変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)				
b	田川01C - 11102	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東2 m私道		(都) 近商 (80,200)				
c	福智01C - 10399	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ正方形	東6.5 m町道		準都計 (70,200)				
d	福智01C - 11101	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,362	$\frac{100}{[95.0]}$	14,065	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,100			
b	() 12,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	14,956	$\frac{100}{[101.1]}$	14,793	環境 0.0 画地 0.0	14,800			
c	() 14,997	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,997	$\frac{100}{[99.0]}$	15,148	行政 0.0	15,100			
d	() 14,242	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,242	$\frac{100}{[96.0]}$	14,835	その他 0.0	14,800			
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 -0.15	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 -20.0	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 0.0	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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,700 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	3,720,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1				地積 (m ²)	288	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	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 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅南西方 2.6 km	法令 (都) (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外域の既存の住宅団地であり、地域の変動を惹起する要因は特に認められない。今後もほぼ現状を維持するであろうと予測される。地価水準は値頃感などから概ね横這い気味に推移しているものと思われる。						
(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	12,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、田川市郊外及び周辺郡部の住宅地域一帯である。需要の中心は、地縁の選好性を有する個人である。市況の 2 極化・個別化傾向の中、市内郊外域や郡部では、市場参加者の相対的選好性などから、相場と乖離した安値の取引も散見され、総じて需要は減退基調にあるものと推察される。市場の相場は、取引が低調気味で価格にバラツキがあるため把握し難いが、更地取引の場合で 2 0 0 ~ 5 0 0 万円程度であると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、取引市場の特性を反映して採用事例の査定価格にややバラツキを生じたが、比準過程の各種の補修は適切に行い得たため実証的な価格が求められたものと判断した。収益価格については、当該圏域では戸建住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。よって、本件では、比準価格を中心に指定基準地の価格との均衡にも十分に留意の上で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 補正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	田川(県) - 2	[100.0]	100 [100.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	12,900	0.0 地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	現在の景気動向下、地方圏の景況は、人口減少、高齢化の進行、雇用情勢の劣化傾向等が相俟って停滞気味に推移していると考察される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	近隣地域は、熟成した郊外域の住宅団地であり、特に地域要因の変動は認められず、将来的にも変動を惹起する要因は見当たらない。			
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	(個別的 要因)	格別の個別的要因の変動は認められない。			

(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01C - 10505	田川市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		準都計 (800,200)		
b	田川01C - 11408	田川市		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		(都) (70,200)		
c	田川01C - 11402	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m私道		(都) (70,200)		
d	糸田01C - 10999	田川郡糸田町		建付地	()	台形	西6 m町道 南3.4 m 北東3 m 三方路		準都計 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,285	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	8,980	100 [62.7]	14,322	街路 交通・ 0.0	14,300	
b	() 7,164	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	7,928	100 [63.4]	12,505	接近 環境 0.0	12,500	
c	() 15,260	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,229	100 [117.3]	12,983	画地 行政 0.0	13,000	
d	() 10,174	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [87.2]	11,562	100 [98.9]	11,691	その他 0.0	11,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	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 -34.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -34.0	画地 -10.0	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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +2.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 -12.8	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： 12,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 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、郊外域の住宅団地であり、アパートなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は確認できないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 田川(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 三好 丈久 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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01C - 10502	田川市		更地	()	ほぼ整形	南9 m県道 西5.5 m 角地		(都)準工 (70,200)		
b	田川01C - 11499	田川市		建付地	()	不整形	南5 m市道		(都)商業 (80,300)		
c	香春01C - 10702	田川郡香春町		更地	()	不整形	東11 m国道		準都計 (70,200)		
d	直方01C - 11089	直方市		更地	()	長方形	南6 m市道 西5.8 m 角地		(都)商業 (90,360)		
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	() 36,939	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,720	$\frac{100}{[97.8]}$	36,524	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	36,500	
b	() 15,454	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	24,162	$\frac{100}{[74.2]}$	32,563	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	32,600	
c	() 25,362	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	25,673	$\frac{100}{[73.7]}$	34,834	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	34,800	
d	() 41,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[110.3]}$	37,258	$\frac{100}{[109.0]}$	34,182	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	34,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +4.0			
b	正常	% / 月 -0.15	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 -10.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 -0.14	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 -5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 +10.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +21.0			
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： 34,500 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)
	8,069,478	1,703,177	6,366,301	6,031,860	334,441	(0.9500) 317,719	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	7,388,814 円 (25,100 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	80 %	400 %	400 %	294 ㎡	9.0 m × 13.5 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～5階は共同住宅のS5Fの建物を想定した。			有効率の理由	92.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	120.00	80.0	96.00	1,943	186,528	4.0	746,112
2 ~ 5	共同住宅	120.00	95.0	114.00	1,100	125,400	1.0	125,400
~								
~								
~								
計		600.00	92.0	552.00		688,128		1,247,712
年額支払賃料							688,128 円 × 12ヶ月 = 8,257,536 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 (%))							8,257,536 円 × 5.0 % + 円 × % = 412,877 円	
以上計 + a+ - -							7,844,659 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							1,247,712 円 × 95.0 % × 1.00 % = 11,853 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 %) 874,656 円 × 95.0 % × 0.2563 = 212,966 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 + + +							8,069,478 円 (27,447 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 11402	1,719 (1,717)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,910	対象基準階の 月額実質賃料 1,986 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10603	1,763 (1,691)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,062	月額支払賃料 (1,943 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	439,000 円	87,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	412,877 円	8,257,536 ×	5.0 %
公租公課	土地 17,200 円	査定額	
	建物 658,500 円	87,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	87,800 円	87,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,800 円	87,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,703,177 円 (	5,793 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	87,800,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
		設備部分 0.0921 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,031,860 円 (20,517 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,069,478 円	
総費用		1,703,177 円	
純収益 -		6,366,301 円	
建物等に帰属する純収益		6,031,860 円	
土地に帰属する純収益 -		334,441 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		317,719 円 (1,081 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	7,388,814 円 (	25,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
田川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	79,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字川宮1757番5				地積(㎡)	1,945	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 準工(60,200) 準防
	台形 1.5:1	店舗 S1	国道沿いに店舗、営業所などの建ち並ぶ路線商業地域	南東20m 国道	水道	大敷750m		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 300m、西 250m、南 100m、北 0m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 40m、			規模	2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 20m国道	交通施設	平成筑豊鉄道大敷駅北方 750m	法令 規制	(都) 準工(70,200)
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	広幅員の国道沿いに位置しており、自動車通行量も多く、現状のまま推移していくものと予測される。地価水準は下げ止まる兆しが見られる。						
(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	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	41,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,000 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	同一需給圏は、田川市及び周辺市町村の幹線道路沿いを中心とする商業地域一帯と判定した。需要者の中心は沿道サービス施設等の運営を計画する法人が中心である。田川市では人口流出等の影響から不動産需要は弱含みの状況が続いているが、近隣地域は自動車通行量が多く大規模店舗も見られる地域であり、地価は下げ止まる兆しが見られる。不動産取引が少ないため需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、市場性に着目した価格であり、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は収益性に着目した価格であるが、賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準 交通 環境 画地 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 41,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	地価下落が続いていたが景気回復の影響が認められ、商業地の需要もやや回復傾向にある。地価水準は概ね下げる兆しが見られる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	近年人口減少の影響を受けてきたが、飯塚市方面と行橋市方面を繋ぐ国道沿いに存しており、景気回復の影響が認められる。		
変動率 年間 -0.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		特になし。		

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01C - 10502	田川市		更地	()	ほぼ整形	南9 m県道 西5.5 m 角地		(都)準工 (70,200)		
b	田川01C - 11407	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北24 m県道 東5 m 角地		(都)商業 (90,400)		
c	直方01C - 11113	直方市		貸家建付地	()	ほぼ台形	南東19 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		(都)1住居 (70,200) 地区計画等		
d	-				()						
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	() 36,939	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	35,720	100 [81.6]	43,775	街路 交通・ 0.0	43,800	
b	() 30,339	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,595	100 [75.8]	39,044	接近 環境 0.0	39,000	
c	() 46,761	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	47,136	100 [108.9]	43,284	画地 行政 0.0	43,300	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
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 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 +3.0	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 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -35.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	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 +17.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 41,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,905,044	2,976,400	11,928,644	8,939,700	2,988,944	(0.9742) 2,911,829	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	66,177,932 円 (34,000 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	900.00	S 1 F		900.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 準防	60 %	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	幹線道路沿いの商業地域であることから低層店舗の建築を想定した。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(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	店舗	900.00	100.0	900.00	1,400	1,260,000	4.0	5,040,000
~							2.0	2,520,000
~								
~								
~								
計		900.00	100.0	900.00		1,260,000		5,040,000 2,520,000
年額支払賃料					1,260,000 円 × 12ヶ月 = 15,120,000 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)					保証金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					15,120,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 756,000 円			
以上計 + a+ - -					14,364,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					5,040,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 47,880 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,520,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 493,164 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 + + +					14,905,044 円 (7,663 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,402	対象基準階の 月額実質賃料 1,453 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10603	1,749 (1,691)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [90.0]	1,851	月額支払賃料 (1,400 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	645,000 円	129,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	604,800 円	15,120,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	501,100 円	査定額
	建物	967,500 円	129,000,000 × 50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,976,400 円 (	1,530 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	129,000,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 900.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	8,939,700 円 (4,596 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,905,044 円	
総費用		2,976,400 円	
純収益 -		11,928,644 円	
建物等に帰属する純収益		8,939,700 円	
土地に帰属する純収益 -		2,988,944 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,911,829 円 (1,497 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	66,177,932 円 (	34,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	7,350 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字伊加利1805番20ほか1筆				地積 (㎡)	3,517	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)	
	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18m市道、背面道	水道	田川後藤寺2.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 300m、南 300m、北 500m		標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 70m、		規模	3,500㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	内陸型の工業団地	街路	18m市場	交通施設	田川後藤寺駅南東方 2.5km	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。現況の状態から推して工場の稼働状況は比較的良好であると推察される。						
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,350 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、田川市及び周辺市町の内陸型の工業地域一帯である。需要者は、地場の中小法人や広域的に事業を展開している法人など様々である。工場地の市場では、生産の効率性等の投資採算性に着目して取引がなされている。近年、経済環境の改善等の明るい兆しが見えてきたものの圏域の市況は発展段階には至っていないものと推察され取引は低調である。取引相場については、特殊事情や規模等により価格に相当程度バラツキがあり判断し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、中小工場で構成された工業地域である。比準価格については、対象基準地との品等の類似性に十分に留意して事例を採用した上、各種の補修正も適切に施し得たため説得力を有する価格を試算できたと判断した。収益価格については、地域的特性から賃貸市場が未成熟であるため試算することができなかった。したがって、本件では、市況を反映した比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,400 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/㎡		価格変動要因		(一般的要因)	地方圏の景況を反映して積極的に企業の設備投資が行なわれているとは考え難く、取引は低調であり市況は活性化するには至っていない。		
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %		価格変動要因		(地域要因)	近隣地域の地域要因には、格別の変動要素はなく、将来的に変動を誘引するような要因も見当たらない。総じて変化に乏しい状況である。		
			価格変動要因		(個別的要因)	特筆すべき個別的要因の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	福智01C - 10605	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南11 m町道 南東6 m 南西4.4 m 三方路		準都計 (80,200)		
b	福智01C - 10610	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東10.6 m町道		準都計 (70,200)		
c	直方01C - 11091	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)		
d	田川01C - 11405	田川市		更地	()	ほぼ整形	西12 m県道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 6,758	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	7,132	$\frac{100}{[98.0]}$	7,278	街路 交通・ 0.0	7,280	
b	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,247	$\frac{100}{[82.5]}$	6,360	接近 環境 0.0	6,360	
c	() 6,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	7,702	$\frac{100}{[101.4]}$	7,596	画地 行政 0.0	7,600	
d	() 12,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,243	$\frac{100}{[150.0]}$	8,162	その他 0.0	8,160	
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 -0.12	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 0.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 -15.0
c	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 -3.0	環境 +10.0	画地 -13.3	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,350 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、地方圏の中小規模の工場等を主体とする工業団地であり、地域的特性から推して、賃貸市場は形成されていないものと推察される。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