

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	3,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 6 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砂尾9 0 9 番 8 1				地積 (m ²)	287	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	正方形 1:1	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 特にない		街路	5 m町道		交通 交通 J R 香春駅 南東方 1.3 km	
(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	12,300 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	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における住宅地域である。需要者は、主に地縁的選好性を有する個人等が中心である。当該近隣地域は、低層の一般住宅が建ち並ぶ比較的区画整然とした住宅地域であり、土地取引は少なく限定的で、人口の減少や高齢化等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の一般住宅が多い住宅地域であり、賃貸需要はほとんど見られない地域であるため、収益性に馴染まず適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	田川(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	12,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,400 円 / m ²		価格変動状況要因の	一般的な要因	香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				変動率 年間 -0.8 % 半年間 %	地域要因	中規模一般住宅が多い比較的区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	

(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05C - 10303	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m県道 西2.5 m 北3 m 三方路		準都計 (80,200)				
b	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)				
c	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
e	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,470	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,207	100 [66.8]	12,286	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,300			
b	() 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [89.1]	12,229	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,200			
c	() 9,925	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.4]	14,510	100 [116.8]	12,423	その他 0.0	12,400			
d	() 8,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [77.3]	10,594	100 [105.0]	10,090	[100.0] 100	10,100			
e	() 13,000	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,974	100 [106.1]	12,228		12,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +8.0	環境 +6.0	画地 -31.6	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 +5.0	環境 0.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +1.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(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		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。						

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	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	3,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 6 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存住宅地域	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 800 m	法令 準都計 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における住宅地域である。需要者は、主に地縁的選好性を有する個人等が中心である。当該近隣地域は、中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、需要は限定的であり、人口の減少や高齢化等により土地取引は依然として低迷し、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の住宅地の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の一般住宅が多い住宅地域であり、賃貸需要はほとんど見られない地域であるため、収益性に馴染まず適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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	田川(県) - 4	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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	14,400 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	13,600		
			100	[100.0]	[106.1]	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 13,700 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		要因		香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。		
	地域要因		中規模一般住宅の多い既存住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。		個別的要因		個別的要因に変動はない。		

(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05C - 10303	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m県道 西2.5 m 北3 m 三方路		準都計 (80,200)				
b	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)				
c	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
e	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,470	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,207	$\frac{100}{[60.0]}$	13,678	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,700			
b	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	$\frac{100}{[81.3]}$	13,402	画地 0.0 行政 0.0	13,400			
c	() 9,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	14,510	$\frac{100}{[105.9]}$	13,702	その他 0.0	13,700			
d	() 8,189	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	10,594	$\frac{100}{[94.7]}$	11,187	その他 0.0	11,200			
e	() 13,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,974	$\frac{100}{[96.0]}$	13,515	[100.0] 100	13,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -32.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
b	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 -2.0	環境 -17.0	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 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -3.0	画地 -31.6	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 -9.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,600 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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

(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05C - 10303	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m県道 西2.5 m 北3 m 三方路		準都計 (80,200)				
b	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)				
c	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
e	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,470	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [103.0]	8,207	100 [77.9]	10,535	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,500			
b	() 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [104.2]	10,457	環境 0.0	10,500			
c	() 9,925	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.4]	14,510	100 [135.3]	10,724	画地 0.0	10,700			
d	() 8,189	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [77.3]	10,594	100 [121.8]	8,698	行政 0.0 その他 0.0	8,700			
e	() 13,000	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,974	100 [123.5]	10,505	[100.0] 100	10,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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 -6.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	環境 +30.0	画地 -31.6	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 -1.0	環境 +23.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -5.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,600 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(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		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。						

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	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	3,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 6 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現況	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ぶ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 平成筑豊鉄道田川線勾金駅 南東方 600 m	法令	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 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	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における住宅地域である。需要者は、主に地縁の選好性を有する個人等が中心である。当該近隣地域は、中規模の一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、土地取引は少なく限定的で、人口の減少や高齢化等により土地需要は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の住宅地の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の一般住宅が多い住宅地域であり、賃貸需要はほとんど見られない地域であるため、収益性に馴染まず適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 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	田川(県) - 4	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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,400 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	15,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因) 香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。	(地域要因) 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。	(個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	香春05C - 10303	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m県道 西2.5 m 北3 m 三方路		準都計 (80,200)				
b	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)				
c	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
e	香春05C - 10305	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西6.2 m町道		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,470	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,207	$\frac{100}{[53.0]}$	15,485	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,500			
b	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	$\frac{100}{[70.3]}$	15,499	画地 0.0 行政 0.0	15,500			
c	() 9,925	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	14,510	$\frac{100}{[92.3]}$	15,720	その他 0.0	15,700			
d	() 8,189	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	10,594	$\frac{100}{[82.8]}$	12,795	その他 0.0	12,800			
e	() 13,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,974	$\frac{100}{[83.4]}$	15,556	[100.0] 100	15,600			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	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 -38.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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 -4.0	環境 -26.0	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 +4.0	環境 -13.0	画地 -31.6	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 +1.0	環境 -18.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,600 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 6日	(5)価格の種類	正常価格			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 RC 2	低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域	東11 m 国道	水道	香春230 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 1 m 国道	交通施設	J R 香春駅 北西方230 m 法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	21,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における商業地域である。需要者は、医院、飲食、物販等の店舗運営を企図する地元の法人や個人等が中心である。当該地域は、医院、店舗等が存する商業地域であるが、既存の一般住宅も存する。比較的交通量の多い道路沿いに面する商業地であるが、新規の店舗の出店等は見られず、店舗減少等の衰退傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格と比較考量し、類似する基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,500 円/㎡		価格変動形状要因	香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域で、地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。				
変動率 年間 -1.4 % 半年間 %		個別的要因に変動はない。						

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	添田05C - 10602	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m町道		(都) (70,200)		
b	田川05C - 10807	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.8 m市道 西4.5 m 東4.2 m 三方路		(都) (80,200)		
c	田川05C - 10893	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北9.5 m県道 西4.8 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
d	直方05C - 11311	直方市		更地	()	不整形	東15 m県道 南7.5 m 西7 m 三方路		(都) 近商 (100,200)		
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	() 18,181	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,108	100 [84.6]	21,404	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	21,400	
b	() 15,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,271	100 [70.7]	21,600	環境 0.0	21,600	
c	() 30,246	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,365	100 [118.5]	24,781	画地 0.0	24,800	
d	() 19,695	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [91.8]	21,519	100 [85.6]	25,139	行政 0.0 その他 0.0	25,100	
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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0	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 -5.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 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 -7.0	環境 +30.0	画地 +3.0	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -8.0	画地 -8.2	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： 21,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,696,090	1,707,311	6,988,779	6,585,200	403,579	(0.9763) 394,014	(4.2 0.4) 3.8 %	
	収益価格	10,368,789 円 (16,400 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	320.00	S 2 F		640.00		
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階は店舗、2階は専有面積50㎡程度のファミリータイプの住戸を想定した。			有効率の理由	95.0 %	外階段であるため。

(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	店舗	320.00	95.0	304.00	1,430	434,720	5.0		2,173,600	
2 ~ 2	住宅	320.00	95.0	304.00	1,050	319,200	1.0		319,200	
~										
~										
~										
計		640.00	95.0	608.00		753,920			2,492,800	319,200
年額支払賃料						753,920 円 x 12ヶ月 =				9,047,040 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						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 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているため計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,047,040 円 x 5.0 % + 円 x % =				452,352 円
以上計 + a+ - -										8,594,688 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,492,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =				23,682 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 %) 319,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				77,720 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 + + +						8,696,090 円 (13,716 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05C(賃) - 11497	1,365 (1,319)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [128.0]	<u>100</u> [100.0]	1,066	対象基準階の 月額実質賃料 1,073 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11499	1,899 (1,806)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [123.0]	<u>100</u> [100.0]	1,544	月額支払賃料 (1,050 円/㎡)
c	田川05C(賃) - 11498	1,822 (1,764)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [129.0]	<u>100</u> [100.0]	1,412	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	505,000 円	101,000,000 x	0.5 %
維持管理費	271,411 円	9,047,040 x	3.0 %
公租公課	土地 21,900 円	査定額	
	建物 707,000 円	101,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	101,000 円	101,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,707,311 円 (2,693 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9763
(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	101,000,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 640.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,585,200 円 (10,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,696,090 円	
総費用		1,707,311 円	
純収益 -		6,988,779 円	
建物等に帰属する純収益		6,585,200 円	
土地に帰属する純収益 -		403,579 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		394,014 円 (621 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	10,368,789 円 (16,400 円 / m ²)	