

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) - 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	4,510,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	19,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大黒町 9 7 5 番 5 外 「大黒町 9 - 4 8 」			地積 ( m <sup>2</sup> )	187	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 )  ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 5.5 m 市道	水道	田川後藤寺 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5 . 5 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 400 m 法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因には、格別の変動要因は認められず、今後も概ね現状を維持して推移するであろうと予測される。中心市街地付近の生活利便性に優る地域であり、取引市場の需給は均衡しつつあると史料される。						
(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	標準価格	24,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	16,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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一円である。需要の中心は、戸建住宅指向の個人である。圏内の市場では、近年、取引の 2 極化・個別化傾向が明確になってきており、郊外域の物件の需要は弱含み気味であると思われるが、中心市街地周辺では、ミニ開発された住宅団地などで比較的高値の取引が見られ、市況の回復傾向が窺える。市場の相場は、規模等によって価格にバラツキがあるが、「更地」の取引で 5 0 0 万円前後程度であると判断される。							
(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、当該基準地と代替、競争等の関係が認められる住宅地の事例を採用して試算しており、説得力を有する価格を試算できたと判断した。収益価格は、低層の共同住宅を想定して収益性からのアプローチを試みたものであるが各種想定上の困難性により価格の精度にはやや難があると思料される。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考の上、近傍類似の公示地の価格とのバランスにも十分に留意して、鑑定評価額を表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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	田川	- 1					23,900	
	公示価格		[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]		
	23,200 円 / m <sup>2</sup>		100	[ 100.0 ]	[ 97.0 ]	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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,100 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況		( 一般的 )	取引市場の 2 極化・個別化傾向の中、近年は、J R 駅徒歩圏などの生活利便性の高い地域を中心に比較的高値の取引が見られる。		
	- 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		価格形成要因		( 地域 )	近隣地域の地域要因には、特筆すべき変動はなく、また、将来的に変動を惹起するような要因も見当たらない。		
	代表標準地 標準地				( 個別的 )	格別の個別的要因の変動は認められない。		
	標準地番号	-						
	公示価格		円 / m <sup>2</sup>					
	変動率	年間 0.0 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	田川02C - 11507	田川市		更地	( )	不整形	南4.3 m市道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,172)					
b	田川02C - 11515	田川市		建付地	( )	不整形	北3 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
c	田川02C - 11596	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		(都) 準工 (60,200)					
d	田川02C - 11595	田川市		更地	( )	ほぼ整形	北17 m市道 東7.7 m 南5 m 三方路		(都) 準工 (70,200)					
e	田川02C - 10703	田川市		更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 15,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	18,594	$\frac{100}{[76.8]}$	24,211	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	24,200				
b	( ) 9,820	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[66.5]}$	24,612	$\frac{100}{[95.0]}$	25,907	0.0 0.0 0.0	25,900				
c	( ) 16,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,679	$\frac{100}{[74.2]}$	22,478	0.0 0.0	22,500				
d	( ) 20,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,805	$\frac{100}{[91.7]}$	23,779	0.0	23,800				
e	( ) 19,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,053	$\frac{100}{[68.9]}$	27,653	$[100.0]$ 100	27,700				
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 -0.05	街路 画地	0.0 -18.4	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-20.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -33.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-25.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	-25.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,714,912	542,130	2,172,782	2,043,890	128,892	( 0.9750 ) 125,670	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	2,992,143 円 ( 16,000 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 x 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、各階 2 戸のファミリータイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	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	1,059	116,490	1.0	116,490
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,059	116,490	1.0	116,490
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		232,980		232,980
年額支払賃料				232,980 円 x 12ヶ月 = 2,795,760 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)				保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				2,795,760 円 x 5.0 % + 円 x % = 139,788 円				
以上計 + a+ - -				2,655,972 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				232,980 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,213 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 %) 232,980 円 x 95.0 % x 0.2563 = 56,727 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 + + +				2,714,912 円 ( 14,518 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川 0 2 C (賃) - 11501	993 ( 972 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,136	対象基準階の 月額実質賃料 1,093 円/㎡
b	田川 0 2 C (賃) - 11503	955 ( 916 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,049	月額支払賃料 ( 1,059 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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	111,830 円	2,795,760 x	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 234,700 円	31,300,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	542,130 円 (	2,899 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.0 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,890 円 ( 10,930 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,714,912 円
総費用			542,130 円
純収益 -			2,172,782 円
建物等に帰属する純収益			2,043,890 円
土地に帰属する純収益 -			128,892 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			125,670 円 ( 672 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,992,143 円 (		16,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 2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) - 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 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字弓削田1528番13外				地積(㎡)	251	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	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2.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	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	JR田川後藤寺駅西方2.3km 法令(都)(70,200)規制	
(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	14,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は田川市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。田川市では価格水準の低下とともに需要は持ち直す傾向にあったが、継続する人口流出や新型コロナウイルス感染拡大による不透明感等の影響から需要は概ね横ばい程度で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を標準とし、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	利便性等の良好な住宅地を中心に需要は回復傾向にあったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。			
	- 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〕	近隣地域においても特段の変動要因はなく、長年に渡る価格水準の低下の結果、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 %				〔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02C - 10703	田川市		更地	( )	長方形	北6 m市道		(都) (70,200)		
b	田川02C - 10709	田川市		建付地	( )	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)		
c	田川02C - 10601	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.5 m県道 北5 m 東3 m 三方路		(都) (80,200)		
d	田川02C - 11516	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6.3 m市道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,053	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,053	100 [123.6]	15,415	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,400	
b	( ) 14,072	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	14,924	100 [114.4]	13,045	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,000	
c	( ) 9,049	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [71.4]	12,674	100 [95.5]	13,271	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,300	
d	( ) 12,497	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	14,616	100 [90.0]	16,240	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 -5.9	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 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -28.6	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -14.5	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： 14,000 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)
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、同一団地内においても賃貸物件はほとんど見られないため。					

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 2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, 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 田川(県) - 3, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 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

Main table with multiple rows (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公規価示標準格と格しをた, (9) 指か定ら基の準検地討, and (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(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02C - 10707	田川市		建付地	( )	長方形	南5 m道路 北5 m 二方路		(都) 2低専 (60,100) 高さ制限10m その他		
b	田川02C - 11507	田川市		更地	( )	不整形	南4.3 m市道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,172)		
c	田川02C - 10708	田川市		建付地	( )	不整形	南4.2 m道路		(都) 1住居 (60,168)		
d	田川02C - 10710	田川市		建付地	( )	長方形	南西4 m未舗装私道		(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	( ) 11,228	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	16,107	$\frac{100}{[97.9]}$	16,453	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,500	
b	( ) 15,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	17,501	$\frac{100}{[105.0]}$	16,668	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	16,700	
c	( ) 12,929	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.2]}$	15,324	$\frac{100}{[103.0]}$	14,878	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,900	
d	( ) 20,888	$\frac{100}{[120.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,337	$\frac{100}{[101.7]}$	17,047	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
NO ア事情の内容							工地域要因の比較の内訳				
イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳									
a	正常 -0.11	% / 月	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 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
b	正常 -0.05	% / 月	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 -13.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常 -0.05	% / 月	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 0.0	画地 -15.8	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み -0.11	% / 月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)	
	3,425,978	685,620	2,740,358	2,598,940	141,418	( 0.9750 ) 137,883	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	3,282,929 円 ( 12,500 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 ㎡	16.9 m x 16.4 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	低層の共同住宅、タイプは1LDK、平均専有面積は約47㎡			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	140.00	100.0	140.00	1,030	144,200	1.0	144,200
~ 2	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,070	149,800	1.0	149,800
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		294,000		294,000
年額支払賃料				294,000 円 x 12ヶ月 = 3,528,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,528,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 176,400 円				
以上計 + a+ - -				3,351,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				294,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,793 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 %) 294,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 71,585 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 + + +				3,425,978 円 ( 13,076 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02C(賃) - 11501	993 ( 972 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	1,106	対象基準階の 月額実質賃料 1,094 円/㎡
b	直方02C(賃) - 10101	1,027 ( 984 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	932	月額支払賃料 ( 1,070 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	159,200 円	39,800,000 x	0.4 %
維持管理費	141,120 円	3,528,000 x	4.0 %
公租公課	土地 7,200 円	査定額	
	建物 298,500 円	39,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,800 円	39,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	685,620 円 (	2,617 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(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	39,800,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,598,940 円 ( 9,920 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,425,978 円
総費用			685,620 円
純収益 -			2,740,358 円
建物等に帰属する純収益			2,598,940 円
土地に帰属する純収益 -			141,418 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			137,883 円 ( 526 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	3,282,929 円 (		12,500 円 / m <sup>2</sup> )

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	3,520,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字糎 9 5 0 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )	
	台形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	北 6 m 県道、西側道	水道	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 6 m 県道 西側道	交通 糎 駅東方 700 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形角地	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が徐々に進行しており、郊外域の物件の需要は、総じて弱含み気味である。糎地区についても、比較的新興の住宅団地では相応の取引が見られるが、既存住宅地の取引は低調である。取引市場の相場は、規模等によって価格にバラツキがあるが、「更地」の取引の場合で 3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度であると判断される。							
(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、対象基準地との価格牽連性が十分に認められる事例を採用した上、各種の補修正も適切に施し得たため、客観的かつ実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格については、圏内の住宅の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。よって、本件では、これまでの鑑定評価の各手順を再吟味した上で、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を表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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	変動的	要因	市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が明確になっている。郊外域の物件の市場性は減退気味であり、価格は下落基調で推移している。	内 街路 標準 交通 補 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 -1.4 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川02C - 11516	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北西6.3 m市道		(都) (70,200)				
b	田川02C - 10709	田川市		建付地	( )	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)				
c	田川02C - 10707	田川市		建付地	( )	長方形	南5 m道路 北5 m 二方路		(都) 2低専 (60,100) 高さ制限10m その他				
d	福智02C - 11299	田川郡福智町		建付地	( )	台形	南東5 m町道 北4 m 準角地		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	( ) 12,497	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.5 ]}$	14,602	$\frac{100}{[ 97.0 ]}$	15,054	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,100			
b	( ) 14,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 94.1 ]}$	14,924	$\frac{100}{[116.4]}$	12,821	画地 0.0 行政 0.0	12,800			
c	( ) 11,228	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[ 80.0 ]}$	$\frac{100}{[ 86.7 ]}$	16,107	$\frac{100}{[117.6]}$	13,696	その他 0.0	13,700			
d	( ) 12,532	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,306	$\frac{100}{[ 74.5 ]}$	16,518	その他 0.0	16,500			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 -5.9	行政 0.0	その他 0.0	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 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	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： 14,500 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、自用の戸建住宅を主体とする郊外の地域であり、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

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	3,690,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2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
(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1315番21			地積 (㎡)	288	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道	田川後藤寺2.6km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 70m、北 250m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 18m、		規模	250㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 5m市道	交通 田川後藤寺駅南西方 2.6km	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外域の住宅団地であり、近年、街並みの状態には殆ど変化がない。現在のところ、変動を誘引する要因も特に認められないため、今後も当分の間は、概ね現状を維持して推移するであろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市場では、取引の2極化・個別化傾向が徐々に進行しており、郊外域の物件の需要は、総じて弱含み傾向である。当該近隣地域は、古くからの郊外の住宅団地である。周辺付近の取引は低調であり、地価はやや下落気味に推移していると思われる。地価相場については、規模等によって価格にバラツキがあり取引件数が少ないため判断し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例収集の困難性から同一需給圏の範囲をやや広めに設定して事例を採用したが、各種の補修正は適切に施しており、説得力を有する価格が求められたものと判断される。収益価格は、当該圏域では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため、試算することができなかった。よって、本件では、取引市場の市況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で鑑定評価額を表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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 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	田川(県) - 2	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 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	12,600	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[110.9]	100		-2.0 +1.0 +12.0 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 12,900 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/㎡			変動状況要因
	変動率	年間 -0.8%	半年間	%	(一般的要因)	圏内の景況は、人口の減少などの構造的要因を背景として一進一退の膠着状況にあるものと思料され、変化に乏しい状況である。		
					(地域要因)	本件の近隣地域は、古くからの郊外の住宅団地であり、現在、特筆すべき地域要因の変動は見当たらない。		
					(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02C - 10698	田川市		建付地	( )	不整形	北東5.3 m市道		(都) (70,200)				
b	田川02C - 11503	田川市		建付地	( )	不整形	南西6.3 m市道		(都) (70,200)				
c	田川02C - 11597	田川市		建付地	( )	不整形	北西4 m市道		(都) 1中専 (60,160)				
d	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	( )	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 13,613	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	14,243	$\frac{100}{[101.0]}$	14,102	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,100			
b	( ) 8,174	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	10,051	$\frac{100}{[ 81.6]}$	12,317	環境 0.0	12,300			
c	( ) 11,199	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 78.6]}$	14,177	$\frac{100}{[117.6]}$	12,055	画地 0.0	12,100			
d	( ) 13,942	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,886	$\frac{100}{[108.1]}$	12,846	行政 0.0	12,800			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	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	画地 -21.4	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 12,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該近隣地域は、中小規模の戸建住宅で構成された郊外の住宅団地である。圏内の不動産取引にあたっては、自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
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

鑑定評価額	9,850,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線価	[令和 2年1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市春日町9 3 4 番 1 外「春日町 2 - 4」				地積 (㎡)	294	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防	
	台形 1:1.5	診療所兼共同住宅 RC 6	中小規模の店舗、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	東11 m 国道	水道	田川後藤寺230 m	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	後藤寺地区の中心商業地域	街路	1 1 m 国道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 230 m	法令 (都) 商業 (90,400) 準防
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、国道沿線の商業地域であり、車両通行量が比較的多く、一定の繁華性が認められる。現在のところ、格別の変動要因は認められないため、今後、当分の間は、概ね現状を維持するであろうと予測される。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,000 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	同一需給圏の範囲は、田川市及び周辺市町の商業地域一帯である。需要者は、地場で事業展開を目論む個人や中小法人が中心である。圏内の商況は、2 極化・個別化の様相を呈しており、市場の取引も収益性等によって多様化している。市況から推して、後藤寺地区や伊田地区の中心商業地では、アーケード街などの市場性は減退基調であるが、幹線道路沿線付近では相応の取引が見られる。地価相場については、規模などによって、価格水準に相当程度バラツキがある。							
(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、商業地としての品等の類似性に十分に留意して事例を採用し、各事例の規範性の軽重等も検討して試算しており、説得力を有する価格が得られたものと判断した。収益価格については、中層の店舗兼共同住宅を想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であり、各種の想定が困難であることなどから、価格の精度には、やや難があると思われる。よって、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上で、鑑定評価額を表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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 其他	
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 其他	
(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 33,800 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	近年、圏内の商況は、多様化の様相を呈している。幹線道路沿線付近などでは一定の繁華性が認められ、商業集積度は増しつつある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%		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02C - 11505	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m市道		(都)商業 (90,400)		
b	田川02C - 11598	田川市		更地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 無道路地		(都)1住居 (60,200)		
c	直方02C - 11301	直方市		更地	( )	ほぼ長方形	東8 m市道		(都)商業 (90,400)		
d	直方02C - 10999	直方市		貸家建付地	( )	ほぼ整形	西20 m市道 南7 m 角地		(都)商業 (100,400)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 27,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,374	$\frac{100}{[76.5]}$	35,783	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	( ) 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	28,429	$\frac{100}{[73.6]}$	38,626		38,600	
c	( ) 23,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	30,780	$\frac{100}{[97.9]}$	31,440		31,400	
d	( ) 26,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.0]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	35,298	$\frac{100}{[113.4]}$	31,127		31,100	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	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 +3.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 -5.5	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： 34,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,109,546	1,648,314	6,461,232	6,155,520	305,712	( 0.9500 ) 290,426	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	6,754,093 円 ( 23,000 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	S	5 F	600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業準防	90 %	400 %	400 %	294 ㎡	9.0 m x 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階は共同住宅の鉄骨造5階建の建物を想定した。			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	1,978	189,888	4.0	759,552
							2.0	379,776
2 ~ 5	共同住宅	120.00	95.0	114.00	1,100	125,400	1.0	125,400
							1.0	125,400
~								
~								
~								
計		600.00	92.0	552.00		691,488		1,261,152
								881,376
年額支払賃料					691,488 円 x 12ヶ月 = 8,297,856 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)					保証金により補填。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					8,297,856 円 x 5.0 % + 円 x % = 414,893 円			
以上計 + a+ - -					7,882,963 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,261,152 円 x 95.0 % x 1.00 % = 11,981 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 %) 881,376 円 x 95.0 % x 0.2563 = 214,602 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 + + +					8,109,546 円 ( 27,583 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02C(賃) - 11502	1,745 ( 1,742 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,939	対象基準階の 月額実質賃料 1,981 円/㎡
b	田川02C(賃) - 11504	1,719 ( 1,717 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,022	月額支払賃料 ( 1,978 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	448,000 円	89,600,000 x	0.5 %
維持管理費	331,914 円	8,297,856 x	4.0 %
公租公課	土地 17,200 円	査定額	
	建物 672,000 円	89,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	89,600 円	89,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,600 円	89,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,648,314 円 (	5,607 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(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	89,600,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,155,520 円 ( 20,937 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,109,546 円
総費用			1,648,314 円
純収益 -			6,461,232 円
建物等に帰属する純収益			6,155,520 円
土地に帰属する純収益 -			305,712 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			290,426 円 ( 988 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	6,754,093 円 (		23,000 円 / m <sup>2</sup> )

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	78,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	40,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) [ 令和 2 年 1 月 ] 路線価又は倍率	33,000 円 / m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字川宮 1 7 5 7 番 5			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,945	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 準工 ( 60,200 ) 準防 ( その他 ) ( 70,200 )				
	台形 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域	南東 20 m 国道	水道	大敷 750 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 100 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模 2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 2 0 m 国道	交通施設	平成筑豊鉄道大敷駅北方 750 m	法令 ( 都 ) 準工 ( 70,200 ) 規制				
	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。先行きに不透明感があり、地価水準は下落傾向が続いている。									
(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	41,500 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	34,100 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(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。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るが、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おり、先行きの不透明感もあることから、需要は弱含みである。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。収益価格は賃料収入を基にした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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,900 円 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup> 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		価格形成要因		( 一般的 ) 要因	国道沿いを中心に商業地の需要はやや回復傾向にあったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響から、先行きにはやや不透明感がある。					
					( 地域 ) 要因	飯塚市方面と行橋市方面を繋ぐ国道沿いに存しているが、人口減少や先行きの不透明感からの影響を受け、需要は弱含みである。					
					( 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02C - 11509	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西11 m国道		(都) 1住居 (60,200)		
b	田川02C - 11505	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m市道		(都) 商業 (90,400)		
c	田川02C - 11598	田川市		更地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 無道路地		(都) 1住居 (60,200)		
d	直方02C - 10995	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	南13 m県道		(都) 商業 (90,400)		
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	( ) 38,087	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0 ]}$	42,150	$\frac{100}{[ 90.3 ]}$	46,678	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	46,700	
b	( ) 27,484	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,319	$\frac{100}{[ 73.6 ]}$	37,118	画地 0.0 行政 0.0	37,100	
c	( ) 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 70.0 ]}$	28,343	$\frac{100}{[ 68.4 ]}$	41,437	その他 0.0	41,400	
d	( ) 34,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0 ]}$	35,408	$\frac{100}{[ 89.8 ]}$	39,430	その他 0.0	39,400	
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 -0.08	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 -5.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0	街路 -5.0 交通・接近 +5.0 環境 -35.0	その他 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0	街路 -10.0 交通・接近 0.0 環境 -20.0	その他 0.0	環境 -20.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -30.0	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 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0	街路 -4.0 交通・接近 +5.0 環境 -19.0	その他 0.0	環境 -19.0
d	正常	% / 月 0.00	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 -4.0 行政 +10.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -19.0	街路 -4.0 交通・接近 +5.0 環境 -19.0	その他 0.0	環境 -19.0
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	街路 交通・接近 環境	その他	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 41,500 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)
	14,905,044	2,971,500	11,933,544	8,939,700	2,993,844	( 0.9742 ) 2,916,603	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	66,286,432 円 ( 34,100 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	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	70 %	200 %	200 %	1,945 ㎡	61.0 m x 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 x 12ヶ月 = 15,120,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金により充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					15,120,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % = 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02C(賃) - 10602	1,742 ( 1,673 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,613	対象基準階の 月額実質賃料 1,453 円/㎡
b	田川02C(賃) - 10701	1,726 ( 1,641 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,453	月額支払賃料 ( 1,400 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	645,000 円	129,000,000 x	0.5 %
維持管理費	604,800 円	15,120,000 x	4.0 %
公租公課	土地	496,200 円	査定額
	建物	967,500 円	129,000,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	129,000 円	129,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,971,500 円 (	1,528 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.9 % )
(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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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 <sup>2</sup> x 900.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 x 40 % + 0.0669 x 30 % + 0.0927 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,939,700 円 ( 4,596 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,905,044 円	
総費用		2,971,500 円	
純収益 -		11,933,544 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 -		2,993,844 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,916,603 円 ( 1,500 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	66,286,432 円 (	34,100 円 / m <sup>2</sup> )	

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	25,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,250 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字伊加利 2 2 0 4 番 2 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	3,522	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 工専 (60,200)	
	1 : 1.5	工場	市中央部の大規模団地を形成している工業地域	南西 18 m 市道、背面道	水道	田川後藤寺 2.5 km	( その他 ) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 300 m、北 500 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、			規模	3,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街路	1 8 m市道 北東背面道	交通 施設	田川後藤寺駅南東方 2.5 km	法令 規制 ( 都 ) 工専 (60,200)
	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。格別の変動要因は認められず、当分の間は、ほぼ現状維持で推移すると予測される。現在の状態から推して、土地の利用度は、概ね良好であると思料される。						
(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	7,250 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする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多様である。最近の圏内の取引市場は、変化に乏しく、需給とも低調気味である。こうした市況から推して、地価水準は弱含み気味に推移しているものと判断される。今後は、リスク要因としての新型コロナウイルス感染症の経済への影響に留意する必要がある。							
(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、対象基準地との価格牽連性が認められる事例を採用した上、各種の補修正も妥当な範囲内で適切に施し得たため、説得力を有する価格を試算できたものと判断した。収益価格は、圏内で明確な賃貸市場が確認できなかったため、試算することができなかった。よって、本件では、これまでの鑑定評価の各手順を再吟味した上で、市場性を反映した比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路 地
	標準地番号							準 交通 域
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境 要	因 環境
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地 行政	因 行政
							正 行政 其他	其他
(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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標 街路 地
								準 交通 域
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		化 環境 要	因 環境
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		補 画地 行政	因 行政
							正 行政 其他	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 7,350 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	近年の景気は、緩やかに拡大していたが、地方圏の工業地では、旺盛な設備投資がなされる状況にはなく景況は変化に乏しい状況である。		
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域の地域要因には、特筆すべき変動はなく、また、現在のところ、将来的に変動を惹起するような要因も見当たらない。	
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%			〔 個 別 的 要 因 〕

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02C - 11514	田川市		更地	( )	記載無し	南13 m市道		(都) (70,200)		
b	宮若2C - 153	宮若市		建付地	( )	ほぼ長方形	西6.8 m道路		(都) (60,200)		
c	直方02C - 11305	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6.4 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
d	行橋2C - 10713	行橋市		更地	( )	ほぼ長方形	西5.5 m市道 東2.5 m 二方路		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 5,000	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	7,129	100 [100.0]	7,129	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,130	
b	( ) 8,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,000	100 [112.8]	7,092	環境 0.0	7,090	
c	( ) 8,900	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	8,777	100 [119.7]	7,332	画地 0.0	7,330	
d	( ) 8,655	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	8,569	100 [115.1]	7,445	行政 0.0 その他 0.0	7,450	
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 +2.0	環境 0.0	画地 -30.0	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 -6.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0	画地 +1.0	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 -1.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,250 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	当該近隣地域は、中小規模の工場を主体とする工業地域であり、地域的特性から推して、賃貸市場は成立していないと史料される。したがって、収益還元法については、適用することができなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ