

(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	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)					
b	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)					
c	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)					
d	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)					
e	香春02C - 10899	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 南5.5 m 角地		準都計 (80,200)					
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	() 15,103	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	15,365	$\frac{100}{[114.5]}$	13,419	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	13,400				
b	() 13,942	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,886	$\frac{100}{[117.7]}$	11,798	0.0 0.0 0.0	11,800				
c	() 12,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,484	$\frac{100}{[97.9]}$	12,752	0.0	12,800				
d	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,642	$\frac{100}{[96.0]}$	12,127	0.0	12,100				
e	() 10,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,012	$\frac{100}{[80.7]}$	12,406	[100.0] 100	12,400				
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 画地	0.0 -2.0	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	+8.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 -0.06	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	+11.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 -0.07	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	-5.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-5.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	-2.0 +3.0	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	-6.0 0.0	環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,600 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			既成市街地であり、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 自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和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 友松 昌司 印

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 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 6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	田川郡香春町大字中津原字才立1081番53外				地積(㎡)	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)					
	1.5:1	住宅 W1	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西4m町道	水道	一本松800m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 30m、南 130m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4m町道	交通施設	JR一本松駅北東方800m	法令準都計(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	13,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、香春町及び隣接市町の住宅地域一帯と把握する。需要者の中心は、主に地縁的選好性を有する個人等であり、他地域からの転入は多くない。当該地域は一般住宅が多い既存住宅地域であり、需要は限定的で、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。取引される件数が少なく、またばらつきも大きいため、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。											
(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複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅の多い既存住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他			
	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他		
	田川(県) - 4	[98.6]	100	100	[100.0]	13,500		行政	0.0	0.0	+3.0	
(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	14,000 円/㎡	価格変動形成要因	香春町では、人口減少、高齢化率の上昇が続いており、不動産需要はやや弱含みの状況にある。	- 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										

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 - 10709	田川市		建付地	()	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)		
b	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		準都計 (80,200)		
c	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)		
d	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)		
e	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)		
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	() 14,072	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	14,924	100 [105.5]	14,146	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,100	
b	() 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [118.5]	13,369	環境 0.0 画地 0.0	13,400	
c	() 15,103	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	15,365	100 [108.2]	14,201	行政 0.0	14,200	
d	() 12,547	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,484	100 [91.8]	13,599	その他 0.0	13,600	
e	() 12,100	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,642	100 [90.0]	12,936	[100.0] 100	12,900	
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 -6.0	環境 +10.0	画地 -5.9	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 +1.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -2.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,900 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			既成市街地であり、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		自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
香春(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司 印

鑑定評価額	6,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 6 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(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	田川郡香春町大字採銅所字町 5 9 9 7 番 1				地積 (m ²)	616	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 1	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域	北西 5.5 m 町道	水道	採銅所 300 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 170 m、北 170 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、		規模	500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 5.5 m 町道	交通 J R 採銅所駅南東方 300 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、今後とも現状維持で推移すると考えられる。不動産需要は弱含み状態が継続しており、地価水準についても、下落傾向にて推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 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	同一需給圏は、香春町及び隣接市町の住宅地域一帯と把握する。需要者の中心は、主に地縁の選好性を有する個人等であり、他地域からの転入は多くない。当該地域は町の中心部から距離がある山あいの住宅地である。需要は限定的で、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。取引される件数が少なく、またばらつきも大きいため、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(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複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は主として一般住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 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 / m ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 +39.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	田川(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[100.0]	10,900		
	14,700 円 / m ²	100	[100.0]	[133.4]	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 11,100 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	香春町では、人口減少、高齢化率の上昇が続いており、不動産需要はやや弱含みの状況にある。	内 標 街路 0.0 地 街路 0.0 域 交通 -4.0 要 環境 +39.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	- 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							一般的
	変動率	年間 -1.8 %	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	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)		
b	糸田02C - 10697	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ正方形	西6.6 m県道 南4 m 角地		準都計 (80,200)		
c	添田02C - 10299	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	東4.5 m町道		(都) (70,200)		
d	香春02C - 11299	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m町道 北1.6 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	() 12,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,484	$\frac{100}{[108.1]}$	11,549	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,500	
b	() 11,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,782	$\frac{100}{[97.0]}$	11,115	環境 0.0	11,100	
c	() 9,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,931	$\frac{100}{[82.9]}$	10,773	画地 0.0	10,800	
d	() 11,034	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,772	$\frac{100}{[98.5]}$	10,936	行政 0.0 その他 0.0	10,900	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -4.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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 -10.0	画地 0.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 +5.0	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： 10,900 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			既成市街地であり、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 自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

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

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		準都計 (80,200)		
b	川崎02C - 11101	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)		
c	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)		
d	田川02C - 11596	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) 準工 (60,200)		
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	() 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [100.0]	15,842	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,800	
b	() 13,942	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,886	100 [91.0]	15,259	環境 0.0	15,300	
c	() 15,234	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [81.6]	18,594	100 [114.1]	16,296	画地 0.0	16,300	
d	() 16,763	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,679	100 [102.9]	16,209	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	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	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0		行政 -1.0	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 -3.0	環境 +5.0	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	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,900 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			既成市街地であり、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		自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和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 友松 昌司 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 6 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(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	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 1 0 1 5 番 1			地積 (m ²)	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 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	周囲には閉鎖店舗や空地も散見される。	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	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、今後とも現状維持で推移すると考えられる。商業地の不動産需要は弱含み状態が継続しており、地価水準についても、下落傾向にて推移するものと予測する。						
(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	22,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	10,600 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、田川郡内及びその隣接市町における商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業事業者、沿道サービスの事業者を中心として、地元的地縁、血縁を持つ個人等も考えられる。人口の減少や商業地の衰退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。取引される件数が少なく、またばらつきも大きいため、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(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複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であるが、新規の投資物件等の供給が少ない香春町内の商業地においては、適切な収益性を把握することが困難であり、比準価格に比べると規範性は劣る。したがって、本件においては比準価格を標準に、収益価格は参考にとり、他の基準地等とのバランスにも留意して、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 交通 補 環境 正 画地 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	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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 23,000 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		価格変動状況要因	香春町では、人口減少、高齢化率の上昇が続いており、不動産需要はやや弱含みの状況にある。	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、地価は依然下落傾向にある。	個別的要因に変動はない。
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / m ²	[]	100				
	変動率	年間 -2.2 %	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 - 11202	田川市		更地	()	不整形	南東5.5 m市道 南西3.2 m 準角地		(都)商業 (90,330)				
c	糸田02C - 10602	田川郡糸田町		更地	()	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)				
d	田川02C - 10603	田川市		更地	()	不整形	北東13 m市道		(都)準工 (60,200)				
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	() 27,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,374	$\frac{100}{[120.2]}$	22,774	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	22,800			
b	() 21,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	21,844	$\frac{100}{[100.7]}$	21,692	0.0 0.0 0.0	21,700			
c	() 13,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	15,656	$\frac{100}{[69.4]}$	22,559	0.0	22,600			
d	() 10,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[56.7]}$	18,293	$\frac{100}{[79.8]}$	22,924	0.0	22,900			
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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	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 -32.0	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 0.00	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 -15.0	画地 -43.3	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： 22,500 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			既成市街地であり、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)
	7,927,357	1,517,134	6,410,223	6,114,300	295,923	(0.9746) 288,407	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	6,707,140 円 (10,600 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：店舗、2階：ファミリータイプ共同住宅、約50㎡を想定。			有効率の理由	95.0 %	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	店舗	320.00	95.0	304.00	1,260	383,040	5.0	1,915,200
2 ~ 2	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,000	304,000	1.0	304,000
~								
~								
~								
計		640.00	95.0	608.00		687,040		2,219,200 304,000
年額支払賃料					687,040 円 x 12ヶ月 = 8,244,480 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)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					8,244,480 円 x 5.0 % + 円 x % = 412,224 円			
以上計 + a+ - -					7,832,256 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,219,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 21,082 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 %) 304,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 74,019 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 + + +					7,927,357 円 (12,504 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	香春02C(賃) - 10801	1,068 (1,065)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,038	対象基準階の 月額実質賃料 1,265 円/㎡
b	香春02C(賃) - 10802	1,518 (1,467)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,408	月額支払賃料 (1,260 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	445,000 円	89,000,000 x	0.5 %
維持管理費	247,334 円	8,244,480 x	3.0 %
公租公課	土地 23,800 円	査定額	
	建物 623,000 円	89,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	89,000 円	89,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,000 円	89,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,517,134 円 (2,393 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	89,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² x 640.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	6,114,300 円 (9,644 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,927,357 円
総費用			1,517,134 円
純収益 -			6,410,223 円
建物等に帰属する純収益			6,114,300 円
土地に帰属する純収益 -			295,923 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			288,407 円 (455 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	6,707,140 円 (10,600 円 / m ²)