

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

鑑定評価額	1,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,650 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	田川郡川崎町大字安真木字朝倉 4 7 3 3 番 1 7				地積 (m ²)	163	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)		
	正方形 1:1	住宅 W 1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来からの住宅地域	南東 4.5 m 町道	水道	豊前川崎 3.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 200 m、北 600 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m 町道	交通施設	J R 豊前川崎駅 南方 3.8 km 法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の住宅地域であり、明確な変動要因は見られず、当面は現状で推移するものと思われる。価格は、地域の人口減少に伴う需要の減少により下落傾向が続き、この傾向が当面継続すると推測される。							
(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	6,650 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、川崎町及び周辺市町村の住宅地域である。主な需要者は、川崎町に地縁の関係を有する川崎町及び周辺市町村の居住者である。近隣地域は、郊外に位置しているため、交通上の利便性や公共利便施設への接近性において劣るため、需要の低迷が続いている。価格水準については、土地のみで 1 0 0 万円前後、中古住宅等で 4 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円の物件が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、川崎町だけでなく周辺市町の事例も採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 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)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]				
	円 / m ²	100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	川崎(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100.0]				
	8,500 円 / m ²	100	[100.0]	[129.2]	100	6,540			
(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 6,700 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後、コロナ禍の影響にも注意が必要である。				
	- 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 ²			(地域要因)	近隣地域は、周囲に農地も存在する旧来からの住宅地域であり、住宅地の需要は低く、取引価格も下落傾向が続いている。				
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	(個別的要因)	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				

(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	川崎03C - 10402	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	南東5 m町道		(都) (70,200)				
b	香春03C - 10705	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	南西4.8 m町道 南東1.3 m 角地		準都計 (70,200)				
c	添田03C - 10203	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) (70,200)				
d	田川03C - 11504	田川市		更地	()	ほぼ整形	東4 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	() 5,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[79.1]}$	6,344	$\frac{100}{[95.4]}$	6,650	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	6,650			
b	() 6,723	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,643	$\frac{100}{[98.8]}$	6,724	環境 0.0 画地 0.0	6,720			
c	() 6,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,978	$\frac{100}{[90.9]}$	6,576	行政 0.0	6,580			
d	() 6,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	7,452	$\frac{100}{[112.4]}$	6,630	その他 0.0	6,630			
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 -20.9	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 +3.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +12.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 +17.0	画地 -19.0	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： 6,650 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		旧来からの住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(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		自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸目的の建物は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。					

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	古澤不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	5,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,450 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	田川郡川崎町大字川崎字柿添 2 6 6 7 番 6 外				地積 (m ²)	663	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 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が見られる住宅地域	西 8.5 m 県道	水道	豊前川崎 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 26 m、奥行 約 23 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5 m 県道	交通施設	J R 豊前川崎駅南西方 1.8 km 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	8,450 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、川崎町及び周辺市町村の住宅地域である。主な需要者は、川崎町に地縁の関係を有する川崎町及び周辺市町村の居住者である。近隣地域は、幹線道路沿いの住宅地域で街路条件は良好であるが、川崎町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。当該地域の住宅地需要者が主に川崎町に地縁の関係を有する者になっていることから、土地取引は少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状況である。							
(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、川崎町だけでなく周辺市町村の事例も採用し、標準化補正、地域要因比較等の補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、さらに周辺公示地等との均衡にも十分留意の上、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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,500 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動形状要因の	要因	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後、コロナ禍の影響にも注意が必要である。		
	- 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 ²							
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	川崎03C-10701	田川郡川崎町				更地	()	長方形	北西11.6m町道 北東4m 角地		(都) (70,200)			
b	添田03C-10202	田川郡添田町				更地	()	正方形	北5m町道 西7m 角地		(都) (80,200)			
c	福智03C-11104	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ長方形	南東7m町道 南西4m 準角地		準都計 (80,200)			
d	福智03C-11103	田川郡福智町				建付地	()	不整形	南西5m町道 南東4m 二方路		準都計 (80,200)			
e	田川03C-11597	田川市				更地	()	ほぼ整形	南7m市道 西6m 角地		(都) (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	() 9,700	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,556	100 [113.4]	8,427	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	8,430			
b	() 9,831	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,656	100 [114.5]	8,433	環境 画地	0.0 0.0	8,430			
c	() 9,214	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	9,123	100 [106.7]	8,550	行政	0.0	8,550			
d	() 8,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	9,721	100 [115.0]	8,453	その他	0.0	8,450			
e	() 9,315	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	10,147	100 [119.3]	8,505	[100.0] 100	0.0 100	8,510			
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 画地	0.0 +1.0	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	+5.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+18.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	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	-3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+14.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -8.2	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	+2.0 0.0	環境 その他	+17.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,450円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			旧来からの住宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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		自己所有の戸建住宅を中心とした旧来からの住宅地域であり、賃貸目的の建物は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益還元法は適用しない。						

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	古澤不動産鑑定士事務所
川崎（県） - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	5,860,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 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	田川郡川崎町大字川崎字水通シ 1 6 7 0 番 5 外			地積 (m ²)	396	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) (その他)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する住宅地域	東 7 m 県道	水道	豊前川崎 700 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 14 m、奥行 約 28 m、規模			400 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 7 m 県道	交通 700 m	J R 豊前川崎駅 西方	法令 (都) (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向にあり、当面、この傾向が続くと予想される。						
(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	14,800 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、川崎町及び周辺市町村の既存住宅地域である。主な需要者は、川崎町に地縁の関係を有する川崎町及び周辺市町村の居住者である。近隣地域は、中心市街地に比較的近く、公共利便施設等の接近性も良好であるが、川崎町の人口減少継続の影響を受け、住宅地価格は下落傾向が続いている。価格水準については、土地のみで 6 0 0 万円前後、中古住宅等で 8 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円の物件が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、川崎町での適正な取引事例の収集ができなかったため、周辺市町村の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等の補修正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件がなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、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 環境 補画地 正行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[99.3]	100	100	[100.0]	14,500	0.0 街路 交通 環境 行政 その他
	14,000 円 / m ²		100	[100.0]	[95.6]	100		0.0 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,900 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) 川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後、コロナ禍の影響にも注意が必要である。 (地域) 市街地内の住宅地域で、生活上の利便性は比較的高いが、町全体の衰退の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。 (個別的) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。	
	変動率	年間 -0.7 %	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	香春03C - 10799	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)					
b	糸田03C - 10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (80,200)					
c	糸田03C - 10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)					
d	田川03C - 11513	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北5.8 m市道 北西5.7 m 角地		(都)1中専 (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	() 15,595	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,345	$\frac{100}{[104.5]}$	14,684	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,700				
b	() 14,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,618	$\frac{100}{[93.1]}$	14,627	環境 0.0	14,600				
c	() 14,287	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,798	$\frac{100}{[99.9]}$	14,813	画地 0.0	14,800				
d	() 11,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,210	$\frac{100}{[108.9]}$	14,885	行政 0.0 その他 0.0	14,900				
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -9.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 -5.0	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 +10.0	画地 +2.0	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： 14,800 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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 自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸目的の建物は見られず、賃貸市場が未成熟であるため。						

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	古澤不動産鑑定士事務所
川崎（県） 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.2 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	田川郡川崎町大字田原字八反田1158番1外				地積(㎡)	1,735	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)		
	長方形 1:2	店舗兼作業所 S2	県道沿いに沿道サービス型の店舗等が多く見られる商業地域	北東10m 県道	水道	池尻650m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 400m、北 200m		標準的使用	沿道サービス施設用地				
	標準的画地の形状等	間口 約 28m、奥行 約 60m、		規模	1,700㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR池尻駅南東方650m	法令	(都)(70,200) 規制		
(3)最有効使用の判定	沿道サービス施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、田川郡を中心とする筑豊地区の商業地域である。需要の中心は、幹線道路沿いに店舗等を運営する法人等と考えられる。近隣地域は、比較的交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、条件は比較的良好であるが、地域人口の減少の影響は大きく、商業地の需要も低調な状況が続いている。価格水準については、取引件数が少なく、取引される価格についてもバラツキが大きい。その水準を把握するのは、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、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、周辺に店舗等の新規賃料の事例が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、やや規範性の劣るものとなっている。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を標準として収益価格を関連付け、周辺商業地域の価格水準の推移動向にも留意し、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	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/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続き、不動産取引についても低調である。今後、コロナ禍の影響にも注意が必要である。				
	- 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/㎡				地域要因	幹線道路沿いの商業地域で、店舗の連たん性は比較的高いが、町全体の衰退の影響を受け、価格水準は下落傾向が続いている。			
変動率 年間 -0.5% 半年間 %				個別的要因		不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(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03C - 11599	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西8 m 県道 北3 m 二方路		(都) 1 住居 (60,200) 居住誘導区域		
b	田川03C - 11210	田川市		建付地	()	不整形	東16 m 市道		(都) 1 住居 (60,200)		
c	田川03C - 11592	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m 市道		(都) 商業 (90,270) 居住誘導区域 その他		
d	直方03C - 11211	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東5.5 m 市道		(都) 商業 (90,330)		
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	() 27,232	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	27,069	100 [123.5]	21,918	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	21,900	
b	() 9,424	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [63.0]	14,944	100 [70.0]	21,349	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,300	
c	() 15,612	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	25,786	100 [117.1]	22,020	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,000	
d	() 23,092	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.0]	28,865	100 [133.5]	21,622	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	21,600	
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 0.0	環境 +26.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	画地 -37.0	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 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 +3.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 -20.0	行政 +7.0	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： 21,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	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)
	9,767,062	1,937,617	7,829,445	6,624,450	1,204,995	(0.9739) 1,173,545	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	26,078,778 円 (15,000 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	660.00	L S 1 F		660.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70%	200%	200%	1,735 ㎡	28.0 m x 61.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造平屋建、1棟貸			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 ~ 1	店舗	660.00	100.0	660.00	1,251	825,660	4.0	3,302,640	2.0	1,651,320
~										
~										
~										
計		660.00	100.0	660.00		825,660				3,302,640 1,651,320
年額支払賃料						825,660 円 x 12ヶ月 = 9,907,920 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。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,907,920 円 x 5.0 % + 円 x % = 495,396 円				
以上計 + a+ - -						9,412,524 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,302,640 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,375 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 %) 1,651,320 円 x 95.0 % x 0.2060 = 323,163 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 + + +						9,767,062 円 (5,629 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03C(賃) - 11502	1,365 (1,319)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,303	対象基準階の 月額実質賃料 1,298 円/㎡
b	直方03C(賃) - 11098	1,313 (1,310)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,292	月額支払賃料 (1,251 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	472,500 円	94,500,000 x	0.5 %
維持管理費	396,317 円	9,907,920 x	4.0 %
公租公課	土地 218,300 円	査定額	
	建物 661,500 円	94,500,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	94,500 円	94,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,500 円	94,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,937,617 円 (1,117 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.9 %	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	0.9739
(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	94,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 660.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0701	躯体部分 0.0544 x 40 % +	仕上部分 0.0676 x 30 % +
			設備部分 0.0934 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,624,450 円 (3,818 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,767,062 円
総費用			1,937,617 円
純収益 -			7,829,445 円
建物等に帰属する純収益			6,624,450 円
土地に帰属する純収益 -			1,204,995 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,173,545 円 (676 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	26,078,778 円 (15,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	64,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦351番25外				地積 (㎡)	14,893	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 1:3	倉庫 S 1	中小工場のほか、倉庫・店舗等が混在する工業地域	北西9.5 m 町道、三方路	水道	池尻2.2 km	(その他)	(80,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 0 m			標準的使用	工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 100 m、規模			7,500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 9.5 m 町道	交通 J R池尻駅 東方2.2 km	法令 (都)	(70,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、自用の工場や倉庫等が建ち並ぶ工場地域で、明確な変動要因は見られず当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、需要が乏しいため下落傾向が続いていたが、やや持ち直しの傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 4,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、川崎町を含む田川郡をはじめ福岡県内の中小規模工場等が存する地域と判定した。需要者としては、自用の工場、倉庫等の取得を目的とする事業会社を中心とする。川崎町における基幹産業の先行きに対する不透明感から工場地需要は総じて弱い状況が続いていたが、やや持ち直しの傾向にある。価格については、立地条件、画地規模等により、取引価格が様々であるため、中心価格帯を見出すことは困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	川崎町では適切な工場地の取引事例を収集できなかったため、同一需給圏の範囲を広げて取引事例を採用し、地域要因の比較等の補修正を行い、基準価格を試算した。収益価格については、自用の工場や倉庫等が中心の地域であり、貸工場などの収益物件がほとんど見られないため、賃料水準の把握ができず試算できなかった。よって、本件においては、市場参加者の視点に立った基準価格を標準にし、周辺地域の需給動向も勘案し、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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 補正 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 環境 画地 行政 補正 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	川崎町は、高齢化及び人口減少傾向が続く、不動産取引についても低調である。今後、コロナ禍の影響にも注意が必要である。	
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正			〔地域要因〕	基幹産業の業務環境は先行き不透明感があり、工業地需要は低調であったが、やや持ち直しの傾向が見られる。
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	100		不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。
	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03C - 11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)	
b	福智03C - 11110	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東9 m町道 北西5 m 二方路		準都計 (80,200)	
c	宮若3K - 415	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東10 m市道		(都) (60,200)	
d	うきは3C - 1008	うきは市		更地	()	長方形	西9 m市道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,015	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,005	$\frac{100}{[115.5]}$	4,333	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,330
b	() 3,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	3,959	$\frac{100}{[93.1]}$	4,252	環境 0.0	4,250
c	() 3,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,857	$\frac{100}{[90.3]}$	4,271	画地 0.0	4,270
d	() 3,861	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,276	$\frac{100}{[97.0]}$	4,408	行政 0.0	4,410
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 -0.05	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 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 0.0	環境 -2.0		
			画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0			
c	正常	% / 月 -0.10	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 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0			
d	正常	% / 月 +0.74	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 -3.0		
			画地 -5.0	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： 4,300 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。				
(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 自用の中小工場等が多い工場地域であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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