

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
川崎(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	1,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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) (その他)	
	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		
(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 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4 . 5 m 町道	交通施設	豊前川崎駅 南方 3.8 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	6,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏内は、川崎町及び隣接する田川市及び田川郡内の市町村全域である。中心となる需要者は、田川市及び田川郡内の市町村に勤務する個人及び、同様に強い地縁的な選好性を有する者である。当該地域は農家住宅的な色彩もあり不動産取引は数も少なく低迷している。取引の中心となる価格帯は、取引自体も少なく、規模の統一感もないことから見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、農家住宅的な色彩がある戸建住宅が中心の地域である。不動産投資を目的とした共同住宅等は存在せず、自用の取引が中心であることから、収益還元法は適用しなかった。従って、本件では川崎町及び、田川郡内の取引事例から査定した比準価格を重視し、近年の当該地域及び周辺地域における取引の状況等も勘案し、指定基準地との検討も踏まえて、上記の通りに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 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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 +8.0 標準 交通 +5.0 補正 環境 +13.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川崎(県) - 2 前年指定基準地の価格 8,450 円 / m ²	[99.4] 100	100 [128.1]	100 [100.0]	[100.0] 100	6,560	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 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 6,650 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔 一般的要因 〕	川崎町は、人口・世帯数の減少は継続しており、高齢化率も福岡県平均を上回っている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地域要因 〕	地域要因に特段の変動はなく、不動産取引自体も低迷している。		
変動率 年間 -0.8 % 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	糸田04C - 11002	田川郡糸田町		更地	()	不整形	北11.5 m県道 北西6 m 角地		準都計 (80,200)	
b	川崎04C - 11506	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長 方形	西8 m県道 南2 m 角地		(都) (80,200)	
c	川崎04C - 11501	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南東25 m県道		(都) (70,200)	
d	大任04C - 10802	田川郡大任町		更地	()	ほぼ長 方形	北東7.5 m県道 南東7 m 角地		準都計 (80,200)	
e	大任04C - 10801	田川郡大任町		建付 地	()	不整形	南東6 m町道		準都計 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,671	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [87.2]	7,620	100 [115.7]	6,586	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	6,590
b	() 6,414	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	6,202	100 [93.6]	6,626	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	6,630
c	() 5,221	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	5,468	100 [84.8]	6,448	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	6,450
d	() 5,616	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [92.7]	6,016	100 [91.5]	6,575	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	6,580
e	() 7,429	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	8,619	100 [131.9]	6,534	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 [100.0] 100	6,530
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 -12.8	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 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +7.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -5.0	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 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -14.5	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 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +28.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,600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			既成市街地であり再調達原価等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 %/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) () %	
	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	株式会社アセットプランニング
川崎(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	8,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5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 (㎡)	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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8.5 m 県道	交通 豊前川崎駅 南西方 1.8 km	法令 (都) (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、準幹線道路沿いの住宅地域で、戸建住宅・店舗等が存在する。地域要因に特段の変化はなく、現状維持と予測する。地価は、僅かではあるが下落傾向が継続すると予測する。						
(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	標準価格		8,400 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	同一需給圏内は、川崎町及び隣接する田川市及び田川郡内の市町村全域である。需要者の中心は、田川市及び田川郡内の市町村に勤務する個人及び、同町に強い地縁的な選好性を有する者である。当該地域は、準幹線道路沿いの住宅地域で系統連続性は比較的良好である。取引の中心となる取引の中心となる価格帯は、取引自体も少なく、見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、準幹線道路沿いの系統連続性が比較的良好な戸建住宅・店舗等が混在する住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした共同住宅等は存在せず、自用の取引が中心であることから、収益還元法は適用しなかった。従って本件では、田川郡内の取引事例から査定した標準価格を重視し、近年の当該地域及び周辺地域における取引の状況等も勘案し、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格	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 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 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 8,450 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/㎡		変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	変動状況要因の
	一般的要因		川崎町は、人口・世帯数の減少は継続しており、高齢化率も福岡県平均を上回っている。		地域要因	地域要因に特段の変化はない。		個別的要因
	特になし。							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	添田04C - 10703	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m私道		(都) (70,200)	
b	添田04C - 10202	田川郡添田町		建付地	()	不整形	東3 m町道		(都) (70,200)	
c	糸田04C - 10202	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ台形	東4 m町道 南5 m 角地		準都計 (80,200)	
d	糸田04C - 10203	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南東12 m町道		準都計 (70,200)	
e	福智04C - 11305	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道 南4.5 m 二方路		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	() 10,321	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,259	$\frac{100}{[121.9]}$	8,416	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	() 9,022	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,421	$\frac{100}{[112.5]}$	8,374		8,420
c	() 8,593	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,457	$\frac{100}{[99.9]}$	8,465		8,370
d	() 6,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,626	$\frac{100}{[114.6]}$	8,400		8,470
e	() 9,034	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,857	$\frac{100}{[104.9]}$	8,443	[100.0] 100	8,400
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +1.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,400 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等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 自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
川崎(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	5,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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)	
	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	(その他)	
(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 特になし	街 7 m 県道	交通 豊前川崎駅 西方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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏内は、川崎町及び隣接する田川市及び田川郡内の市町村全域である。需要者の中心は、川崎町、隣接する田川市及び田川郡内の市町村に勤務する個人及び、同様に強い地縁的な嗜好性を有する者である。当該地域は、周辺には生活利便施設も整備され、居住環境は比較的良好ではあるが、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、取引自体も少なく、見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、川崎町の中心的な商業地に比較的近く、戸建住宅・店舗等が混在する住宅地域である。賃料収入の獲得を目的としたアパート等は存在せず、自用の取引が中心であることから、収益還元法の適用は断念した。従って本件では、田川郡内の取引事例から査定した比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	田川(県) - 2	[]	100	100	[]	14,700		
(10) 対年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	14,800 円 / m ²	価格変動形成要因	〔 一般的 地域 個別的要因 〕	川崎町は、人口・世帯数の減少は継続しており、高齢化率も福岡県平均を上回っている。 地域要因に大きな変動はない。 特になし。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m ²	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%

(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04C - 10798	田川郡香春町		更地	()	長方形	西5 m町道		準都計 (70,200)		
b	添田04C - 10704	田川郡添田町		建付地	()	不整形	東6.5 m町道		(都) (70,200)		
c	添田04C - 10707	田川郡添田町		建付地	()	台形	南東7 m町道 北西2.8 m 二方路		(都) (80,200)		
d	糸田04C - 10297	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ整形	東6 m町道 西4 m 二方路		準都計 (80,200)		
e	糸田04C - 10299	田川郡糸田町		建付地	()	不整形	東4 m町道 西2.5 m 二方路		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	() 12,086	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,001	100 [82.5]	14,547	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,500	
b	() 8,179	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [80.0]	100 [77.6]	13,096	100 [90.0]	14,551	環境 0.0	14,600	
c	() 12,653	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,615	100 [85.3]	14,789	画地 0.0	14,800	
d	() 13,978	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	13,701	100 [93.0]	14,732	行政 0.0 その他 0.0	14,700	
e	() 15,640	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [94.9]	16,283	100 [112.4]	14,487	[100.0] 100	14,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	環境 -10.0	画地 -22.4	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	画地 0.0	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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	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 +17.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格：	14,700 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価等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	自己所有の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
川崎(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 1 1 5 8 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 S 2	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10 m 県道	水道	池尻650 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 200 m		標準的使用	沿道サ - ビス施設用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 28 m、奥行 約 60 m、		規模	1,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	県道沿いの路線商業地域	街路	10 m 県道	交通施設	池尻駅 南東方650 m 法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は、川崎町内の中心的な商業地域であり、中規模店舗・遊戯店等が混在している。地域要因に大きな変化は無いが、繁華性は安定しているが、地価は僅かではあるが、下落傾向である。								
(3) 最有効使用の判定	沿道サ - 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	21,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,600 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、川崎町及び隣接する田川市・田川郡内の商業地域全域である。中心となる需要者は、幹線道路沿いの小売店舗・飲食店等の運営を希望する法人・個人等、及び同地域に強い地縁的な選好性を有する者である。当該地域は、街路条件は比較的良好なことから、繁華性は安定している。取引の中心となる価格帯は、取引も少なく、規模にもバラツキがあることから見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、中規模店舗・事業所・遊技場等が建ち並ぶ路線商業地域である。比準価格は市場性を表した価格で、本件では、田川市内の同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より試算した価格であり妥当性は高い。収益価格は、収益性を表した価格であるが、還元利回りの査定等において想定要素を多く含むことから、多少、規範性が劣る。以上のことから比準価格を重視して、収益価格を関連付けて、上記の通りに鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	川崎町は、人口・世帯数の減少は継続しており、高齢化率も福岡県平均を上回っている。			
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	(地域要因)	地域要因に大きな変動は無いが、繁華性は安定的である。			
						(個別的要因)	特になし。			

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川04C - 11403	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m県道		(都)1住居 (60,200)				
b	田川04C - 10902	田川市		更地	()	ほぼ台形	東15 m市道 南6.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)				
c	田川04C - 10903	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道		(都)1住居 (60,200)				
d	田川04C - 11401	田川市		更地	()	不整形	南東4.2 m市道		(都)商業 (90,252)				
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	() 14,331	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	25,275	$\frac{100}{[117.6]}$	21,492	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	() 27,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,646	$\frac{100}{[122.4]}$	21,770		21,800			
c	() 19,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	23,883	$\frac{100}{[110.0]}$	21,712		21,700			
d	() 24,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,832	$\frac{100}{[124.9]}$	21,483		21,500			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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： 21,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価等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)
	10,231,624	2,070,800	8,160,824	6,993,700	1,167,124	(0.9750) 1,137,946	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	27,093,952 円 (15,600 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	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	軽量鉄骨造の1階建て店舗を想定した。			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	660.00	100.0	660.00	1,300	858,000	4.0	3,432,000
~							2.0	1,716,000
~								
~								
計		660.00	100.0	660.00		858,000		3,432,000 1,716,000
年額支払賃料					858,000 円 x 12ヶ月 = 10,296,000 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					共益費は計上しない。			
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)					0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					10,296,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 514,800 円			
以上計 + a+ - -					9,781,200 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,432,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,604 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 %) 1,716,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 417,820 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 + + +					10,231,624 円 (5,897 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	川崎04C(賃) - 11501	1,889 (1,772)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,453	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	直方04C(賃) - 10502	1,109 (1,064)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,232	月額支払賃料 (1,300 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	412,000 円	103,000,000 x	0.4 %
維持管理費	514,800 円	10,296,000 x	5.0 %
公租公課	土地 217,000 円	査定額	
	建物 721,000 円	103,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	103,000 円	103,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,070,800 円 (1,194 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(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	103,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 660.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,993,700 円 (4,031 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,231,624 円	
総費用		2,070,800 円	
純収益 -		8,160,824 円	
建物等に帰属する純収益		6,993,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,167,124 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,137,946 円 (656 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	27,093,952 円 (15,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	64,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,350 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦 3 5 1 番 2 5 外				地積 (m ²)	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) (その他) (80,200)	
	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		
(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 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	9.5 m 町道	交通施設	池尻駅 東方 2.2 km 法令 (都) (80,200) 規制	
(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	比準価格	4,350 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、川崎町を含む筑豊地区の工業地域全域である。中心となる需要者は、自用の工場・倉庫等の購入を希望する法人等である。川崎町の工業地域は、内陸型の工業地域でインタ - チェンジへの交通利便性が比較的劣ることから需要は弱かったが、近年は、福岡都市圏の工業地の地価上昇が著しく、安価な土地を求めての需要がある。取引の中心となる価格帯は、規模の格差が大きく見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、工場・倉庫等が建ち並ぶ工業地域である。自用の工場・倉庫が多く、賃料収入の獲得を目的とした賃貸倉庫・工場等は、殆どないことから収益還元法は適用しなかった。従って、本件では、川崎町及び隣接する福智町等に存する取引事例から査定した比準価格を重視して、地域の工場用地の需給動向も勘案し、上記の通りに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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 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 / m ²)	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 円 / m ²	[] / 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 4,300 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	川崎町は、人口・世帯数の減少は継続しており、高齢化率も福岡県平均を上回っている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域 要 因)	地域要因に大きな変動はないが、地価は下げ止まり傾向にある。			
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				(個 別 的 要 因)	特になし。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	川崎04C-10803	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東14 m町道 南西12.5 m 二方路		(都) (80,200)		
b	川崎04C-10801	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ整形	南12 m町道		(都) (70,200)		
c	福智04C-10902	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 m 角地		準都計 (80,200)		
d	直方04C-10596	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北9 m市道 東4 m 西6 m 三方路		(都) (80,200)		
e	田川04C-10499	田川市		その他	()	ほぼ台形	北西12 m県道		(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	() 4,595	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,497	100 [102.0]	4,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	4,410	
b	() 5,350	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,409	100 [126.3]	4,283	環境 0.0 画地 0.0	4,280	
c	() 3,750	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,765	100 [86.4]	4,358	行政 0.0	4,360	
d	() 4,535	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,535	100 [100.8]	4,499	その他 0.0	4,500	
e	() 6,050	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,050	100 [137.7]	4,394	[100.0] 100	4,390	
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 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 -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
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,350 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価等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		自用の工場が中心の工場地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

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