

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	1,070,000 円	1㎡当たりの価格	6,550 円 / ㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 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 (㎡)	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 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		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	
	地域要因の将来予測	周辺に農地等が見られる既存住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校は徒歩圏にあるが、鉄道駅やスーパーは遠く、また地縁の選好性もやや強く、総じて需要が弱いことなどから地価はやや下落傾向。						
(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	6,550 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及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。小学校は徒歩圏にあるものの、周辺に農地等も見られる郊外部の住宅地域である。土地単価が低位にあることから新築戸建でも 2 , 0 0 0 万円程度で建築が可能である。町内では町施行の宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。地価は下落傾向で推移。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は小規模な住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街 路 地 街 路 準 交 通 域 街 路 化 交 通 要 交 通 補 環 境 要 環 境 正 画 地 因 環 境 他 行政 行政 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	川崎(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 街 路 地 街 路 準 交 通 域 街 路 化 交 通 要 交 通 補 環 境 要 環 境 正 画 地 因 環 境 他 行政 行政 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格		[ 99.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	6,460	
	8,400 円 / ㎡		100	[ 100.0 ]	[ 129.2 ]	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 6,600 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	コロナはほぼ終息してきているが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。		
	- 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				(地域要因)	周辺に農地も見られる郊外部の住宅地域であり、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁の選好性もあり、地価は下落傾向にある。		
	代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因については特段の変動要因は認められない。		
	公示価格	円 / ㎡						
	変動率	年間 -0.8 %	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05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
b	福智05C - 11001	田川郡福智町		底地	( )	ほぼ整形	北西5 m町道		準都計 (70,200)				
c	福智05C - 11004	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4.5 m町道 南西5 m 準角地		準都計 (80,200)				
d	福智05C - 11099	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.3 m町道		準都計 (70,200)				
e	赤05C - 10501	田川郡赤村		建付地	( )	ほぼ整形	西5 m村道 南5 m 角地		都計外				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 8,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	10,541	$\frac{100}{[159.7]}$	6,601	街路 0.0 交通・接近 0.0	6,600			
b	( ) 9,081	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,126	$\frac{100}{[144.2]}$	6,329	環境 0.0 画地 0.0	6,330			
c	( ) 7,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,438	$\frac{100}{[117.7]}$	6,319	行政 0.0	6,320			
d	( ) 7,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,436	$\frac{100}{[114.1]}$	6,517	その他 0.0	6,520			
e	( ) 5,647	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,563	$\frac{100}{[86.5]}$	6,431	$[100.0]$ 100	6,430			
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 +16.0	環境 +35.0	画地 -17.6	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 +17.0	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
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +8.0	画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 +13.0	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
e	正常	% / 月 -0.07	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 -20.0	画地 +1.0	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： 6,550 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)
						( )	( ) %
	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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	8,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 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2667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 W2	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 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 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	
(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	8,350 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及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏に近く、生活利便性がやや劣り、地域経済の低迷から需要は未だに弱含んでいる。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも2,000万円～3,000万円程度で建築が可能である。町内では町施行の宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 補正 行政 画地 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	[ ]			
(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 8,400 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	一般的な要因	
	- 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 %			コロナはほぼ終息してきているが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。 準幹線道路沿いの既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁の選好性もあり、地価は下落傾向にある。 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。					

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05C - 10905	田川郡川崎町		更地	( )	不整形	北西5 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
b	川崎05C - 10999	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	南西5.4 m町道 東5.7 m 角地		(都) (80,200)		
c	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)		
d	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	( )	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)		
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	( ) 9,013	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 83.4 ]	10,807	100 [126.0]	8,577	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,580	
b	( ) 7,565	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4 ]	9,117	100 [112.6]	8,097	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,100	
c	( ) 10,328	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	10,806	100 [125.6]	8,604	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,600	
d	( ) 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [126.0]	8,648	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,650	
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 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 -16.6	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 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 -17.6	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 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 +20.0	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 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	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： 8,350 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		賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	5,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価 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	田川郡川崎町大字川崎字水通シ 1 6 7 0 番 5 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	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	( 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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 県道	交通 豊前川崎駅西方 700 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制
	地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等の生活利便施設が徒歩圏にあり、利便性は比較的良好であるが、地縁的選好性が強いことなどからも、総じて需要が弱く、地価はやや下落傾向。					
(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	14,600 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	同一需給圏は川崎町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁的選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、生活利便性は良好であるが、地域経済の低迷から需要は未だに弱含んでいる。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度で建築が可能である。町内では町施行の宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、標準価格のみの試算となった。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した標準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む標準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 環境 要因 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	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	田川(県) - 2		100	100	[ 100.0 ]	14,600	0.0 地 街路 -7.0 0.0 域 交通 -9.0 0.0 要 環境 +13.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,900 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	[ 95.6 ]	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 14,700 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	( 一般的 )	コロナはほぼ終息してきているが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。		
	- 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 <sup>2</sup>			( 地域 )	準幹線道路沿いの既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁的選好性もあり、地価は下落傾向にある。		
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	( 個別的 )	個別的要因については特段の変動要因は認められない。		

(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	川崎05C - 10904	田川郡川崎町		更地	( )	不整形	南西4 m町道		(都) (70,200)				
b	田川05C - 11430	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)				
c	添田05C - 10604	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	西7 m県道		(都) (70,200)				
d	大任05C - 10702	田川郡大任町		更地	( )	不整形	南西9 m県道		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	( ) 8,972	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 81.0]}$	11,077	$\frac{100}{[ 75.3]}$	14,710	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,700			
b	( ) 13,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,177	$\frac{100}{[ 93.1]}$	14,154	画地 0.0 行政 0.0	14,200			
c	( ) 8,795	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	11,549	$\frac{100}{[ 79.9]}$	14,454	その他 0.0	14,500			
d	( ) 8,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 61.6]}$	13,537	$\frac{100}{[ 91.0]}$	14,876	その他 0.0	14,900			
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 -3.0	交通・接近 -3.0	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 +0.07	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	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 -5.0	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 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -3.0	画地 -38.4	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： 14,600 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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						
	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	36,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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 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	沿道サービス施設用地			
	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 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	交通 施設	池尻駅南東方650 m	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	21,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,300 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その周辺市町村の商業地域である。当該地域は県道沿いに沿道サービス施設等が見られる商業地域で、田原交差点周辺には集客力のある店舗が立地し、繁華性は比較的良好である。店舗等の主な需要者は地域外からの参入も見られるものの、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はバラツキがあり、一定ではない。商業地の需要も地域経済の影響からやや弱含んでおり、地価は下落傾向。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既述のように賃貸需要が少なく、その影響から賃料もやや低廉となり、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、若干回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断されると判断される比準価格を重視し、収益価格を参照の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 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 21,300 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	個別的要因	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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/㎡							
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %								

〔一般的要因〕 コロナはほぼ終息してきているが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。

〔地域要因〕 繁華性のやや劣る郊外部の商業地域への需要は未だに完全には回復しておらず、地価は若干の下落傾向となっている。

〔個別的要因〕 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	添田05C - 10602	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西9m町道		(都) (70,200)		
b	田川05C - 11408	田川市		更地	( )	不整形	西6m市道		(都) 1住居 (60,200)		
c	田川05C - 10807	田川市		更地	( )	ほぼ整形	北東5.8m市道 西4.5m 東4.2m 三方路		(都) (80,200)		
d	田川05C - 10804	田川市		更地	( )	不整形	東7m県道		(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	( ) 18,181	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,108	100 [ 87.3 ]	20,742	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	20,700	
b	( ) 9,379	100 [ 60.0 ]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0 ]	19,395	100 [ 89.3 ]	21,719	環境 0.0 画地 0.0	21,700	
c	( ) 15,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,271	100 [ 70.7 ]	21,600	行政 0.0 その他 0.0	21,600	
d	( ) 11,087	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 76.3 ]	14,531	100 [ 63.8 ]	22,776	その他 0.0	22,800	
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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -19.0	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 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	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 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0	画地 -23.7	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,400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 %/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)	
		10,231,624	2,123,000	8,108,624	7,051,300	1,057,324	( 0.9760 ) 1,031,948	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
		収益価格	26,460,205 円 ( 15,300 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	一棟貸しを想定			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											
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)						敷金にて担保				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05C(賃) - 10901	890 ( 836 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 70.0 ]	100 [ 97.0 ]	100 [100.0]	1,311	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11497	1,365 ( 1,319 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,417	月額支払賃料 ( 1,300 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	428,000 円	107,000,000 x	0.4 %
維持管理費	514,800 円	10,296,000 x	5.0 %
公租公課	土地 217,200 円	査定額	
	建物 749,000 円	107,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	107,000 円	107,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,123,000 円 (	1,224 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	107,000,000 円	設計監理料率 157,000 円 / m <sup>2</sup> x 660.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,051,300 円 ( 4,064 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,231,624 円	
総費用		2,123,000 円	
純収益 -		8,108,624 円	
建物等に帰属する純収益		7,051,300 円	
土地に帰属する純収益 -		1,057,324 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,031,948 円 ( 595 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	26,460,205 円 (	15,300 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉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 杉 孝一

鑑定評価額	65,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	4,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦 3 5 1 番 2 5 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	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	中小工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 100 m、		規模	7,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 路	交通 施設	池尻駅東方 2.2 km	法令 ( 都 ) (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	田川市との境付近に位置する工業地域であり、倉庫等のほか、周辺には大規模店舗や葬儀場等も見られる。地域要因の大きな変化はない。e コマース等の通販拡大による影響から需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向。						
(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	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	4,400 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	同一需給圏は川崎町、田川市及びその周辺市町村の内陸部の工業地域である。主な需要者は事業拡張等に伴って施設買収、用地取得等を行う運輸業者等の事業法人が中心となると考えられる。コロナ禍等による近年のネット通販活況等の影響もあり、飯塚市を中心とした筑豊地区においては工業地需要が強みで推移している。近隣地域は周辺に大規模店舗や葬儀場も見られる内陸型の小規模な工業地域ではあるが、近年のネット通販活況等の影響から、地価は上昇傾向。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような工業地域においては輸送手段への接近性や関連企業との位置関係等が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地との検討をも踏まえ、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	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 地 街 路 訳 準 交 域 街 路 補 化 交 域 交 通 正 環 環 要 環 境 画 地 因 行 政 其 他 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内 街 路 地 街 路 訳 準 交 域 街 路 補 化 交 域 交 通 正 環 環 要 環 境 画 地 因 行 政 其 他 其 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 4,350 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>		価格形成要因		( 一般的 ) 要 因	コロナはほぼ終息してきているが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は弱含んでいる。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		( 地 域 ) 要 因	倉庫等を中心とする小規模な工業地域であるが、上記のような物流関連の旺盛な土地需要に牽引され、地価は上昇傾向となっている。		
					( 個 別 的 ) 要 因	価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。		

(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05C - 10809	田川市		更地	( )	不整形	西18 m市道		(都)工専 (60,200)				
b	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南15 m県道		準都計 (70,200)				
c	豊前5C - 11109	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	北東10 m市道 南東12 m 角地		(都)準工 (70,200)				
d	飯塚5C - 21	飯塚市		建付地	( )	台形	北西10.5 m市道		(都)工専 (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	( ) 3,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[51.7]}$	5,977	$\frac{100}{[135.2]}$	4,421	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	4,420			
b	( ) 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,739	$\frac{100}{[131.0]}$	4,381	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	4,380			
c	( ) 5,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,522	$\frac{100}{[128.3]}$	4,304	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	4,300			
d	( ) 6,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,465	$\frac{100}{[131.5]}$	4,916	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	4,920			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		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	[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 -12.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +30.0	画地 -41.2	行政 0.0	その他 0.0	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 +5.0	交通・接近 +4.0	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
c	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 +1.0	環境 +27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.96	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +37.0	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： 4,400 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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						
	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

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