

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	20,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大黒町 9 7 5 番 5 外 「大黒町 9 - 4 8」					地積 (㎡)		187 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域		北5.5 m 市道		水道		田川後藤寺400 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 特になし		街 5 . 5 m市道		交通 田川後藤寺駅 南西方 400 m		法令 対象基準地と同じ				
	地域要因の将来予測		近隣地域は、田川後藤寺駅に近い既成の住宅地域である。立地性は良好であり現在の居住環境は概ね維持されている。特筆すべき変動要因も見当たらないため今後も当分の間は、ほぼ現状維持で推移するものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		25,500 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		18,900 円 / ㎡							
		原価法		積算価格		/ 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格		/ 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、田川市の住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。市況の2極化・個別化傾向は徐々に進展しているが、当該基準地の存する後藤寺地区などの生活利便性に優る中心市街地周辺では相応の取引が見られ、地価は底堅く安定基調で推移していると判断した。取引市場の相場は、規模や類型等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の更地取引の場合で概ね5 0 0 万円前後程度であると史料される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に比準して試算しており実証的かつ客観的な価格を求めることができた。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性などが重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を参酌した上で、価格牽連性を有する地価公示標準地の価格との均衡にも十分留意して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準 地の規 準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号 田川 - 1								準 交通 0.0	域 交通 0.0			
価と 格し をた	公示価格 23,900 円 / ㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	25,000		化 環境 0.0	要 環境 -4.0			
								補 画地 0.0	因 行政 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 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0	域 交通 0.0			
(10) 対年 象標 の基 準価 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,700 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと思料される。地域性などによる市況の2極化・個別化傾向は徐々に進展している。								
	- 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				(地域 要因)	地域要因には格別の変動はない。近くに令和5年4月に市立田川西中学校が開校した。良好な生活利便性を具備しており需要は根強い。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +1.2 %	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07C - 10405	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都) 商業 (90,330)	
b	田川07C - 10520	田川市		更地	()	ほぼ長方形	西3.2 m市道		商業 (90,240)	
c	田川07C - 10401	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道 北6 m 角地		(都) 1 住居 (70,192)	
d	田川07C - 10505	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道 南東2 m 角地		(都) 2 低専 (50,100)	
e	田川07C - 10413	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道			
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	() 30,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,597	$\frac{100}{[108.2]}$	28,278	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	28,300
b	() 22,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,678	$\frac{100}{[91.1]}$	24,894		24,900
c	() 17,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	18,014	$\frac{100}{[74.3]}$	24,245		24,200
d	() 16,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,098	$\frac{100}{[70.7]}$	22,769		22,800
e	() 16,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	17,545	$\frac{100}{[64.1]}$	27,371	$\frac{[100.0]}{100}$	27,400
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 +0.08	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 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	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 0.0			
c	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 -9.0	環境 -20.0		
			画地 +0.9	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 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 -11.0	環境 -25.0		
			画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)
	3,332,754	688,860	2,643,894	2,520,920	122,974	(0.9788) 120,367	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,540,206 円 (18,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	200 %	187 ㎡	12.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要			軽量鉄骨造 2 階建、各階 2 戸の共同住宅を想定		有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,300	143,000	1.0	143,000		
							1.0	143,000		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,300	143,000	1.0	143,000		
							1.0	143,000		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		286,000		286,000		
年額支払賃料				286,000 円 × 12ヶ月 = 3,432,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,432,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 171,600 円						
以上計 + a+ - -				3,260,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				286,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,717 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 %) 286,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 69,637 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,332,754 円 (17,822 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡ 月額支払賃料 (1,300 円/㎡) 基準階 2 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	171,200 円	42,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	102,960 円	3,432,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 321,000 円	42,800,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	688,860 円 (3,684 円 / m ²) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(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	42,800,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 220.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,520,920 円 (13,481 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,332,754 円	
総費用		688,860 円	
純収益 -		2,643,894 円	
建物等に帰属する純収益		2,520,920 円	
土地に帰属する純収益 -		122,974 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		120,367 円 (644 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	3,540,206 円 (18,900 円 / m ²)		

4 不動産 I D

田川(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大黒町 9 7 2 番 2	2910000340180-0000
2	田川市大黒町 9 7 5 番 5	2910000340187-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対年々 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 14,200 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 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) (要 因) (地 域) (要 因) (個別的) (要 因)	金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。田川市の人口はここ 1 年間減少で推移した。 既成の住宅団地であるが、団地内で建物更新がある。周辺で小規模宅地開発が見られる。地価は堅調に推移している。 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間	+1.4 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10594	田川市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1低専 (50,80)	
c	田川07C - 10410	田川市		建付地	()	不整形	南東6 m市道		(都) 1中専 (60,200)	
d	田川07C - 10401	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東6.5 m市道 北6 m 角地		(都) (80,200)	
e	川崎07C - 10806	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 北西4.5 m 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	() 13,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,439	$\frac{100}{[93.8]}$	14,327	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	14,300
b	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[97.9]}$	14,320		14,300
c	() 15,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.3]}$	16,447	$\frac{100}{[114.4]}$	14,377		14,400
d	() 17,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	18,014	$\frac{100}{[123.6]}$	14,574		14,600
e	() 12,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,635	$\frac{100}{[87.4]}$	14,457	$\frac{[100.0]}{100}$	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 0.00	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 -8.0		
			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 +0.05	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 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 -8.7	行政 0.0	その他 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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0		
			画地 +0.9	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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -16.0		
			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： 14,400 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		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。					

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

4 不動産 I D

田川(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字弓削田 1 5 2 8 番 1 3	2910000311655-0000
2	田川市大字弓削田 1 5 2 9 番 6	2910000311668-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人
鑑定評価額	4,210,000 円		1 m ² 当たりの価格	16,000 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4				地積 (㎡)	263 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域		北4.5 m 市道	水道	田川伊田1.7 km		(その他) (60,180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 270 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項 緩やかな傾斜地勢にある既存の住宅地域		街路 4 . 5 m 市道		交通施設	田川伊田駅 北東方 1.7 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅などが建ち並び旧来からの住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。地域の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,500 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 11,600 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、概ね田川市内の既存の住宅地域と判定する。中心となる需要者は、田川市内の居住者やその世帯分離者地域に地縁的な選好性を有する者などが考えられる。近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並び既存の住宅地域で、中心部までやや距離があり利便性はやや劣るが、地域の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は比較的堅調に推移している。地域における土地などの取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、緩やかな傾斜地勢に一般住宅や低層アパートが建ち並び住宅地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が多い。地域における賃貸市場は、比較的成熟しているものの、元本価格に見合った賃料の水準となっていないことから、収益価格がやや低めに求められた。したがって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	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		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	地域交通環境行政その他		
	田川(県) - 4									0.0	0.0	+3.0	
	前年指定基準地の価格 14,500 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [91.5]	[100.0] 100	16,000			0.0	0.0	+1.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,900 円 / ㎡			価格変動状況要因の	変動状況要因の	(一般的要因)	中心部周辺で小規模開発された宅地が高額で取引される状況が見られ圏域内の住宅地の需要は総じて堅調に推移している。						
	- 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 -						(地域要因)	郊外の旧来からの住宅地期ではあるが、地域の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は安定的に推移している。					
	公示価格 円 / ㎡							(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。				
	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	田川07C - 10413	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 2 低専 (50,100)	
b	田川07C - 10505	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道 南東2 m 角地		(都) 1 住居 (70,192)	
c	田川07C - 10407	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m道路 北東8 m 角地		(都) (80,200)	
d	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
e	田川07C - 10418	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		(都) 1 中専 (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	() 16,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	17,545	$\frac{100}{[99.8]}$	17,580	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	17,600
b	() 16,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,098	$\frac{100}{[102.0]}$	15,782		15,800
c	() 17,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	17,854	$\frac{100}{[108.1]}$	16,516		16,500
d	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[87.9]}$	15,949		15,900
e	() 18,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	17,653	$\frac{100}{[107.1]}$	16,483	$\frac{[100.0]}{100}$	16,500
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 +0.05	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
e	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 16,500 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				既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため							
(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)
	3,056,556	590,900	2,465,656	2,359,500	106,156	(0.9762) 103,629	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	3,047,912 円 (11,600 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 (㎡)				
共同住宅		100.00		W 2 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 1 住居	60 %	200 %	180 %	263 ㎡	16.9 m × 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	1.0	120,000	1.0	120,000
2 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,200	120,000	1.0	120,000	1.0	120,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		240,000		240,000		240,000
年額支払賃料				240,000 円 × 12ヶ月 = 2,880,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				5,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 240,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等で担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,880,000 円 × 4.0 % + 240,000 円 × 4.0 % = 124,800 円						
以上計 + a+ - -				2,995,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				240,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,304 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 %) 240,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 59,052 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,056,556 円 (11,622 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	145,200 円	36,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	93,600 円	3,120,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 7,300 円	査定額	
	建物 272,200 円	36,300,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,300 円	36,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	590,900 円 (2,247 円 / m ²) (経費率 19.3 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	35 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	20 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9762
(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	36,300,000 円	設計監理料率 176,000 円 / m ² × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0650	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0494 × 40 % + 0.0699 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,359,500 円 (8,971 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,056,556 円		
総費用	590,900 円		
純収益 -	2,465,656 円		
建物等に帰属する純収益	2,359,500 円		
土地に帰属する純収益 -	106,156 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	103,629 円 (394 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	3,047,912 円 (	11,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

田川(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4	2910000282507-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	3,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字糺 9 5 0 番 1				地積 (㎡)	243 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	台形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域		北6 m 県道、西側道	水道	糺700 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 21 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	郊外に農地が広がる中、一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域		街路 6 m 県道西側道路	交通施設	糺駅 東方700 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	郊外の街路沿いに一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、現状を維持するものと思われる。地域の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に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	台形角地	0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 14,600 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、概ね田川市内の旧来からの住宅地域と判定する。需要者の中心は、田川市内の居住者やその世帯分離者地域に地縁的な選好性を有する者などが考えられる。近隣地域は、郊外の県道沿いに一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、中心部まで若干距離があるが、地域の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は安定的に推移している。地域における土地などの取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、県道沿いに中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの賃貸物件は見られず、収益価格を試算することはできなかった。以上から本件においては、市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、地域要因の推移などを総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号 -	[] 100	100 []	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 14,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	中心部周辺で小規模開発された宅地が高額で取引される状況が見られ圏域内の住宅地の需要は総じて堅調に推移している。				
	- 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 / ㎡				(地 域 要 因)	中心市街地までやや距離のある既存の住宅地域であるが、地域の住宅地に対する選好性は維持され、需要は安定的に推移している。				
					(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。				
	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	田川07C - 10414	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)	
b	田川07C - 10418	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		(都) 1 中専 (70,200)	
c	田川07C - 10505	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道 南東2 m 角地		(都) 1 住居 (70,192)	
d	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
e	田川07C - 10594	田川市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,448	$\frac{100}{[104.0]}$	13,892	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	13,900
b	() 18,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	17,653	$\frac{100}{[118.5]}$	14,897		14,900
c	() 16,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,098	$\frac{100}{[105.9]}$	15,201		15,200
d	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[95.1]}$	14,741		14,700
e	() 13,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,439	$\frac{100}{[95.0]}$	14,146	$\frac{[100.0]}{100}$	14,100
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
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					既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため							
(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) (-) %
						()	(-) %
	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	郊外に自己使用の一般住宅などが建ち並び既存の住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はなく、賃貸市場が形成されていないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

田川(県) - 4 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字糺 9 5 0 番 1	2910000301151-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1				地積 (㎡)	288 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		西5 m 市道	水道	田川後藤寺2.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 250 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 2.6 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	近隣地域は、田川市郊外部の既存住宅地域である。街並みに格別の変化はなく概ね現状維持で推移している。現在のところ、特筆すべき変動要因は見当たらず、こうした状況は当分の間は継続するであろうと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市及び川崎町などの住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。当該近隣地域は、位登地区の区画整然とした住宅団地である。近年、周辺の類似地域では、相応の取引が見られ、市場の需給はほぼ均衡しつとあると思料される。取引市場の相場については、土地の規模や類型、建物の築年などによって価格に相当程度のバラツキがあるが、更地取引の場合で、概ね 3 0 0 ～ 5 0 0 万円程度であると判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した比較的近傍の取引事例を中心に採用した上で比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、実証的かつ客観的な価格を求めることができたものと思料される。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意した上で比準価格を採用して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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 0.0	地 街路 -2.0	
	標準地番号	-						標準 交通 0.0	域 交通 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 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	要 環境 +15.0	
	田川(県)	- 2						補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[100.0]	12,800		正 行政 0.0	その他 0.0	
	14,200 円 / ㎡	100	[100.0]	[112.7]	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 12,800 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	最近の圏内の景況には、格別の変動はないものと思料される。地域性などによる市況の 2 極化・個別化傾向は徐々に進展している。				
	- 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 -				〔地域要因〕	地域要因に特に変動はなく、現在の居住環境は維持されている。最近周辺に商業施設の店も見られ、相応の生活利便性が認められる。				
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	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07C - 10594	田川市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川07C - 10412	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m県道		(都) (70,200)	
c	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
d	川崎07C - 10806	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 北西4.5 m 角地		(都) (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	() 13,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,439	$\frac{100}{[101.0]}$	13,306	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	13,300
b	() 10,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	13,784	$\frac{100}{[106.1]}$	12,992		13,000
c	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[111.1]}$	12,618		12,600
d	() 12,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,635	$\frac{100}{[103.0]}$	12,267		12,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.0	交通・接近 +1.0	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			
b	正常	% / 月 +0.12	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 0.0		
			画地 -24.0	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 +1.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 +3.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	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			
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 12,800 円 / ㎡]			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	近隣地域は一般住宅を主体とする既成の住宅団地である。不動産取引にあたっては、自家自住の物件取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は、形成されていないため、収益還元法は、適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

田川(県) - 5 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1	2910000264266-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
田川(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	6,950,000 円	1 ㎡当たりの価格	24,200 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	19,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田川市寿町 3 3 5 8 番 1 7 「寿町 6 - 3 1」				地積 (㎡)	287 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 準住居 (60,200)	
	長方形 1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅にアパー ト等が見られる住宅地域		北東6 m 市道	水道	田川伊田850 m		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 23 m、規模 276 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道		交通	田川伊田駅北西方850 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	居住環境と利便性が整っている概ね平坦な住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。需要者が相対的に多く、地価は堅調に推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 24,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 17,900 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、田川市内の住宅地域である。典型的な需要者は、田川市に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺で新築建売住宅の販売が見られる。近隣地域は、利便性と居住環境が整っており、市内において需要者が相対的に多く、地価は堅調である。取引の中心となる価格は、土地で5 0 0 万円～ 1 0 0 0 万円、新築戸建住宅で2 5 0 0 万円～ 3 0 0 0 万円程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅にアパート等が存する既存の住宅地域である。自己使用目的の取引が主体であり、アパート等の投資目的の取引は少ない。比準価格は、田川市の住宅地域における取引事例を採用して試算しており、精度が確保されている。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域の実情等を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。								
(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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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		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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 24,100 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 〕	金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。田川市の人口はここ 1 年間減少で推移した。				
	- 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				〔 地 域 〕	小規模開発された中心市街地の住宅団地である。利便性と居住環境が整っている。需要者が相対的に多く、地価は堅調に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+0.4 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10419	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西6m市道		(都)2低専 (50,100)	
b	田川07C - 10404	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東6m市道		(都)準工 (60,200)	
c	田川07C - 10511	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道		(都)1住居 (60,200)	
d	田川07C - 10519	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東6.7m市道 北6m 角地		(都) (80,200)	
e	田川07C - 10596	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北4.5m道路		(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	() 25,688	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,765	$\frac{100}{[107.8]}$	23,901	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	23,900
b	() 30,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,556	$\frac{100}{[123.8]}$	24,682		24,700
c	() 32,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,116	$\frac{100}{[127.4]}$	25,209		25,200
d	() 23,507	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,822	$\frac{100}{[98.0]}$	23,288		23,300
e	() 27,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,773	$\frac{100}{[114.0]}$	24,362	$\frac{[100.0]}{100}$	24,400
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 +0.05	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 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0		
			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 0.00	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 +30.0		
			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 0.00	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 0.0		
			画地 +3.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,300 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)
	2,840,287	600,376	2,239,911	2,061,500	178,411	(0.9788) 174,629	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,136,147 円 (17,900 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	287 ㎡	12.0 m× 23.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2DK・45.00㎡、各階2戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0 % 外階段使用のため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,340	120,600	1.0	120,600	1.0	120,600
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		241,200		241,200		241,200
年額支払賃料				241,200 円 × 12ヶ月 = 2,894,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,894,400 円 × 4.0 % + 円 × % = 115,776 円						
以上計 + a+ - -				2,778,624 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				241,200 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,316 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 %) 241,200 円 × 96.0 % × 0.2563 = 59,347 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,840,287 円 (9,896 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	140,000 円	35,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	115,776 円	2,894,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 12,100 円	査定額	
	建物 262,500 円	35,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,000 円	35,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	600,376 円 (2,092 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9788
(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	35,000,000 円	設計監理料率 189,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0589	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0438 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,061,500 円 (7,183 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,840,287 円	
総費用		600,376 円	
純収益 -		2,239,911 円	
建物等に帰属する純収益		2,061,500 円	
土地に帰属する純収益 -		178,411 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		174,629 円 (608 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	5,136,147 円 (	17,900 円 / m ²)	

4 不動産 I D

田川(県) - 6 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市寿町 3 3 5 8 番 1 7	2910010009915-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
田川(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	9,790,000 円	1 ㎡当たりの価格	33,300 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	27,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市春日町 9 3 4 番 1 外 「春日町 2 - 4 」				地積 (㎡)	(294)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防	
	台形 1 : 1.5	診療所兼共同住宅 R C 6	中小規模の店舗、銀行等 が建ち並ぶ国道沿いの商業 地域		東11 m 国道	水道	田川後藤寺230 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記	田川後藤寺駅に近接する地域の 代表的な商業地域		街 1 1 m 国道	交通	田川後藤寺駅 南西方 230 m		法令	対象基準地と同じ
		事項			路	施設			規制	
	地域要因の将来予測	金融機関や小売店舗などが見られる商業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域の代表的な商業地域で、需要は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	台形		0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 34,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 28,600 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、田川市を中心に周辺市町の中心部などに形成された商業地域と判定する。中心的な需要者は、自用目的の事業者や収益目的の不動産業者などである。近隣地域は、田川市の代表的な中心部の商業地域であり、土地の利用度は高く、一定の賑わいもあり、地域の商業地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における商業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちのため、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自社自用の店舗や事務所などが中心で、賃貸物件は少なく、地域の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は信頼性がやや低いと思われる。比準価格は、いずれも店舗構成などが類似する、価格牽連性の強い事例から導出しており、相対的に規範性が認められる。したがって本件においては、比準価格を中心に、収益価格を比較考量しさらに公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 田川 5 - 2								準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格 34,500 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	33,300	化 環境 0.0	要 環境 +4.0	
(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 / ㎡)	内 訳	補 画地 0.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年 象標 の基準 価付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,300 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	アーケード商店街は空き店舗が多く空洞化が進む一方で、郊外の幹線道路沿線では店舗の集積が進み、相応の賑わいが認められる。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔 地 域 要 因 〕	金融機関などが見られる田川市の代表的な商業地域で、地域の商業地に対する需要は維持され、地価は安定的に推移している。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔 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。				
	公示価格 円 / ㎡									
	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07C - 10405	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都)商業 (90,330)	
b	田川07C - 10520	田川市		更地	()	ほぼ長方形	西3.2 m市道		商業 (90,240)	
c	田川07C - 10403	田川市		建付地	()	不整形	北5.5 m市道		(都)商業 (90,330)	
d	田川07C - 10514	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東7.1 m市道		(都) (70,200)	
e	直方07C - 10703	直方市		建付地	()	長方形	南西12.5 m県道		(都)商業 (90,400)	
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	() 30,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,597	$\frac{100}{[87.5]}$	34,968	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	35,000
b	() 22,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,678	$\frac{100}{[69.5]}$	32,630		32,600
c	() 29,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,494	$\frac{100}{[89.4]}$	35,228		35,200
d	() 16,418	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	23,454	$\frac{100}{[68.8]}$	34,090		34,100
e	() 34,548	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,204	$\frac{100}{[102.4]}$	34,379	$\frac{[100.0]}{100}$	34,400
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 +0.08	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 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -17.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	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 -3.0	環境 -2.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 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 -2.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -15.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.21	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 +9.0		
			画地 0.0	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： 34,300 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					既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため					
(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)
	12,093,345	2,722,220	9,371,125	9,064,300	306,825	(0.9592) 294,307	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	8,408,771 円 (28,600 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		150.00		S 5 F		750.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	294 ㎡	16.0 m× 21.0 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 階はフロア貸しの店舗、2～5 階は平均専有面積 50 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率 の理由	94.0 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的				
(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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	2,300	310,500	4.0	1,242,000		
							2.0	621,000		
2 ~ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,200	171,000	1.0	171,000		
							1.0	171,000		
~										
~										
~										
計		750.00	94.0	705.00		994,500		1,926,000 1,305,000		
年額支払賃料				994,500 円 × 12ヶ月 = 11,934,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 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)				7,000 円/台 × 5 台 × 12ヶ月 + = 420,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているので計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				11,934,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 596,700 円						
以上計 + a+ - -				11,757,300 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,926,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,297 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 %) 1,305,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 317,748 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				12,093,345 円 (41,134 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 2,406 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	805,000 円	161,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	370,620 円	12,354,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 17,100 円	査定額	
	建物 1,207,500 円	161,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,722,220 円 (9,259 円 / m ²) (経費率 22.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(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	161,000,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,064,300 円 (30,831 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	12,093,345 円		
総費用	2,722,220 円		
純収益 -	9,371,125 円		
建物等に帰属する純収益	9,064,300 円		
土地に帰属する純収益 -	306,825 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	294,307 円 (1,001 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	8,408,771 円 (28,600 円 / m ²)		

4 不動産 I D

田川(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市春日町 9 3 4 番 1	2910000333175-0000
2	田川市春日町 9 3 4 番 2	2910000333176-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限会社
田川(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	77,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	32,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字川宮 1 7 5 7 番 5				地積 (㎡)	1,945 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 準工 (60,200) 準防		
	台形 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域		南東20 m 国道	水道	大敷750 m		(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 100 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 40 m、		規模	2,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 0 m国道		交通施設	大敷駅北方750 m	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		国道 2 0 1 号沿いの路線商業地域であり、車両通行量が多い。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。人口が減少しているが、繁華性があり、地価は安定的に推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,200 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 30,700 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	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、田川市及び周辺市町の商業地域等である。典型的な需要者は、福岡県に営業基盤を有する事業者や地場の不動産業者が想定される。需要者は、取引価格水準と賃料水準を勘案し、資産性と収益性を重視して価格判断を行うと考察する。背後人口が減少しているが、車両通行量は維持されており、地価は安定的に推移している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、田川市内の店舗立地可能な地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度が確保されている。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算された。本件では、精度が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を決定する。										
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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		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	地域要因行政その他
	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 40,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに改善しているが、通商問題での不透明感がある。金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。					
	- 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				〔地域要因〕	国道 2 0 1 号沿いに形成された路線商業地域である。周辺人口は減少しているが、繁華性は維持されている。地価は安定している。					
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	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07C - 10403	田川市				建付地	()	不整形	北5.5 m市道		(都)商業 (90,330)
b	田川07C - 10405	田川市				更地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都)商業 (90,330)
c	田川07C - 10496	田川市				建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		(都)準工 (60,200)
d	田川07C - 10501	田川市				更地	()	ほぼ整形	北東4.2 m市道		(都)1住居 (60,168) 土砂災害警戒区域
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	() 29,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	31,494	$\frac{100}{[76.9]}$	40,954	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	41,000	
b	() 30,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,597	$\frac{100}{[77.7]}$	39,378		39,400	
c	() 35,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,616	$\frac{100}{[88.3]}$	40,335		40,300	
d	() 33,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,289	$\frac{100}{[84.5]}$	39,395		39,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -18.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -7.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 40,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,470,395	2,580,560	8,889,835	6,693,300	2,196,535	(0.9790) 2,150,408	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	59,733,556 円 (30,700 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		600.00		S 1 F		600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
(都) 準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,945 ㎡	61.0 m× 42.0 m	前面道路： 国道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	店舗・フロア貸し。			有効率 の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	1,670	1,002,000	5.0	5,010,000		
~										
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		1,002,000		5,010,000		
年額支払賃料				1,002,000 円 × 12ヶ月 = 12,024,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費は授受しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,024,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 601,200 円						
以上計 + a+ - -				11,422,800 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,010,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 47,595 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(年) 運用利回り(%) = 0 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 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				11,470,395 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,677 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,670 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	555,000 円	111,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	480,960 円	12,024,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 490,100 円	査定額	
	建物 832,500 円	111,000,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,580,560 円 (1,327 円 / m ²) (経費率 22.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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	50 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	30 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(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	111,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,693,300 円 (3,441 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	11,470,395 円		
総費用	2,580,560 円		
純収益 -	8,889,835 円		
建物等に帰属する純収益	6,693,300 円		
土地に帰属する純収益 -	2,196,535 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,150,408 円 (1,106 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
59,733,556 円 (30,700 円 / m ²)			

4 不動産 I D

田川(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字川宮 1 7 5 7 番 5	2910000279393-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久
鑑定評価額	25,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	7,200 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川市大字伊加利 2 2 0 4 番 2 1				地積 (㎡)	3,522	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 工専 (60,200)
	長方形 1 : 1.5	工場	市中央部の大規模団地を形成している工業地域		南西18 m 市道、背面道	水道	田川後藤寺2.5 km		(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 300 m、北 500 m				標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 70 m、		規模		3,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1 8 m市道 北東背面道		交通 2.5 km	田川後藤寺駅 南東方		法令 (都) 工専 (60,200)
		事項		路		施設			規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、白鳥工業団地と称する既成の工業地域である。土地の利用度は比較的高く概ね現状を維持して推移している。現在のところ特筆すべき変動要因は見当たらず、当面はこうした状況が継続するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,200 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、田川市を中心とする内陸型の工業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者や広域的に事業を展開している法人など多様である。最近の圏内の取引市場には、特に変動要因は見当たらないが、周辺一円では相応の取引も見られることから、近隣地域の地価水準は底堅く横ばい基調で推移しているものと判断した。なお、取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して不動産の取引が行われている。								
(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、事例適格要件を十分に具備した田川市近傍の取引事例を重視して試算しており、説得力を有する価格を求めることができたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 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	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	取引市場は、物流・半導体関連などを中心に堅調に推移しているが、交通インフラなどの優劣により市況の多様化傾向は明確化している。			
	- 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 基準地番号				(地域要因)	既存の内陸型工業地域であり、地域要因に格別の変動はない。周辺では一般国道 3 2 2 号香春大任バイパスの 4 車線化が進められている。			
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因の変動はない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

田川(県) 9 - 1 宅地-2

(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07C - 10101	田川市				更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)
b	嘉麻7C - 603	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)
c	筑前7C - 719	朝倉郡筑前町				更地	()	ほぼ整形	北東10 m町道		(都) (60,200)
d	朝倉7C - 1210	朝倉市				建付地	()	ほぼ台形	東6.5 m市道		都計外 (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	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,075	$\frac{100}{[98.0]}$	7,219	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	7,220	
b	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,918	$\frac{100}{[69.0]}$	7,128		7,130	
c	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,117	$\frac{100}{[85.3]}$	7,171		7,170	
d	() 4,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	4,899	$\frac{100}{[67.5]}$	7,258		7,260	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0			
b	正常	% / 月 +0.10	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 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0			
d	正常	% / 月 -0.09	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 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、中小工場を主体として構成された地域である。地域的特性から明確な賃貸市場は、形成されておらず、賃料水準の把握が困難であるため。					

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

4 不動産 I D

田川(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川市大字伊加利 2 2 0 4 番 2 1	2910000244285-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		