令和 7年 7月 25日提出 田川(県) - 1 宅地-1

| 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) - 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4,680,000 円1 ㎡当たりの価格25,000 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) | [令和 7年1月] | 20,000 円/m² |
|------------|---------------|-------------|--------------|-----|-----------|-------------|
| (2)空地河本口 | A10 7 7 7 0 0 | 口(几)供物の紙幣 | 工尚 体 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 2 | 日 (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | į | | | | |

2 郷定証価額の決定の理由の更旨

| 2 | 鑑定評価額の決定 | の理由 | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------------|-----------|--------------|------------|---------------|---------------------|---------------|------------|------------|-----|------------------|---------------------|------------|---|--------------|------------|--------------|-------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | | 川市大原大黒町 9 | | | 番 5 外 | | | | | | - 1 | 地積 ㎡) | (| 187 | 法 | 令上の規 | 制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地(| の利用の | 現況 | | の土地の | 利用の状 | 接间 | 面道路 | の状況 | 供約 処理所 設状況 | <u> </u> | | な交通施設 な交通施設 の状況 | 見との | | 3) 1住,200) | 居 |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 W 2 | | | 現模 注住宅 | —般住宅 <i>!</i> 地域 | が多い既 | 北5.5 市道 | 5 m | | 水道 | 田 | 川後 | (· · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | | の他) | |
| (2) | 範囲 | 東 7 | 0 m、西 | i 100 |) m、 | 南 70 | m、北 | 50 m | 1 標 | 準的侵 | 吏用 【低層 | 雪住 [:] | 宅地 | | | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形料 | 犬等 | 間口 | 約 | 12 | m、 奥行 | 亍 約 | 17 r | n, | 規模 | | 200 |) ㎡程 | 度、 | 形状 | 長方肝 | 杉 | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 | 寺になし | | | | 街 5. | 5 m 7 | 市道 | 交 | 通 田川 | | 寺駅 | 南西方 | 法令 | 対象 | 象基準地 | と同じ |
| 塭 | | 事項 | | | | | 路 | | | 施 | 設 | | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | | |)現在の居 推持で推移 | | | | |
| (3)占 | 最有効使用の判定 | 低層住 | 宅地 | | | | | | | (4 | 4)対象基 の個別 | | | 1 | | | | |
| () | 監定評価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準 | 準価格 | <u>z</u> | 2 | 5,500 | 円/ | m² | 因 | | | | | | | |
| Ø | D適用 | 収益還 | 元法 | 収益 | 益価格 | 3 | 1 | 8,900 | 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | 草価格 | 3 | | / | 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | | よる価格 | • | / | 円/ | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | 2極化では相が | ・個別化 芯の取引 | 傾向は が見ら | t徐々 れ、 | に進展し地価は底 | ているが、 堅く安定 | 当該 基調で | 基準地 推移し | の存す | ける後藤 ると判断 | 寺地 した | 区なる 。取引 | 戸建住宅指 ごの生活利 川市場の相) 万円前後 | 便性に 場は、 | 優る 規模 | 中心市街 | 地周辺 |
| ì É | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | な価格を | を求める りも居住 | ことがの快適 | べでき 動性な | た。収益どが重視 | 価格は、 | 共同住 引市場 | 宅を想の特性 | 定して | て収益性だ り、 比準(| から 西格 | の検証を重視 | ≢して試算 正を行った 見し収益価 監定評価額 | :もので 格を参 | である き酌し | 。本件で た上で、 | では、収 価格牽 |
| (8) | 代表標準地 | 標準 | ≣地 | 時点修正 | | 標準化補正 | 地域引 | 更作 | 固別的 要因の | | 象基準地 見準価格 | | 標 | 街路 | 0.0 | 地 | 街路 | 0.0 |
| | 価 標準地番号 格 田川 | | - 1 | IISTI | | 油工 | 較 | | 比較 | | 另一篇 四/m/) | 内訳 | 準化 | 交通 環境 | 0.0 | 域要 | 交通 環境 | 0.0 -4.0 |
| 価と | | | - ' | [400 | 41 | 100 | 100 | [40 | 0 01 | | | - m/\ | 補 | 画地 | 0.0 | 因 | 行政 | 0.0 |
| 格し | | ,900 円 | / m² | 100. | | 100 [100.0] | 100 | - | 00.0] | | 25,000 | | 正。 | 行政 その他 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| をた (9) | 指定基準地番 | | | 時点 | | 標準化 | 地域到 | <u> </u> | 固別的 | 対象 | 象基準地 | | 標 | とめ100 街路 | 0.0 | 地 | 街路 | |
| 指か 定ら | | | - | 修] | | 補正 | 図の比較 | 티 콩 | 要因の 比較 | のは | 比準価格9/㎡) | 内訳 | 準化 | 交通 環境 | | 域 要 | 交通 環境 | |
| 基の | | 地の価格 | <u> </u> | [|] | 100 | 100 | [|] | | | | 補工 | 画地 | | 因 | 行政 | |
| 準検 地討 | | 円 | / m² | 100 | | [] | [] | 10 | 00 | | | | 正 - | 行政 その他 | | , | その他 | |
| (10) 対年 象標 | ら 継続 新規 前年標準価格 | | , | 00 円 / | | 価 変 _、格 動 | | | | | | | | 動はないも傾向は徐々 | | | | 域性な |
| 基準 準価 | ・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地 | 通地点(代標準地 | 表標準地 | 等と同 | 一地点 | 形 状 成 況 | 地域 | | | | | | | 。近くに会 便性を具備 | | | | |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | +1 2 | % 半年 | 円 / E間 | | 要 因 % の | (個別的要) | | 個別的 | 要因の | 変動はな | :l 1。 | | | | | | |
| ,, | ~#JT FIB | 2 | | 1-3 | | - | | | | | | | | | | | | |

田川(県) - 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 」等 | 世番並びに | 「住居表 | 示 取引時 | 類型 | 地積 | (m²) | | ——— 画地 形状 | 接面道状況 | 直路の | 主要設の | 交通施 状況 | 法制 | 令上の規 等 |
| a | 田川07 | СШ | 川市 | | | | 更地 | (| | ほI) 形 | <u></u> ぎ整 | 北東5.5 | m市道 | | | |)商業 330) |
| _ | - 1040 | | | | | | | | | | | | | | | 314 | |
| b | 田川07 | | 川市 | | | | 更地 | (| |) 方) | ぎ長 ド | 西3.2 m | 巾迫 | | | 商業 (90, | 240) |
| c | 田川07 | _ | 川市 | | | | 更地 | (| | ほl)方ヂ | ぎ長 ド | 東6.5 m 北6 m | 市道 | | | (都 (80, |) 200) |
| | - 1040 |)1 | | | | | | | | | | 角地 | | | | | |
| d | 田川07 | C 田J | 川市 | | | | 更地 | (| | ぼI 形 | ぎ整 | 南西4.8 南東2 m 角地 | | | | |)1 住居 192) |
| | - 1050 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | 田川07 | | 川市 | | | | 更地 | (| | ほ | ぎ整 | 南西4.5 | m市道 | | | |)2 低専 100) |
| NO | 取引仰(円) | 西格 | 事情補 正 | 時点修 正 | 建付派価の補証 | | | │ 定価格 円 / ㎡) | 地辺の | 域要 比較 | | 性定標準((円/㎡) | | 固別的記載 | 要因の | 1 | 於定価格 〔円/㎡) |
| а | (|) | 100 | [100.7] | 100 | 100 | | | _10 | | | | 街路 | 烙 | 0.0 |) | |
| b | (| , 384 | 100.0] | 100 [100.1] | 100 | 100.0 | | 30,597 | 108 | 3.2] n | | 28,2 | 78 交i 接i | | 0.0 | , | 28,300 |
| D | 22 | ,655 | [100.0] | 100.1 | | [100.0] | | 22,678 | | 1.1] | | 24,8 | | | 0.0 | , | 24,90 |
| С | (| 079 | 100 | [101.1] 100 | 100 | 100 [100.9] | | 10 014 | 10 | 0 4.3] | | 24.2 | 画均 | 也 | 0.0 |) | 24,20 |
| d | (| , 978) | 100.0] | [100.4] | 100 | 100.9] | | 18,014 | 10 | | | 24,2 | 行] | 玫 | 0.0 | , | 24,20 |
| | 16 | ,034 | [100.0] | 100 | |] [100.0] | | 16,098 | | 0.7] | | 22,7 | 69 7 0 | の他 | 0.0 |) | 22,80 |
| e | (| 236 | 100 0.1 | [100.5] | 100 | 100 [93.0] | | 17,545 | 10 | | | 27.2 | 71 | 1 | 100.0] | | 27,40 |
| NO | ア事情 | 1月率 | ウ標準化 | <u> </u> 補正の内記 | | 1 [93.0] | | 17,040 | | | |]の比較の | _ | | 100 | | 27,400 |
| | の内容 3 | 变動率 | | | | | | | | | | | | | | | |
| а | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・持 | 接 近 + | -2.0 環 | 環境 | +3.0 |
| | - | +0.08 | 画地 | 0.0 | ├── | 0.0 | ¦その | 他 | 0.0 | 行政 | | +3.0 | その他 | | 0.0 | | |
| b | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -6.0 | 交通・持 | ······· 妾近 + | -2.0 | 環境 | -5.0 |
| | + | +0.03 | 画地 | 0.0 | 行政 | | その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | | |
| c | 正常 9 | % / 月 | 街路 | | 交通・ | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・抗 | | | 環境 | -20.0 |
| | | +0.12 | | | - - 行政 | | - - その | | | 行政 | | i | その他 | | i _ | | |
| ٦ | 正常 9 | % / 月 | | | ! | | 1 | | 0.0 | 街路 | | | | | 0.0 | 普 | |
| u | | % / Д +0.05 | | | 交通・ | | _ 環境 - | | | | | i | 交通・持 | | i _ | マンプ | -20.0 |
| | | | 凹地 | | ¦行政 - | | その | | 0.0 | 行政 | | | その他 | | 0.0 | | |
| е | | % / 月 +0.05 | | | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | i | 交通・持 | | 1.0 ¦ ^環 | 環境 | -25.0 |
| | | +0.05 | 画地 | -7.0 | ¦行政 | 0.0 | ¦その | 他 | 0.0 | 行政 | | -2.0 | その他 | | 0.0 | | |
| オ | · 上準価格決 | 定の野 | 里由 | | | | | | 1 | | | | 〔比準価 | i格: | | 25,50 | 00 円 / m |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 積算価格算 | 章定内 | 訳 | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|---|--|---|--|--|--|--|--|--|--|---------------------|----------------------------|
| -1 原信 | <u>─</u> ── | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既成 | 市街地のか | ため | | | | | | |
| -2 造历 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が可能 | な場合の | の価格 | | | | | | | |
| 造成事例番 | 号 | | | - | | 所在及7 | び地番 | | | | | | |
| | | 事情補 | 証 | 時点修正 | の価村 | 各 | 造 | | ı, j | 標準化補正 | 時点修正 | 道修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | | 100 [|] | 100 | | | | | | <u>100</u> [] | 100 | | |
| 寸帯費用 | | 標準化 | 補正 | 時点修正 | | | 有除 | 効宅地化率 した価格 | ヹ゙゙゙゙゙ | 地域要因の比 較 | 個別的要因 比較 | の 再 | 再調達原価 |
| (円/ | m²) | | | | | | | | า๋) | | 2512 | | (円/㎡) |
| | | 100 |) <u> </u> | [] 100 | | | | (| %) | | [] 100 | | |
| 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | 積算(| 西格 | | P | ∃ / m² | | |
| 沢 | | | | | | 1 | | | | | | | |
| 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成工 | 標準化補正 | | | 月率 | 室 変動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | 月率変動率 |
| | | % / 月 | 工事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | % / 月 |
| 或要因の比 | 較 | | 街路 | Š | 交通 | ・接近 | | 環境 | | 行政 | | その他 | 1 |
| | -1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | -1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡) | -2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 100 「「 標準化 (円/㎡) 東京の 月率変動率 %/月 | -1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡) | -1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡) | -1 原価法が適用できない場合その理由 既成 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地のの価格 (円/㎡) | -1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地の記さ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡) | -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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | -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 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 | -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 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 表地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格(円/㎡) (円/㎡) 100 [一] 100 (円/㎡) 「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/㎡) (円/㎡) 「100 「100 「第個格 (取成度修正 1/100 積算価格 (取成度修正 1/100 有力率変動率 付帯費用 (取成度修正 1/100 月率変動率 付帯費用 | -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 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 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 (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 地域要因の比較に価格(円/㎡) 地域要因の比較に価格(円/㎡) 100 [] | -1 原価法が適用できない場合その理由 | -1 原価法が適用できない場合その理由 |

| (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 | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) |
| 法 | 3,332,754 | 688,860 | 2,643,894 | 2,520,920 | 122,974 | (0.9788) 120,367 | (3.8 0.4) |
| | 収益価格 | 3,540,206 | 円 (18 | 8,900 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 | | | | | | |

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

| (3) | -2 想定建 | 物のお | 大況 | | | | | | | | | | 田川(県) | - 1 | | 地-4 |
|----------|--------------------|-----------------|-------------------|------------|----------------|-------------|-------------|---|------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|----------|----------------------|--------|
| | | 用 | | | 建築區 | 面積 | (m²) | | 構造・原 | 階層 | | 延床 | 面積 | | (r | m²) |
| 共同 | 自住宅 | | | | | | 110.00 | L S | 2 F | • | | | | | 220.00 | |
| 2 | 法上の規 | 制等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 用道 | 途地域等 | | 基準建業 | 支率等 | 指定容和 | 責率 | 基準容積率等 | 地積 | | 間口 | ・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | | |
| (者 | 阝) 1住 | 居 | | 60 % | | 200 % | 200 % | | 187 m² | | 0 m× 1 | 6.0 m | 前面道路: | | | 5.5 m |
| | 限定建物の | 概要 | 軽量鉄帽 | 骨造 2 阝 | 階建、各 | ·階 2 戸 0 | D共同住宅を想 | | 有効率 の理由 | 10 | 00.0 % | 外階段 | 特定道路ま のため | ての正確 | • | m |
| (2) | -3 総収益 | . 管中は | | | | | | | | | | | | | | |
| | -5 <u>総収</u> 階層 | 用资 | | 床面 | ī積 | 有効 率 | 有効面積 | 1㎡当 支払賃料 | たり月額 | 月 | 額支払賃 | 米斗 | a保証金等(月数 | 数) a保証 | E金等 | (円) |
| | PH/ H | | | | (m²) | (%) | (m²) | 1 | | | (| 円) | ····································· | 数) b権利 | 金等 | (円) |
| | | # 🗆 4 | + 🗢 | | 110.00 | 400.0 | 440.00 | | 4 200 | | 4.40 | 000 | 1.0 | 0 | 143 | 3,000 |
| 1 | ~ 1 | 共同信 | ±モ | | 110.00 | 100.0 | 110.00 | | 1,300 | | 143, | 000 | 1.0 | 0 | 143 | 3,000 |
| | | 共同包 | 字 | | 110.00 | 100.0 | 110.00 |) | 1,300 | | 143, | 000 | 1.0 | 0 | 143 | 3,000 |
| 2 | 2 2 | 74 HJ E | _ · U | | 110.00 | 100.0 | 110.00 | 1 | 1,500 | | 170, | 300 | 1.0 | 0 | 143 | 3,000 |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 286 | 5,000 |
| | 計 | | | | 220.00 | 100.0 | 220.00 |) | | | 286, | 000 | | | | 3,000 |
| 年 | 額支払賃 | 料 | | | | | | | 286, | 000 F | 円 x 12 | ケ月 = | : | 3 | ,432,00 | 00 円 |
| a | 共益費(管 | 理費) | | | | | | 円/1 | m² x | | m²x | 12ケ月 | = | | | 0 円 |
| b | 共益費(管 | 理費) | の算出根技 | 処 | | | 共益費の授 | をは慣行化 | としていた | ۱۱۱. | | | | | | |
| | | | 車場使用料 | | | | | 円/1 | 台 x | | 台x 12 | ケ月+ | | = | | 0 円 |
| 貸 | 資倒れ損失 | (算出 | 根拠、金額 | 頚) | | | 保証金により | | | | | | | | | 0円 |
| | 室等によって | | ₹相当額 A(%)+(| 、 | '玄玄 R <i>(</i> | (%)) | | ,432,000 F | | | 5.0 | | | | | |
| <u> </u> | | | | | 三半口(| | + | ŀ | 円 x | | | % = | | | 171,60 | |
| | 人上計 2証を筆σ | | 盐(空室損约 | 土老唐名 | 幺\ | | 206 | ,000 円 × | 05 | .0 % | | 1 (| 00 % = | 3 | ,260,40 | 17円 |
| | | | L(エエリン 法及び償却 | | | 盧後) | | <u>,000] </u> | | ·0 /0 年) | <u>^</u> 運用利 | | 1.00 %) | | 2,71 | 17]] |
| | | | | | | | | ,000 円 × | 95 | .0′% | | | .2563 = ′ | | 69,63 | 37 円 |
| | | | 保証金等σ | 運用益 | (空室損失 | 考慮後) | | 円× | | % | | | % = | | | 0円 |
| | 验収益 | | + + +)) 月額支払 | 賃料の | 算出根物 | | ()内は支 | • | 2,754 円 | | (| | 17,822 | 円/㎡) | | |
| NO | 事例番 | | 事例の実質賃料 | 実際 | 事情补正 | | 点修 標準化 補正 | | 格 地域 | 或要 比較 | 基準降 格差修正 | | 定実質賃料日/㎡) | 基準地 | 基準階の | の賃料 |
| а | | | | | 100 | <u>[</u> | <u>100</u> | | |) | <u>100</u> | - 1 | | 対象基準月額実質 | 階の 質賃料 1,329 F | IJ/m² |
| b | | | (|) | 100 | |] 100 | 100 | |) | 100 | - -] | | 月額支持 | | |
| С | - | | (|) | 100 | |] 100 | 100 | |) | _100 | - - 1 | | 基準階 | 2 F | В |

| | | | | , , | | |
|--------------------|--------|---------------------------|---|--------------------------------------|-----------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | |
| 項目 | j | ミ額相当額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 171,200 | 円 | 42,800,000 x 0.4 | % | |
| 維持管理費 | | 102,960 | 円 | 3,432,000 x 3.0 | % | |
| Λ. Τ Ω Λ.≑π | 土地 | 8,100 | 円 | 查定額 | | |
| 公租公課 | 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/㎡) | (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 | 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 | 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 | ŧ | :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 | 查 | 定額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 42,800,000 P | 3 | 400 000 FI (" 2 | 設計監理 | |
| 一工小厅上的脸外里去。 | | 0.0500 | | 189,000 円 / ㎡x 220.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分 | × (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0589 | | | 0.0865 x | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 2,520,920 円 13,481 円/r | | | | |
| (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ん | 属する純収益 | | | | 120,367 | 円 |
| × | | | | (| 644 | 円/m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.4 ° | % | | | |
| | | 3,540,206 | 7 | (| 18,900 | 円/m² |

4 不動産ID 田川(県) - 1 宅地-7

| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|-------------|--------------------|
| 1 | 田川市大黒町972番2 | 2910000340180-0000 |
| 2 | 田川市大黒町975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 借老 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) - 2 宅地-1

| 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) - 2 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 境 達司 |

| 鑑定評価額 3,610,000 円 1 ㎡当たりの価格 14,400 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) 吹 | [令和 7年1月] | 円/㎡ |
|------------|---|--------------|--------------|----------|-----------|-------|
| (2) 京北海本口 | A10 7 7 7 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | / F) /# +b | 工尚/压协 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.2 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 4日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | | | | | | | | | 111. 4 ± | | | _ |
|---------------|---|----------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|------------|--|
| (1) 基 海 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | グに 田川市 | 大字与削品 | 田1528番 | 1 3 <i>9</i> h | | | | 地積 (㎡) | (| 251) | 法令上の規制等 |
| 地地 | 形状 | 敷地の利用 況 | 用の現況 | 周辺の土地の | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設 の状況 | その | (都) (70,200) |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W 1 | | 規模一般住宅が の住宅地域 | で多い郊 | 南西4 m 市道 | | 水道 | 田川後前 | 泰寺2.3 km | | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 90 m、 | 西 90 | m、南 170 | m、北 | 80 m 標 | 準的使用 | 用 戸建 | 住宅地 | | ' | |
| 近 | 標準的画地の形料 | 大等 間 | 口約 | 15 m、 奥行 | 方 約 | 17 m、 | 規模 | | 250 ㎡程 | 度、 | 形状 ₹ | 長方形 |
| 隣 - 地 | 地域的特性 | 特記・特にな | 111 | | 街 4 m | i市道 | 交通 | 田川後 | 後藤寺駅 | 52.3 | 法令 | 対象基準地と同じ |
| 域 | | 事項 | | | 路 | | 施設 | km | | | 規制 | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | である。地域 周辺で小規模3 | | | | | | | | と考察する。団地内 |
| (3)聶 | 長有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | ` ` | 対象基準 の個別的 因 | | 1 | | |
| ` ′ | 監定評価の手法 ************************************ | 取引事例比較 | 校法 比準 | ≛価格 | 14 | 4,400 円/ | m² | | | | | |
| σ. | 適用 | 収益還元法 | 収益 | 益価格 | | / 円/ | m² | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 算価格 | | / 円/ | m² | | | | | |
| | | 開発法 | | きまによる価格 | | / 円/ | | | | | | |
| (6)市 | 5場の特性 | 田川市に地紀断を行う。 | 录や勤務地 団地内で建 | !がある個人が? !物更新が見ら: | 想定される れ、周辺 ⁻ | る。需要者は で小規模宅地 | :、取引(!分譲が1 | 価格水準 行われて | を勘案し いる。 | ノ、利便性 g住環境が | や快通 整って | 典型的な需要者は、 動性を重視して価格判 こおり、地価は堅調に 記度と把握される。 |
| ` / 梢 | は算価格の調整・ 記及び鑑定評価 頭の決定の理由 | 考察する。 る。 収益価格 | 比準価格は 各は、近隣 | 、田川市及び | 隣接町にる の賃貸用物 | おける住宅地 勿件が殆どな | 域の取る | 引事例を 貸市場が | 採用して | に試算して であるため | おり、 、試算 | が形成されていると 精度が確保されてい できなかった。本件 |
| (8) | 代表標準地 | 標準地 | 時点 修正 | | 地域要因のと | | | 基準地 準価格 | 標 | 街路 | | 地 街路 |
| ┃公規 ┃示準 | 価 標準地番号 | _ | | _ LHITT | 較 | 比較 | | / m²) | 内 準 訳 化 | 交通 環境 | | 域 交通 要 環境 |
| 価と | | | - | 1 400 | 400 | , | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 格し | 公示価格 | m / | <u>l</u> |] 100 | 100 | $-\left \frac{[}{100}\right $ | | | 正 | 行政 | | その他 |
| をた | | 円 / ㎡ ————— | 100 | l J | [] | | | | | その他 | | |
| (9) | 指定基準地番 | 号 | 時点 修正 | | 地域要因のと | | 対象の比 | 基準地 準価格 | 標内準 | 街路 | | 地街路 |
| 指か 定ら | | - | ,,,,, | - 1113222 | 較較 | 比較 | (円 | / m²) | 内 準 訳 化 | 交通 環境 | | 域 交通 要 環境 |
| 基の | 前年指定基準 | 地の価格 | - | 1 100 | 100 | , , | | | 補 | 画地 | | 因 行政 |
| 準検 | 別午相及基準 | 地の興格 円/㎡ | 100 | $\frac{1}{1} \frac{100}{1}$ | 100 | $-\left \frac{1}{100}\right $ | | | | 行政 | | その他 |
| 地討 | | | 100 | [] | ļ | | | | | その他 | | |
| (10) 対年 | | | 4,200 円/ | 価 変 | 要因 | | | | | されている 減少で推移 | | 費者物価が上昇してい |
| 象標 基準 | ・ 2 基準地が共 検 である場合の検討 | 通地点(代表標 | 準地等と同一 | 形 状 | 1 1 | TILBESE | | | | 内で建物更 に推移して | | 5る。周辺で小規模宅 |
| 準価 | 135 MH 101, 777 FT | 標準地 | | 成 況 | 、要 因 | 1 地開発 | n 元 つ 1 | v ov o ナビI | щ1◆土叩 | | ه لاه∵ به. | |
| 地格の等 | /\ — /#±#2 | | 円/ | - ㎡ 因 | 個別的 | I | 要因に変 | 動はない | , I _o | | | |
| 前か | | +1.4 % | 半年間 | | 、要 因 | | | | | | | |

田川(県) - 2 宅地-2

| NO | 取引 例番 | | 所在及び地 」等 | 也番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類 型 | 地積 | (m²) | 0 | 画地 形状 | 接面道 状況 | 直路の | 主 設(| 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----------|------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|---------|-------------|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------------|-----------|----------------|-----------|-------------------|
| a | 田川07 | ' C 田/ | 川市 | | | | 更地 | (| | ほ)形 | ぼ整 | 北5 m市 | 道 | | | | (都) (70,200) |
| | - 105 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 田川0万 | | 川市 | | | | 建付 地 | (| | | ぼ長 形 | 北6 m市 | 道 | | | | (都)1低専 (50,80) |
| <u></u> | 田川 0 7 | | 川市 | | | | 建付 | | | 不 | 整形 | 南東6 m | 市道 | | | + | (都)1中専 |
| _ | - 104 | | | | | | 地 | (| |) | 12 /1/ | | -1 | | | | (60,200) |
| d | 田川0万 | | 市 | | | | 更地 | | | | ぼ長 | 東6.5 m | 市道 | | | | (都) |
| | - 104 | 101 | | | | | | (| |)方 | 形 | 北6 m | | | | | (80,200) |
| e | 川崎07 | 7 C 田) | 郡川崎町 | - | | | 更地 | , | | | ぼ長 形 | 北東5 m 北西4.5 | | | | | (都) (80,200) |
| | - 108 | 306 | | | | | | (| |) 73 | π> | 角地 | III | | | | (80,200) |
| 10 | 取引(円 | 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円/㎡) | | 域要 | | 推定標準(円/㎡) | | 個別的 比較 | 勺要因0 |) | 査定価格 (円/㎡) |
| a | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 40, 400 | 10 | | | 44.0 | 67 | | (| 0.0 | 44.00 |
| b | (| 3,439 | 100.0] | 100 [100.6] | 100 | [100.0] | | 13,439 | 10 | 3.8 00 | l | 14,3 | ^ | 通・ 近 | (| 0.0 | 14,30 |
| | 1; | 3,935 | [100.0] | 100 | [100.0] | [100.0] | | 14,019 | + | 7.9 | l | 14,3 | | | (| 0.0 | 14,30 |
| C | 1! |) 5,016 | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [91.3] | | 16,447 | <u>10</u> | 00 4.4 | ı | 14,3 | 一 77 | 地 | (| 0.0 | 14,40 |
| d | (|) | 100 | [101.1] | 100 | _100 | | , | _10 | | | ,- | 行 | 政 | (| 0.0 | , |
| | 17 | 7,978 | [100.0] | 100 | [/] | - | | 18,014 | _ | 3.6 | l | 14,5 | 74 ~ | の他 | | 0.0 | 14,60 |
| e | 12 | 2,888 | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | [/] | 100 [102.0] | | 12,635 | <u>10</u> | | | 14,4 | 57 | | [100 . | L L | 14,50 |
| 10 | ア事情 の内容 | | | 補正の内記 | R | | | | | 工地 | 域要因 | の比較の | 内訳 | | | | |
| a | 正常 | %/月 | 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. |
| | | 0.00 | 画地 | 0.0 | └ | 0.0 | その | - | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | 0.0 | 環境 | -3. |
| | | +0.05 | 画地 | 0.0 | ¦行政 | | その | | | 行政 | | | その他 | | 0.0 | Ĺ | |
| | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・ | | | 環境 | +10. |
| | | 0.00 | | | | | その | | | 行政 | | i | その他 | | 0.0 | L | |
| d | 正常 | % / 月 | | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・ | | | _ 環境 | |
| - | | +0.12 | | | | | L | | | 行政 | | ! | | | | L | +20. |
| _ | 正告 | % / 月 | | | - | | その | | 0.0 | | | | その他 | | 0.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 | | | · 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | i | 交通・ | | | · 烬児 L | -16.0 |
| | | | 画地 | +2.0 | ¦行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | | |

| | | | | | | | | | | | | (/ | | |
|----------------|-------|----------|---------------|------|---------------------|-----|---------------|------|-----------|------|-----------|------|-----|----------------------------|
| (2)積算価格算 | [定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価 | 法が適用で | きない場 | 島合その理由 | 既成 | 市街地のた | ±め。 | | | | | | | | |
| (2)-2 造成 | 宅地内等に | :存し原価 | 話の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | 号 | | - | | 所在及び | グ地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得((円/r | | 青補正 | 時点修正 | の価格 | の補修正後 格 (円/㎡) | 造 | 成工事費 | ก๋) | 標準位 | 化補正 | 時点値 | 修正 | 道修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | | 100] | 100 | | | | | | <u>10</u> | 0] | 1(|] | | |
| 付帯費用 | 標準 | 準化補正 | 時点修正 | 付帯 | 費用の補修 の価格 | | 効宅地化率 した価格 | ≝で | 地域 | 要因の比 | 個別的 比較 | 的要因の |) A | 調達原価 |
| (円/r | m²) | | | 正夜 | の風福 (円/㎡) | PAT | (円/n | า๋) | ŦX | | LU#X | | | (円/㎡) |
| | | 100 | 100 | | | | (| %) | | 0] | 1(| 00 | | |
| 熟成度修正 |] |] | / 100 | | | 積算值 | 西格 | | | P |] / m² | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
| 素 事情の 地 内容 | 月率変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 室 動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | % / , | 月事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | 較 | 街路 | | 交通 | ・接近 | , | 環境 | | | 行政 | | | その他 | 1 |
| | | | | | | | | | | | | | | |

| (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 | | | |
| ± | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円 |) (r-g) |
| 法 | | | | | | () | () |
| | UD 24 /TE 45 | | | | | | % |
| | 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 る。 | ち並ぶ既成住宅地域で | であり、賃貸物件がほと | こんど見られないため、 | 、収益還元法を非適 | 師とす |

| (4)開発 | きまによる価格算 | 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 | の理由 | | | | |
| 収ノ | 人の現価の総和 | 支出の現価の総 | 和 | 投下資本収益率 | 販う | 売単価(住宅) | 分譲可能床面積 | 建築工事費 | 延床面積 |
| | (円) | ı | (円) | (%) | | (円/㎡) | (m²) | (円/㎡) | (m²) |
| | | | | | | | | | |
| 開発 | 法による価格 | | | 円 (| | 円/㎡) | | | |

4 不動産ID 田川(県) - 2 宅地-7

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|------------------------|--------------------|
| 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1529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 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) - 3 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オフィス21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 ㎡当たりの価格 16,000 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) | [令和 7年1月] | 円 / ㎡ |
|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| | A10 7 7 7 0 0 5 | (C) /T-12 O (E-#) | T 24 / T 15 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の浸 | 尺定の埋田 | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|---|----------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------|----------------------------|---------------|
| (1) 基 | 所在及び地番: 「住居表示」: | | 川市大字 | 夏吉 1 9 | 7番44 | | | | | | | 也積 n²) | (| 263 | Ì | ち令上の対 | 見制等 |
| 地 | 形状 | 敷地的 | の利用の | 現 周辺 沢 | 辺の土地のタ | 利用の状 | 接面 | 面道路(| の状況 | 供給 処理施 設状況 | 持 | | な交通施設 の状況 | みとの | | ß) 1住 ,200) | 居 |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 2 | | 一般信等も見 | 主宅のほかフ 見られる住宅 | ァパート ミ地域 | 北4.5 市道 | m | | 水道 | 田川 | 川伊田 | ⊟1.7 km | | (7 | その他) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | (60 | ,180) | |
| (2) | 範囲 | 東 8 | 0 m、西 | 70 m、 | 南 70 | m、北 | 40 m | 標 | 準的使 | 用【低層 | 住宅 | 地 | | | | | |
| 近 隣 - | 標準的画地の | 形状等 | 間口 | 約 16.5 | m、 奥行 | ī 約 | 16.5 m | ı, ‡ | 規模 | | 270 | m²程 | 度、 | 形状 I | E方: | 形 | |
| 地域 | 地域的特性 | | 暖やかな低 の住宅地域 | | ある既存 | 街-4.路- | 5 m | 市道 | 交通施設 | 到 □ ¦1.7 k □ ¦ | | 沢 オ | 比東方 | 法令規制 | 1 1 1 | 象基準地 | と同じ |
| | 地域亜田の均 | | 1# - 40 | <u> </u> | . 1.377 1- 24 | | > = 1 | 1.1.1- | | | * L T | | | | 1 | TD .15 -4- 64 | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | が建ち並ん 地に対する | | | | | | | | | | | | 持する |
| (3)最 | そ有効使用の判定 | | | , , , , , | | | | | | 対象基準 の個別に 因 | 準地 | | | | | | |
| ` ′ | 定評価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準価 | 格 | 1 | 6,500 | 円/ | m² | | | | | | | | |
| 0. | 適用 | 収益還 | 元法 | 収益価 | 格 | 11,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価: | 格 | / 円/m² | | | | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | による価格 | | / | 円/ | | | | | | | | | |
| (6)市 | 5場の特性 | 地域にサルション | 地縁的なi までややi | 選好性をで 距離があり | 市内の既存(有する者な。 り利便性は ける土地な。 | どが考え やや劣る: | られる。 が、地 | 。近隣 域の住 | 地域は 宅地に | 、中小規 対する選 | 模の 軽好性 |)一般 とは維 | 设住宅が建 註持されて | ち並ぶ おり、 | 既存需要 | 字の住宅 ^は 要は比較的 | 也域で、 |
| · 村 | 算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由 | [の取引だる しょうしゅう しゅうしゅう しゅう | が多い。 ^は ら、収益(| 場は、比 められた。 | 較的成! した | 熟して がって | いるも 本件に | のの、デ おいては | 本位は、市 | ・ ・ ・場の | 自用目的 見合った 実態を反 記のとお | 賃料の映した | 水 比 | ≢となっで ≢価格をホ | こいない | | |
| (8) 公規 示準 | 代表標準 西標準地番号 各 | Ē地 標準 | 想 標準地 | | 標準化補正 | 地域 因の比 較 | 比 要 | | | | | | | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価と | 公示価格 | | | [] | 100 | 100 | ı |] | | | | 補 | 画地 | | 因 | 行政 | |
| 格し をた | | 円 | / m² - | 100 | 1 | [| 1 10 | | | | | 正 ~ | 行政 その他 | | | その他 | |
| (9) | | b 悉 是 | | 時点 | 標準化 | 地域到 | 声 倨 | 別的 | 対象 | 基準地 | | 標 | - 街路 - 一 | 0.0 | 地 | 街路 | +3.0 |
| じ 指か 定ら | 田川(県) | Б Ш Э | - 4 | 修正 | 補正 | 因の比較 | 比 要 | 因の一較 | の比 | 準価格 / ㎡) | 内 | 準化 | 交通環境 | 0.0 | 域要 | 交通環境 | +1.0 -12.0 |
| 基の | 前年指定基 | 基準地の価格 | <u>\$</u> | [100.7] | 100 | 100 | [100 | 0.01 | | | | 補 | 画地 | 0.0 | 因 | 行政 | 0.0 |
| 準検 地討 | | 14,500 円 | - | 100 | [100.0] | [91.5 | - I | <u> </u> | | 16,000 | | 正 - 7 | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| (10) 対年 象標(| カー 削牛標準1曲作 | 規 各 | 15,900 円 | | 価 変 格 動 | 要を |) [| 中心部/ 圏域内(| 周辺で/の住宅は | 小規模開 他の需要 | 発され は総 | れた [©] じて | 宅地が高額 堅調に推移 | で取引 りてい | さネ る。 | いる状況 が | 「見られ |
| 基準準価 地格 | ・ 2 奉年地/ | が共通地点(代 検討 標準地 | 衣 標準地 | 寺と问一地 - | 形状成況 | | | | | | | | あるが、地 的に推移し | | | 他に対する | 選好性 |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | | % 半年 | 円 / ㎡ 間 | 要 因 %の | は、 | | | | /響を及ぼす要因の変化は特に見られない。 | | | | | | | |
| | ~====================================== | | | . • | - 1 | 1 | | | | | | | | | | | |

田川(県) - 3 宅地-2

| (1) | 比準価格算 | 定内 |]訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|------------|-----------------------|--|-----------------------------------|----------------|-------------|-------------------|-----------|--|-----------------|----------------------|-------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|
| NO | 取引事例番号 | | 新在及び地 」等 | 也番並びに | 「住居表 | 示 取引時 | 類型 | 地積 | (m²) | o i | ——— 画地 形状 | 接面道状況 | 路の | 主要交通 設の状況 | 通施 | 法令上の規 制等 |
| a | 田川070 | : 田) | 市 | | | | 更地 | (| |) 形 | ぎ整 | 南西4.5 | m市道 | | | (都)2低専 (50,100) |
| | - 10413 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 田川070 | | 川市 | | | | 更地 | (| |) 形 | ぎ整 | 南西4.8 南東2 m 角地 | m市道 | | | (都)1住居 (70,192) |
| С | 田川070 | _ | 川市 | | | | 建付地 | (| | (ま) 形 | ぼ台 | 北西4 mi 北東8 m | 道路 | | | (都) (80,200) |
| | - 10407 | , | | | | | | | | | | 角地 | | | | |
| d | 田川070 | 田川 | 川市 | | | | 建付地 | (| |) 方: | ぼ長 形 | 北6 m市 | 道 | | | (都)1低専 (50,80) |
| _ | - 10595 | _ | | | | | 7-21/-1 | | | | | = #0 | + > + | | | (初) 4 中市 |
| e | 田川070 | - 田/ | 山中 | | | | 建付地 | (| |) j | ぼ長 形 | 南西6 m | 巾追 | | | (都)1中専 (70,200) |
| | - 10418 | 3 | | | | | | | | | | 角地 | | | | |
| NO | 取引価(円/ | 格 | 事情補正 | 時点修 正 | 建付派 価の補証 | | | 定価格 円 / ㎡) | 地因の | 」 域要 比較 | | 性定標準値 (円/㎡) | | 固別的要因 比較 | の | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | _100 | [100.5] | _100 | _100 | | | _10 | 0 | | | 街路 | 各 | 0.0 | |
| 1- | 16,2 | 236 | [100.0] | 100 | |] [93.0] | | 17,545 | _ | 9.8] | | 17,58 | — ~" | | 0.0 | 17,600 |
| b | 16,0 | 034 | <u>100</u> [100.0] | [100.4] 100 | 100 | 100 [100.0] | | 16,098 | 10 [10 | <u>0 </u> | | 15,78 | 接边 82 環境 | | 0.0 | 15,800 |
| С | (|) | 100 | [100.6] | 100 | 100 | | | _10 | | | | 画均 | | 0.0 | |
| d | 17, | 730 | 100.0] | 100 [100.6] | 100.0 | 100 | | 17,854 | 10 | 8.1] n | | 16,5 | 16 | 女 | 0.0 | 16,500 |
| u | 13, | 935 | [100.0] | 100.0 | [100.0 | - | | 14,019 | | 7.9] | | 15,94 | 49 そ の | D他 | 0.0 | 15,900 |
| е | (|) | 100 | [100.2] | 100 | 100 | | 47.050 | _10 | | | 40.44 | | [100 | | 10.500 |
| NO | | | | 100 補正の内部 | |] [104.0] | | 17,653 | | | - | 16,48]の比較の | | 100 |) | 16,500 |
| 110 | の内容変 | | | ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | ` | | | | | | 34 SC IC | 10716+207 | r 3 D/C | | | |
| а | 正常 % | /月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・接 | -2.0 | 環境 | ····································· |
| | +(| 0.05 | | | _ ¦行政 | | しての | | | 行政 | | i | その他 | | _ i | |
| h | 正常 % | /月 | 街路 | | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 1 | | 近 +1.0 | | 5 0.0 |
| ~ | | 0.05 | | | <u></u> | | . L | | | | | i | | | _ i | ₹ 0.0 |
| _ | T# 6: | , - | | | | | その | | 0.0 | 行政 | | 1 | その他 | 0.0 | | <u> </u> |
| С | | /月 0.05 | 街路 | | · 交通・ | | ੵ 環境 - └ | | | 街路 | | i | | 适 +4.0 |)¦境 ^均 -└ | [₹] +5.0 |
| | T' | | 画地 | | ¦行政 - | | ¦その | | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 |) | |
| d | | | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接 | ^{送近} +1.0 | 環境 | ^竞 -12.0 |
| | +(| 0.05 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | -3.0 | その他 | 0.0 |) | |
| e | 正常 % | /月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | +2.0 | 交通・接 | 链 +5.0 | 環境 | ····································· |
| | +(| 0.06 | 画地 | +4.0 | ¦行政 | | その | | | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | _ | |
| | 七準価格決: | テクロ | | | • | | • | | | | | ı | 〔比準価 | ——— 格・ | | 16,500 円 / ㎡) |

| (2) | 積算価格算 | 拿定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------|-----|------------|-----------------|---------|-------|-----|------------------------|-----|-----------------------|------|-----------|-----------------|----------|-----------|-----|---------------------------|
| (2) | -1 原信 | 画法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既 | 成 | 市街地内の | D宅地 | で、土地の |)再 | 調達原信 | 面の把握 | などが困 | 難なた | -め | |
| (2) | -2 造原 | 戈宅地 | 内等に存 | し原 [・] | 価法の適用が可 | 「能な場合 | 合の | D価格 | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番 | 号 | | | - | | | 所在及7 | び地番 | | | | | | | | |
| 117 | 素地の取得 (円/ | | 事情補 | 証 | 時点修正 | 素りの信 | 西格 |)補修正後 § [円 / ㎡) | 造 | 成工事費 (円/m | ı๋) | 標準 | 化補正 | 時点値 | 修正 | 造修 | 版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | | <u>10</u> |) <u>0</u>] | 10 |] | | |
| 1 | 付帯費用 (円/ | m²) | 標準化 | ረ補正 | 時点修正 | | 复σ. | 間用の補修)価格 「円/㎡) | | が宅地化率 けた価格 (円/m | | 地域較 | 要因の比 | 比較 比較 | 的要因(| カ 再 | 語達原価 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> |] | | | | |
| Ę | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | · | | | 積算 | 価格 | | | ı | 円 / ㎡ | | | |
| 内記 | 沢 | | | | | | | · | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成 | 標準化補正 | | | | 月翌 | 率変動率 | 付帯費 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 事費 | | | | | | % / 月 | | | | | | | % / 月 |
| 地址 | 域要因の比 | 較 | | 街路 | 호 - | 交i | 通・ | 接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | ļ. |

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9762) (3.8 0.4) 2,465,656 3,056,556 590,900 2,359,500 106,156 3.4 % 103,629 収益価格 11,600 円/㎡) 3,047,912 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

| (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 | 閉発法を適用する場合(| の理由 | | | |
| 収入の現価の総和 | 支出の現価の総和 | 投下資本収益率 | 販売単価(住宅) | 分譲可能床面積 | 建築工事費 | 延床面積 |
| (円) | (円 |) (%) | (円/m²) | (m²) | (円/m²) | (m²) |
| | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | |

| (3)-2 想定發 | 建物の制 | 大況 | | | | | | | | | | | 四川(宗) | - 3 | | -4 |
|-----------------------------------|---------|--------------------|--------------|-----------------|-----------|---------|-------------------------|----------------|--------------------|------------|--------------|------------------------------|--------------------|----------|----------------------|--------|
| | 用 | 途 | | 建築ī | 面積 | | (m²) | | 構造・「 | 階層 | | 延床 | 面積 | | (1 | m²) |
| 共同住宅 | | | | | | 100 | .00 | W | 2 F | = | | | | | 200.00 | |
| 公法上の規 | 見制等 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域等 | | 基準建蔽 | 率等 | 指定容積 | 責率 | 基準額 | 容積率等 | 地積 | | 間口 |]・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | | |
| (* 7) 4 (* | | | 00.0/ | | 000.0/ | | 400.0/ | | 0002 | 40 | 0 | 40.0 | 前面道路: | 市道 | 4 | 1.5 m |
| (都) 1住 | .店 | | 60 % | | 200 % | | 180 % | | 263 m ² | 16 | .9 mx | 16.0 111 | 特定道路ま | での距離 | ∄: | m |
| 想定建物の | の概要 | 平均専有 住宅 | 百面積! | 5 0 ㎡程 | 度のファ | ァミリ | ータイプ | の共同 | 有効率 の理由 | 1 | 00.0 % | 外階段 | のため | | | |
| (3)-3 総収益 | 益算出内 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 階層 | 用道 | 金 | 床面 | ī積 | 有効 率 | 有 | 効面積 | 1㎡当 支払賃料 | áたり月額 料 | F | 額支払賃 | 5料。 | a保証金等(月数 | 效) a保 | 証金等 | (円) |
| 1474 | | | | (m²) | (%) | | (m²) | (円) | | | | (円) | o権利金等(月数 | b権 | 利金等 | (円) |
| | 住宅 | | | 100.00 | 100.0 | | 100.00 | | 1,200 | | 120 | ,000 | 1.0 |) | 120 | 0,000 |
| 1 ~ 1 | 12-5 | | | 100.00 | 100.0 | | 100.00 | | 1,200 | | 120 | , 500 | 1.0 |) | 120 | 0,000 |
| | 住宅 | | | 100.00 | 100.0 | | 100.00 | | 1,200 | | 120 | ,000 | 1.0 | | | 0,000 |
| 2 ~ 2 | | | | | | | | | | | | <i>'</i> | 1.0 |) | 120 | 0,000 |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 000 00 | 400.0 | | 000 00 | | | | 240,000 | | | | 240 | 0,000 |
| 計 | | | | 200.00 | 100.0 | | 200.00 | | | | 240 | ,000 | | | 240 | 0,000 |
| 年額支払賃 | | | | | | | | | 240, | 000 | 円 x 12 | ケ月 = | : | | 2,880,00 | 00 円 |
| a共益費(電 | | | | | | | | 円/ | m² x | | m²x | 12ケ月 | = | | | 0 円 |
| b共益費(電 | | | | | | | | 200 FB / | | | 4 () 40 | 4 - - - - - - - - - - | | | 0.40.04 | 00 TI |
| | | 車場使用料 | | | | 並合 | | ,000 円/ | | L L I | 4 台× 12 | ケ月+ | | = | 240,00 | |
| 貸倒れ損気 | - | | 供) | | | | | 380,000 | ハるのでi ロ v | TIC | ンない 4.0 | 1 % | | | | 0 円 |
| 空室等に。 (+ a)x 3 | | | x 空 | 室率B(| (%)) | + | | 240,000 | | | | % = | | | 124,80 | 00円 |
| ————— 以上計 | + a+ | | | | | | | , | 13 ** | | | | | | 2,995,20 | |
| 保証金等の | の運用記 | 益(空室損失 | 夫考慮 後 | | | | 240, | 000 円 × | ¢ 96 | .0 % | × | 1.0 | 00 % = | | | 04 円 |
| 権利金等の | の運用記 | 益及び償却 | 額(空室 | 室損失考 | 慮後) | | 償却 ² 240, | 手数(000 円 × | | 年) .0 % | 運用利 | | 1.00 %) .2563 = | | 59,05 | 52 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 | + | + + | | | | | | 3,0 | 56,556 円 | | (| | 11,622 | 円/㎡) | | |
| (3)-4 1 m ² | | 1 | | | | |) 内は支持 | | П | | 1 | | | | | |
| NO 事例番 | 号 | 事例の 実質賃料 (円/ | 1 | 事情 | 浦 時. | 点修 | 標準化 補正 | 建物 差修正 | | 或要 北較 | 基準區格差修正 | | 定実質賃料 []/㎡) | 基準地 | 基準階 (| の賃料 |
| a | | | | <u>100</u> | | | | 100 | |)] | 100 | _ _] | | 対象基準 月額実 | 階の 質賃料 1,227 「 | 四/m² |
| b | | (|) | 100 | , ,, | 1 | | + | | | - | - | | | 払賃料 | |
| - | | (|) | <u>100</u> [|] 10 | <u></u> | [] | <u>100</u> |] 100 |] | <u>100</u> [|] | | (| 1,200 | 円/mí) |
| С | | , | | <u>100</u> | | | 100 | |] [|] | <u>100</u> | | | 基準階 | 2 F | В |
| | | (|) | | | 1 | | 1 | | | | | | | | |

| (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 x 0.4 % | 6 | | | | | | | |
| 維持管理費 | | 93,600 | 円 | 3,120,000 × 3.0 % | ó | | | | | | | |
| N.∓D. N.÷H | 土地 | 7,300 | 円 | 查定額 | | | | | | | | |
| 公租公課 | 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 % | б | | | | | | | |
| その他費用 | | 0 | 円 | | | | | | | | | |
| 総費用 | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | 590,900 | 円 | (2,247 円/㎡) (| 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 | 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 | 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 | 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 | ¥ | : 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 | 查 | 定額 | | 算 出 根 拠 | | | | | | | | |
| 建物等の初期投資額 | | 36,300,000 円 | 3 | 470 000 III / = 2 | 設計監理 | | | | | | | |
| 二千八年 併 世 | | 0.0050 | | 176,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分 | (100%+ | 3.00 %) 設備部分 | | | | | | |
| 元利逓増償還率 | | 0.0650 | | 0.0494 x 40 % + 0.0699 x 40 % + | 0.0865 x | 20 % | | | | | | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 2,359,500 円 8,971 円/r | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | | |
| | | | | | 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 | 属する純収益 | | | | 103,629 | 円 | | | | | | |
| × | | | | (| 394 | 円/m² | | | | | | |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.4 ^G | % | | | | | | | | | |
| | | 3,047,912 | ŋ | (| 11,600 | 円 / m² | | | | | | |

4 不動産ID 田川(県) - 3 宅地-7

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|---------------|--------------------|
| 1 | 田川市大字夏吉197番44 | 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 | | |

令和 7年 7月 25日提出 - 4 宅地-1 田川(県)

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オフィス21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 ㎡当たりの価格 14,600 円/m²

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) | [令和 7年1月] | 円 / ㎡ |
|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|-----|-----------|-------|
| | A10 7 7 7 0 0 5 | (C) /T-12 O (E-#) | T 24 / T 15 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 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 | り、理田 | の安百 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|--|-------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------|----------|----------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------------------------|--------------|---|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | びに田 | 川市大字 | 糒950 | 番1 | | | | | | | 1 | 也積 ㎡) | (| 243 | 法令上の規制等 |
| 地 | 形状 | 敷地(| の利用の現 | 見 周辺 況 | 辺の土地の | 利用の | 状 | 接面道 | 路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | 扫 | | な交通施設 の状況 | 設との | (都) (70,200) |
| | 台形 1:2 | 住宅 W 1 | | | 主宅の中に原 る住宅地域 | | 県 | .6 m !道、 !側道 | | | 水道 | 精70 | 00 m | l | | (その他) |
| (2) | 範囲 | 東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m 標準的使用 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | | | |
| 近 | 標準的画地の形料 | | | | | | | | | | | 250 | m²程 | 度、 | 形状! | |
| 隣 地 域 | 地域的特性 | t | 記」郊外に農地が広がるF 住宅が建ち並ぶ旧来が 項」宅地域 | | | 街一段路上 | 西側道 | | | 交通施設 | | | | | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | | | | | 現状を維持するも と予測する。 |
| (3)咠 | 最有効使用の判定 | 戸建住 | 宅地 | 1 | | | | | | ' ' | 対象基準 の個別的 因 | 準地 的要 | 台那角地 | 沙也 | | 0.0 |
| ` ' | 監定評価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準価 | 格 | | 14,6 | 600 円 | / m² | 1 | | | | | | |
| U. | D適用 | 収益還 | 元法 | 収益価 | | | / | | / m² | 4 | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算価 | | | / | | / m² | 4 | | | | | | |
| | 開発法開発法による | | | | | - | / | | / m² | <u> </u> | ==+ - | | | | L = [] | |
| (6)∄ | 市場の特性 | 地域に地域で、中 | 地縁的な選 中心部まで | ያ好性を₹ ※若干距離 | 有する者な | どが考、地域 | えられ の住写 | れる。 近 官地に対 | 隣地する | 域は、選好を | 郊外の 生は維持 | 見道 | 語に いてま | 1に一般(3 り、需要 | 主宅が建 | を者やその世帯分離者 とち並ぶ既存の住宅地 目的に推移している。 |
| · 核 | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 引が中心において | 心である。 ては、市場 | 地域に 場参加者の | アパートな | どの賃 って、 | 貸物件 市場の | 牛は見ら D実態を | れず 反映 | 、収益 | 益価格を | E試算 | する | ることはで | ごきなか | 双得や複合不動産の取 いった。以上から本件 地域要因の推移など |
| 示準 | | 標準 | - | 時点 修正 | 標準化補正 | | 或要 の比 | 個別的 要因の 比較 | | の規 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内 | 標 標 準 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し | /\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | |] [|] | 100 | 100 | | [] |] | | | | 補 | 画地 | | 因 行政 その他 |
| 恰しをた | | 円 | / m² - | 100 | [] | [|] | 100 | _ | | | - | 正 そ | 行政 その他 | | ての他 |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 | - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地 ^地 因(較 | 或要 の比 | 個別的 要因の 比較 | 句 D | の比 | 基準地 準価格 / ㎡) | 内訳 | 標 準 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の | 1 刚生指定县港 | 地の価格 | } [|] | 100 | 100 | | [] |] | | | | 補 正 | 画地 | | 因 行政 その他 |
| 準検 地討 | | 円 | / m² | 100 | [] | [|] | 100 | _ | | | - | | 行政 その他 | | てのing |
| (10) 対年 象標 基準 | - 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 である場合の検討 | 通地点(代 | |)円/㎡ シ同一地 | 形 | 要 | 的 因 域 因 | 圏域中心 | 内の化 | 主宅地 | の需要でかり | は総 (離の a | れた! じて! ある! | 宅地が高額 堅調に推和 既存の住 ³ | 多してに 宅地域で | される状況が見られ される状況が見られ る。 であるが、地域の住宅 注移している。 |
| 準価格の前か | 標準地番号 公示価格 | 標準地 | % 半年 | - 円/㎡ | 成 要 因 %の | ' | 別的因 | 不動 | 産の個 | 固別性 | 性に影響 | を及り | ぎす | 要因の変化 | 化は特に | こ見られない。 |

田川(県) - 4 宅地-2

| NO | 取引 | \$ | 所在乃アメセサ | b番並びに | 「住居表示 | 取引時 | 類 | 地積 | | | 画地 | 接面道 | 館路の | 主要交通 | 施 | 法令上の規 |
|--------------|----------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------|-------------|---------|---------------------|----------------|-----------------------|------|--------------------|
| •• | 例番 | | 」等 | SH TO IC | 正旧代为 | 点 | 類型 | 761R | (m²) | စ | 形状 | 状況 | 2000 | 設の状況 | מוני | 制等 |
| а | 田川07 | 7 C 田. | 川市 | | | | 建付地 | (| | ほ) 方 | ぼ長 形 | 北6 m私 | 道 | | | (都) (70,200) |
| | - 104 | | | | | | | | | | | | | | | |
| b | 田川0万 | 7 C 田. | 川市 | | | | 建付地 | (| | ほ 方 | ぼ長 形 | 南西6 m 北西6 m | | | | (都)1中専 (70,200) |
| c | - 104 | | 川市 | | | | 更地 | | | 1= | ぼ整 | 南西4.8 | | | _ | (都)1住居 |
| _ | 田川0万 | / С щ. | П | | | | 史地 | (| |) 形 | | 南東2 m | | | | (70,192) |
| | - 105 | 505 | | | | | | | | | | 角地 | | | | |
| d | 田川07 | 7 C 田. | 川市 | | | | 建付 地 | (| | ほ) 方 | ぼ長 形 | 北6 m市 | 道 | | | (都)1低専 (50,80) |
| | - 105 | _ | | | | | | | | | | | | | | |
| e | 田川0万 | | 川市 | | | | 更地 | (| | ほ 形 | ぼ整 | 北5 m市 | 道 | | | (都) (70,200) |
| 10 | - 105 | | 市は光 | n± . | 7 4 /+:cf | +西3生/レ | +#- | ☆ /#-#2 | +1h- | Lat and | | ₩ == += ※ /: | # /@ | 叫奶西田人 | | 本宁压均 |
| 10 | | 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円/㎡) | 因の | 域要 比較 | | 推定標準((円/㎡) | | 別的要因の 較 | | 査定価格 (円/㎡) |
| a | (| 1 105 | 100 | [100.3] 100 | 100 | 100 | | 44 440 | 10 | | | 40.0 | 街路 | | 0.0 | 42.000 |
| b | (| 4,405 | 100.0] | [100.2] | 100.0] | [100.0] | | 14,448 | 102 | 4.0] 0 | | 13,8 | 92 交通 接近 | - (| 0.0 | 13,900 |
| | 1 | 8,322 | [100.0] | 100 | [100.0] | [104.0] | | 17,653 | | 3.5] | | 14,8 | | | 0.0 | 14,900 |
| C | (|) 6,034 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [100.0] | | 16,098 | 100 | 0 5.9] | | 15,2 | 回地 | (| 0.0 | 15,200 |
| d | (|) | 100 | [100.6] | 100 | _100 | | .0,000 | _10 | | ' | ,_ | 行政 | (| 0.0 | .0,20 |
| | 1; | 3,935 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 14,019 | | 5.1] | | 14,7 | 41 その | | 0.0 | 14,700 |
| e | 1; |) 3,439 | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [/] | 100 [100.0] | | 13,439 | | | | 14,1 | 46 | [100 . 100 | 0] | 14,100 |
| NO | _ | イ月率 | ウ標準化 | 湖正の内部 | | 1 | | | | | - | の比較の | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | L | | │ │交通・持 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・接 | 近 +4.0 | 環境 | 0.0 |
| | | +0.06 | 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 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 0.0 | 交通・接続 | 近 +3.0 | 環境 | +15.0 |
| | | +0.06 | 画地 | +4.0 | 行政 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| c | 正常 | %/月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -1.0 | 交通・接続 | 近 -1.0 | 環境 | t +8.0 |
| | | +0.05 | 画地 | 0.0 | ¦行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| d | 正常 | %/月 | | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・接続 | | 環境 | i 0.0 |
| | | +0.05 | 画地 | 0.0 | └ ¦行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | -3.0 | その他 | 0.0 | L | |
| e | 正常 | %/月 | | | ¦ ¦交通・持 | | - 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・接続 | 近 -4.0 | 環境 | 0.0 |
| | | 0.00 | 画地 | 0.0 | ¦行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | 0.0 | L | |
| - | 比準価格 | 決定の | 」 理由 | | · | | • | | | | | <u>'</u> | 〔比準価桁 | <u> </u> | 1 | 4,600 円 / ㎡ |

| | | | | | | | | | | | | () | | |
|------------------|--------------|-----|----------------|--------------|-------------------------|----------------|--------------|------|------------------------|-----|----------|-----------|----|----------------------------|
| (2)積算価格算定[| 为訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価法: | が適用でき | ない均 | 場合その理由 | 既成 | 市街地内0 | D宅地 | で、土地の | D再i | 調達原価 | の把握 | などが困 | 難なた | め | |
| (2)-2 造成宅均 | 也内等に存 | し原信 | 西法の適用が可 | 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 | 証 | 時点修正 | の価格 | の補修正後 格 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | ก๋) | 標準位 | 化補正 | 時点値 | 修正 | 追修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>10</u> | 0] | <u>[</u> |] | | |
| 付帯費用 標準化補正 時点修正 | | | | 費用の補修 の価格 | | 効宅地化率 :した価格 | 地域要因の比 較 | | : 個別的要因 <i>0</i> 比較 | |) A | 調達原価 | | |
| (円/㎡) | | | | | (円/㎡) | | (円/n | า๋) | | | | | | (円/㎡) |
| | |] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> | 0] | <u>[</u> | 00 | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | | 積算価格 円 / m ² | | | | | | | | | |
| 内訳 | | | | | · | | | | | | | | | |
| 素 事情の 月至 地 内容 | 率変動 率 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 室動 率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | % / 月 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 街路 | | | | | ・接近 | ' | 環境 | ' | | 行政 | その他 | | | 1 |
| | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 3) 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | |
|----------|--|-----------------------|------------|----------------|----------------|-----------------|-----|-------|--|--|--|--|--|
| (3) | (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 | | | | | | | | | | | | |
| + | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修 後の純収益 | 隆正 | 還元利回り | | | | | |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | | 円) | (r-g) | | | | | |
| 法 | | | | | | () | | () | | | | | |
| | | | | 2 2 2 | | | | 90 | | | | | |
| | 7.11111111 | | 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 されていないため | 般住宅などが建ち並ぶ | ぶ既存の住宅地域で、 フ | 7パートなどの賃貸物 | 件はなく、賃貸市 | 市場か | 形成 | | | | | |

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

4 不動産ID 田川(県) - 4 宅地-7

| Νο | ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 不動産ID |
|-----------|--|--------------------|
| 1 | 田川市大字精950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 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) - 5 宅地-1

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

| ### おおおおおいます 18 18 18 18 18 18 18 1 | 2 | 鑑定評価額の決定 | Eの理由の | 要旨 | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------------|--------------|--|----------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------|
| ## かび | | | びに 田川市 | 市大字位 | <u>i</u> 登13 | 15番2 | 1 | | | | | | | 288 | 法令上の規 | 見制等 |
| 表示形 住宅 中規模・配性生の連合 中規模・配性をの連合 中規模・配性をの連合 中規模・配性の関係を対している。現在のところ、特筆すべきを動態の相談する 中型性で関係を関係している。現本の連合 中型性で関係を関係している。別の関係による価格 中型性で関係を関係している。別の関係による価格 中型性で関係を対している。別の関係による価格 中型性で関係を対している。別の関係による価格 中型性で関係を対している。別のでの関係を対している。別のでの関係を対している。別のでの関係を対している。別のでの関係を対している。別のでの関係を対している。別のでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでのでので | - 1 | 形状 | | 用の現 | | !の土地の | 利用の状 | 接面 | 〕道路∉ | D状況 | 処理施 | 接 | | 施設との | | |
| 振 | | | | | | | が建ち並 | 1 | | | 水道 | 田川 | | km | (その他) | |
| 地域の特性 特記 特になし 街 基準の比 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大 | (2) | 範囲 | 東 100 m | 、西 | 100 m、 | 南 70 | m、北 | 250 m | 標準 | 準的使 原 | □ 用│戸建 | 住宅 | 地 | | | |
| 地域要因の特 | | 標準的画地の形 | 大等 【 | 引口 約 | 16 | m、 奥行 | 亍 約 | 18 m | 、 刦 | 見模 | | 250 1 | n²程度、 | 形状 | 長方形 | |
| 東子側 在のどころ、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子測される。 (3)最有効使用の判定 戸建住宅地 | 地 | 地域的特性 | | なし | | | ¦ 5 m | ≝方位北 n市道 | | | 2.6 k | | 駅 南西方 | | | と同じ |
| 取引事例比較法 比準価格 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 収益通元法 収益価格 | | | | _ | | | | | | | の個別的 | 隼地 内要 | 方位 | | | 0.0 |
| 収益域元法 収益域元法 収益域元法 収益域元法 収益域元法 収益域元法 収益域元法 収益域元法 限発法による価格 | ` ' | | | | | | 1 | | | _ | _ | | | | | |
| 開発法 開発法による価格 | U. |) 週 万 | 171111727072 | • | | | | - | | | | | | | | |
| (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、柱心の現分の資料といる。地域では、土地の規模や類型、建物の変異などによって価格に相当程度のパラツキがあるが、更地取引の場合で、概ね300~500万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 | | | | | | | , | | | _ | | | | | | |
| 検証及び鑑定評価 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なかった。よって、本件では、指定基準地の価格 とのパ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。 | 行(6) | 万場の特性 | である。当れ、市場の | の範囲! の範囲! 該近隣 需給は! | ま、田川 也域は、 まぼ均復 | 市及び川 位登地区 しつつあ | 崎町などの の区画整度 ると思料 | 然とし <i>†</i> される。 | を住宅[取引] | 団地では 市場の | ある。近 相場につ | f年、 いて | 周辺の類似は、土地の | 以地域では D規模や業 | は、相応の取 | 引が見ら 築年など |
| 大学 大学 大学 大学 大学 大学 大学 大 | · 核 | 検証及び鑑定評価 | 切に行い得は住宅の明 | たため、 確な賃1 | 実証的 貸市場か |]かつ客観 「形成され | 的な価格: ていない: | を求める ため試算 | ること; 算する? | ができ? ことが | たものと できなか | :思料 ` った | される。』 。よって、 | 双益価格に 本件では | は、当該基準は は、指定基準は | 也周辺で 也の価格 |
| 格しをた 円/㎡ 100 | | 価 標準地番号 | · 標準地 - | | | | 因のは | 比 要 | 因の | の規 | 準価格 | 内 | 隼 交通 | | 域 交通 | |
| 指か 定ら 田川(県) - 2 | 価と 格し をた | 公示価格 | 円/m | í [| | | I | [100 | | | | | E 行政 | | 1 | |
| 準検 14,200 円/㎡ 100 [100.0] 100 [112.7] 100 [112.7] 100 [112.7] 12,800 [正 行政 0.0] その他 0.0 その他 0.0 (10) 対年ら 象標の 意味 節 年標準価格 12,800 円/㎡ 12,800 円/㎡ 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。 基準検 準価計 代表標準地 標準地番号 12,800 円/㎡ 形 状成況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出店も見られ、相応の生活利便性が認められる。 地核 要 因 個別的要因の変動はない。 個別的要因の変動はない。 個別的要因の変動はない。 | (9) 指か 定ら | | | ' | 時点修正 | 標準化補正 | 因のは | 比 要 | 因の | の比 | 準価格 | 内 | 单 交通 | 0.0 | 域 交通 | 0.0 |
| 総続 新規 前年標準価格 12,800円/㎡ 象標の 表準検 である場合の検討 準価討 地格 の等 12,800円/㎡ 本 (大表標準地 標準地 標準地番号 12,800円/㎡ の等 日 (大表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 因別的要因の変動はない。 個別的 要因の変動はない。 個別的 要因の変動はない。 | 基の 準検 地討 | 4. | | . - | | | I ——— | - | | 1 | 2,800 | | E 行政 | 0.0 | | |
| 本学は とのも場合の役割 | 対年 象標 | ら 総続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共 | 通地点(代表标 | , | | 占、格 動 | 要。 | g J t | よどにも | よる市沢 | 兄の2極∙ | 化・個 | 国別化傾向1 | は徐々に近 | 進展している。 | |
| の等 <u> </u> | 準価 地格 | 討 代表標準地 標準地番号 | | | - 円 / ㎡ | 成 宏 | 要图 | | 辺に商 | 新業施設 | 设の出店 | も見ら | | | | |
| | | | 0.0 % | | - | | 要 2 | I | | | | | | | | |

田川(県) - 5 宅地-2

| V 0 | 取引事 例番号 | - | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類 型 | 地積 | (m²) | o | 画地 形状 | 接面道状況 | 直路の | 設は | 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|-------------------|-----------|--|----------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|
| a | 田川07 | C 田/ | 川市 | | | | 更地 | (| | ほ)形 | ぼ整 | 北5 m市 | 道 | | | | (都) 70,200) |
| | - 1059 | | | | | | / / | | | | | | | | | | . 40 |
| b | 田川07 | | 川市 | | | | 建付 地 | (| |) 形 | ぼ台 | 南西9 ㎡ | 県追 | | | | (都) 70,200) |
| c | - 1041 田川 0 7 | _ | 川市 | | | | 建付 地 | (| | ほ) 方: | ぼ長 形 | 北6 m市 | 道 | | | | (都) 1低専 50,80) |
| | - 1059 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 川崎07 | | 郡川崎町 | | | | 更地 | (| | ほ 方: | ぼ長 形 | 北東5 m 北西4.5 | | | | (| (都) 80,200) |
| e | - 1080 | 06 | | | | | | | | | | | | | | \perp | |
| C | _ | | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| NO | 取引信(円) | 西格 / m²) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地因の | 域要 比較 | | ↓ 推定標準ſ (円/㎡ | | 個別的 比較 | 的要因 <i>0</i> | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 40, 400 | | | | 40.0 | | 路 | C | 0.0 | 40.000 |
| b | (| , 439) | 100.0] | 100 [100.8] | 100 | 100.0] | | 13,439 | 10 | 1.0] 0 | | 13,3 | | ē通・ ě近 | C | 0.0 | 13,300 |
| | 10 | , 393 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 13,784 | | 6.1] | | 12,9 | | 境 | C | 0.0 | 13,000 |
| C | (| , 935 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 14,019 | 10 [11 | 0 1.1] | | 12,6 | | 地 | C | 0.0 | 12,600 |
| d | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 14,010 | _10 | | | 12,0 | | 政 | C | 0.0 | 12,000 |
| | 12 | ,888 | [100.0] | 100 | [/] | [102.0] | | 12,635 | + - | 3.0] | | 12,2 | 67 | の他 | | 0.0 | 12,300 |
| e | (|) | [] | 100 | <u>100</u> [| 100 | | | | <u>0 </u> | | | | | [100 . | <u>o</u> _ | |
| 10 | ア事情の内容 | ーー 「 イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | | | | | | | の比較の | 内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | 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 |
| | | 0.00 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | L ¦ その他 | . – – – -] | 0.0 | L | |
| b | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | | | +2.0 | 環境 | 0.0 |
| | - | +0.12 | 画地 | | ¦行政 | | その | | | 行政 | | | ¦ その他 | | 0.0 | L | |
| | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | | | +1.0 | 環境 | +10.0 |
| | | +0.05 | | | ¦行政 | | として | | | 行政 | | | ¦ て の他 | | | L | |
| Ч | 正常 | % / 月 | | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | | | +3.0 | 一一一 | |
| J | | 0.00 | | | i | | L | | | | | | L | | | | 0.0 |
| e | | % / 月 | | | - 行政 交通・接 | | ¦その 環境 | | 0.0 | 行政 —— 街路 | | | その他 | | 0.0 | 環境 | |
| c | | /0 / 円 | | | | | . L | | | | | | · 交通・ | | | · 烬児 | |
| | | | 画地 | | ¦行政 ' | | その | 他 | | 行政 | | | その他 | 3 | | | |

| | | | | | | | | | | щ/п | (> <) | · | | 0 0 |
|----------------|--------------|----------|----------|-------|---------------------|-----------|---------------|------|---------------------|--------------|-----------|----|-----|---------------------|
| (2)積算価格算 | 定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原価流 | 法が適用でき | ないは | 場合その理由 | 既成 | 市街地のが | ため | | | | | | | | |
| (2)-2 造成5 | 宅地内等に存 | し原信 | 西法の適用が可能 | 能な場合の | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例番号 | 17 | | - | | 所在及7 | び地番 | | | | | | | | |
| 素地の取得価 (円/m | | 龍正 | 時点修正 | の価権 | の補修正後 各 (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | า๋) | 標準化補正 | 時点的 | 修正 | 造修 | 正後の | i費の補 i価格 i/㎡) |
| | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>100</u> [] | <u>[</u> | | | | |
| 付帯費用 | 標準化 | /補正 | 時点修正 | | 費用の補修 の価格 | 有除 | 効宅地化率 した価格 | ≝で | 地域要因 <i>0.</i> 較 |)比 個別的 比較 | 的要因の | 再 | 調達原 | 価 |
| (円/m | î) | | | III.X | (円/㎡) | 120 | (円/n | า๋) | ** | LUTA | | | (円 |] / m²) |
| | <u>100</u> | <u>)</u> | 100 | | | | (| %) | <u>100</u> [] | <u>[</u> | | | | |
| 熟成度修正 | [|] | / 100 | | | 積算化 | 西格 | | | 円 / m² | | | | |
| 内訳 | | | | | l . | | | | | | | | | |
| 素事情の対地内容 | 月率変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月率 | 巡 変動率 | 付帯 | 標準化補正 | | | | 月率変 | 動率 |
| | % / 月 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較 | 地域要因の比較 街路 | | | | | 交通・接近環境行政 | | | | | 7 | 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 | | | | | |
| + | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修 後の純収益 | 正 | 還元利 | 回り |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | | 円) | (| r-g) |
| 法 | | | | | | () | | (|) |
| | UD 24 /T-45 | | | | | | | | % |
| | 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 | | | 注宅団地である。不動産 対されていないため、川 | | | | | |

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

4 不動産ID 田川(県) - 5 宅地-7

| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----|----------------|--------------------|
| 1 | 田川市大字位登1315番21 | 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 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) - 6 宅地-1

| 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 |

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) | [令和 7年1月] | 19,000 円/㎡ |
|---|---------------------|---------------------|--------------|-----|-----------|------------|
| (2)亞地------------------------------------ | A10 7 7 7 7 1 4 1 1 | / F \ /#+b \ \ 15** | 工告/年42 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 4日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| お花及び時度並びに 田川市寿町3 3 5 8 番 1 7 | 2 ¥ | 監定評価額の決定 | ・い耳田 | の女日 | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|----------------------------------|--------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|--------------|------------|----------------------|-------------|------------|--------------|------------------|--------------------------|
| 地 | 基 | | | | • | 8番17 | | | | | | 1 | | | 287 | 法令上の規制等 |
| 長力形 住宅 | | 形状 | | の利用の | | 辺の土地の | の利用の状 | 接面 | 面道路の | | 処理施 | 接 | | | 足との | (60,200) |
| 振空 地域的特性 特記 特にない 第 4 4 4 5 6 6 6 6 6 7 7 7 7 7 | | | | | | | | | m | | 水道 | 田川 | 伊田8 | 50 m | | (その他) |
| 地域突的特性 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記 | (2) | 範囲 | 東 70 | 0 m、西 | 20 m | 、南 5 | 50 m、北 | 90 m | 標準 | 的使用 | 月低層 | 住宅均 | 也 也 | | | |
| 地域要因の将性 特にない 第3 6 m m i | | 標準的画地の形状 | 大等 | 間口 | 約 1 | 2 m、 | 型行 約 | 23 m | ı、規 | 模 | | 276 m | 程度 | , ; | 形状 | 長方形 |
| 地域要因の将 表子測 | | 地域的特性 | 特記 | 寺にない | | | 街 6 n | n市道 | | 交通 | 田川伯 | 尹田駅: | 北西方 | 5850 m | 法令 | 対象基準地と同じ |
| | | | | | | | 路 | | | 施設 | | | | | 規制 | 1 1 1 |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 24,300 円/㎡ 原価法 積算価格 17,900 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | î<.: | 土地利用は現状程度 |
| 収益還元法 収益価格 | (3)最 | 有効使用の判定 | 低層住: | 宅地 | | | | | | ` ` ; | の個別的 | | ない | | | |
| (6) 市場の特性 | ` ' | | 取引事例 | 列比較法 | 比準個 | 格 | | | | ` | | | | | | |
| 開発法 開発法 開発法による価格 | () | 迪 用 | | 元法 | | | 1 | - | | | | | | | | |
| 信)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、地価は空調である。取引の中心となる価格は、土地で500万円~1000万円、新築戸建住宅で2500万円~3000万円平積度と把握される。 | | | | | | | | - | | _ | | | | | | |
| 要者は、取引価格が準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺で新築建売性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、地価は堅闘である。取引の中心となる価格は、土地で500万円~1000万円、新築戸建住宅で2500万円~3000万円へ3000万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平300万円平3000万円平30 | | | | · A 📼 1 - | | | | | | | n 111 1- | - 115 63 1 | L #1.7/ | 5 1 IL - | | |
| 検証及び鑑定評価 | (6)巾 | 場の特性 | 要者は、 近隣地は | 取引価 或は、利 | 格水準を | 勘案し、対 | 利便性や快 整っており | 適性を 。市内I | 重視して こおいて | 価格判 需要者 | 判断を行 皆が相対 | fう。/ f的に | 問辺て 多く、 | 『新築建 地価は | 売住宅 整調で | Eの販売が見られる。 である。取引の中心と |
| 公規価 標準地番号 修正 補正 | ` /検 | 証及び鑑定評価 | 投資目的でいる。 | 的の取引 収益価 | は少ない 格は、土 | 。比準価標地建物面 | 格は、田川 方の元本に | 市の住 ⁵ 見合っ <i>1</i> | 宅地域に た賃料を | おける 収受し | る取引事 J難く、 | ■例を打 比準(| 采用し 西格よ | って試算 こり低く | してま 試算さ | うり、精度が確保され された。地域の実情等 |
| 格しをた 円/㎡ 100 100 100 正 行政 その他 (9) 指定基準地番号 時点 修正 標準化 修正 個別的 形式 交通 交通 交通 文通 交通 以 交通 以 交通 以 交通 以 交通 以 交通 | 公規信 | 標準地番号 | 標準 | ≣地 | | | 因の | 比 要 | 因の | の規準 | 集価格 | 内準 | <u> </u> | δ通 | | 域 交通 |
| 指定基準地番号 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 要因の 比較 の比準価格 円 / ㎡ 100 | 格し | 公示価格 | В | / m² | | - | - | [| | | | | 1 | 页政 | | |
| 準検 門午指定基準地の価格 100 100 100 100 正 行政 その他 (10) - 1対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 24,100円/㎡ 名。田川市の人口はここ1年間減少で推移した。 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。 当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。 基準検 準価計 代表標準地 標準地番号 公示価格 公示価格 の等 - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 形 状成況 要 因 を記述する。 田川市の人口はここ1年間減少で推移した。 (10) 100 - 2を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。 本品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。 まままままままままままままままままままままままままままままままままままま | (9) 指か | 指定基準地番 | _ | - | 時点 | 標準化 | ・ と 地域 因のb | · 更 個 比 要 | 別的 | の比当 | 集価格 | 内準 | 票 往 ≣ 玄 | 〕路 逐通 | | 域 交通 |
| (10) - 1対象基準地の検討 総統 新規 前年標準価格 24,100円/㎡ | 準検 | 前年指定基準 | | . | | - | - | [100 | | | | | <u> </u> | 页政 | | 1 |
| 基準検 である場合の検討 形 状 | (10) 対年 | 継続 新規 前年標準価格 | の検討 | 24,1 | | 価 | 変 要 ほ | · 勺 \ | 金融環境 | | | | 持され | れている | | |
| の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因に変動はない。 | 基準机 準価記 | - 2 基学地が共 である場合の検討 付 代表標準地 | | 表標準地 | 等と同一 [‡] - | ^{也点)} 形 : 成 ; | 状 「地 」 | 1 - | | | | | | | | |
| MAGE ABO 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | | | +0.4 | % 半年 | | | | | 固別的要同 | 因に変 | 動はな | l 1. | | | | |

田川(県) - 6 宅地-2

| (1) | 比準価格 | 各算定内 | ····································· | | | | | | | | | | ` | , | |
|-----|------------|------------------|---------------------------------------|----------------|--|----------------|----------------|-------------------|------------|------------|-----------|--------------------|------------------|---------------|----------------------|
| NO | 取引 | 事 | | 也番並びに | 「住居表示 | 取引時点 | 類型 | 地積 | (m²) | 画の形 | | 道路の | 主要な | ご通施 記況 | 法令上の規制等 |
| a | 田川0万 | 7 C 田/ | 川市 | | | | 建付地 | (| | ほぼ) 方形 | | 5道 | | | (都)2低· (50,100) |
| | - 104 | 119 | | | | | | | | | | | | | |
| b | 田川0万 | 7 C 田 | 川市 | | | | 更地 | (| | ほぼ 方形 | 長 東6 m元 | 万道 | | | (都)準工(60,200) |
| | - 104 | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 田川0万 | | 川市 | | | | 建付 地 | (| | ほぼ 方形 | | 万道 | | | (都) 1住 (60,200) |
| d | - 105 | | ± | | | | z ∌ /-+ | | | 1212 | 長 東6.7 | ~ 士 : 古 | | | (都) |
| a | 田川0万 | | חוים | | | | 建付 地 | (| | ほぼ) 方形 | | MP 追 | | | (80,200) |
| _ | - 105 | | + | | | | 7#1/→ | | | 1-1- | | ~:苦叻 | | | (都) |
| e | 田川0万 | | חוים | | | | 建付 地 | (| | ほぼ 形 | 整 464.5 | 連路 | | | (70,200) |
| NO | | 96 価格 / ㎡) | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地の | 域要 比較 | 推定標準格(円/m | | 固別的要 北較 | 因の | 査定価格 (円/m |
| a | (|) | _100 | [100.3] | _100 | _100 | | | _10 | 0 | | 街道 | 路 | 0.0 | |
| _ | 2: | 5,688 | [100.0] | 100 | [100.0] | [100.0] | | 25,765 | _ | 7.8] | 23, | ^ | | 0.0 | 23,9 |
| b | (|) 0,224 | <u>100</u> [100.0] | [101.1] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | | 30,556 | 10 | 0 3.8] | 24, | 接i 682 ==+ | | | 24,7 |
| | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | 00,000 | _10 | | | 682 環 [±] | | 0.0 | 21,1 |
| | 3: | 2,116 | [100.0] | 100 | [100.0] | | | 32,116 | _ | 7.4] | 25, | | | 0.0 | 25,2 |
| d | (2: | 3,507 | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | | 22,822 | 10 [98 | 0 3.0] | 23, | | D他 | 0.0 | 23,3 |
| e | (|) | 100 | [100.0] | 100 | 100 | | , | _10 | _ | | | [1 | 00.0 | |
| | | | 1 | 100 | | [100.0] | | 27,773 | | | 24, | | 1 | 00 | 24,4 |
| 10 | ア事情の内容 | | | (補正の内記 | К | | | | | 工地域 | 要因の比較の | の内訳 | | | |
| a | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | 0.0 | 交通・持 | _{妾近 -1} | .0 場環 | 境 +10 |
| | | +0.05 | 画地 | 0.0 | └ | 0.0 | その | - | 0.0 | 行政 | -1.0 | ├ | 0 | .0 | |
| b | 正常 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 交通・持 | | 0 環 | |
| | | +0.12 | 画地 | | | | その | | - | 行政 | | ¦その他 | | .0 | |
| | 正常 | % / 月 | | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | 交通・持 | | | |
| - | | | | | - | | その | | | | | その他 | | i | ^児 +30 |
| | 元 些 | | | | ! | | 1 | | 0.0 | 行政 | | ! | | .0 | |
| ٦ | 正常 | %/月 0.00 | | | 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 交通・持 | | .0 環 | ^境 0 |
| d | | | i imi +lla | | 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0 | .0 | |
| d | | | 画地 | | ¦行政 ├ | | 1 | | 0.0 | | 0.0 | 1 | | | |
| | 正常 | %/月 0.00 | 街路 | | ウム 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | ├ ├交通・持 | | | 境 +20 |

| (2) | 積算価格算 | 至宁内 | ≐ ₽ | | | | | | | | | | | | | |
|---------|---------------------------|-----|------------|-----|---------|------|--|-------|-----------------|-------|-----|------|--------|------|-------|----------------|
| (2) | 付异心份系 | 早处的 | 引入 | | | | | | | | | | | | | |
| (2) |)-1 原信 | 西法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | 既成 | たおおおおおおおおおおおおおおまま おおおま おおま おおま おおま おおま お | ため。 | | | | | | | | |
| (2) |)-2 造历 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が可 | 能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番 | 号 | | | - | | 所在及 | び地番 | | | | | | | | |
| , in | 素地の取得 | 価格 | 事情補 | 証 | 時点修正 | 素地(| の補修正後 | 造 | 成工事費 | | 標準 | 化補正 | 時点側 | 多正 | 造 | 成工事費の補 |
| | (円/ | m²) | | | | の価値 | MB (円/㎡) | | (円/m | ı̈́) | | | | | 19 | 証後の価格 (円/㎡) |
| <u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | [] 100 [] 100 [] 100 (| | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 付帯費用 | | 標準化 | /補正 | 時点修正 | | 費用の補修 | | 効宅地化率 | Œ で | | 要因の比 | | り要因の | 再 | 調達原価 |
| | (円/㎡) | | | | | | の価格 (円/㎡) | 阿 | *した価格 (円 / n | า๋) | 較 | | 比較 | | | (円/㎡) |
| | | | 100 |) | | | | | (| %) | _10 | 00 | | _1 | | |
| | | | [|] | 100 | | | | | | [|] | 10 | 00 | | |
| Ĭ | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | 積算(| 価格 | | | P |] / m² | | | |
| 内記 | 沢 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成 | 標準化補正 | | | 月翌 | 率変動 率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | % / 月 事 | | | | | | | % / 月 | 費 用 | | | | | | % / 月 | |
| | | | | 費 | | | | | | | | | | | | |
| 地址 | 域要因の比 | 較 | | 街路 | 2 | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | 3 | 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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (3.8 0.4) (0.9788) 2,840,287 600,376 2,239,911 2,061,500 178,411 3.4 % 174,629 収益価格 17,900 円/㎡) 5,136,147 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

| (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 | | | | | | | | | | | | | |
| 収入の現価の総和 | 支出の現価の総和 | Lang | | | | | | | | | | | | |
| (円) | (円 |) (%) | (円/m²) | (m²) | (円/m²) | (m²) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (円/㎡) | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | 田川(県) ——— | - 6 | - 毛地-4 |
|-----------|------------------|--------------|-----------------|------------|----------|---------------------|--------|-----------|------------------------|---------------------|--------------------|------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|
| (3) | -2 想定建 | 物の状 | 状況 | | | | | | | | | | | | | |
| | | 用 | 途 | | 建築面 | 積 | (m² |) | | 構造・ | 階層 | | 延床 | 面積 | | (m²) |
| 共同 | 目住宅 | | | | | | 90.00 | | L S | 2 | F | | | | 180 | 0.00 |
| 2 | 公法上の規 | 制等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 用道 | | | 基準建商 | 英率等 | 指定容積 | 率 | 基準容積率 | ጆ等 | 地積 | | 間 | 口・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | |
| (者 | 『) 準住』 | E I | | 60 % | | 200 % | 200 |) % | | 287 m | 12 | 2.0 m× 3 | 23 8 m | 前面道路: | | 6.0 m |
| | | | | | | | | | | | | | | 特定道路ま | での距離: | m |
| 型 | 限定建物の |)概要 | 2 D K · | • 4 5 | . 00 m | 、各階 2 | 2戸の共同 | 住宅 | I | 有効率 の理由 | <u>≼</u> 1 | 100.0 % | 外階段 | 使用のため。 | | |
| (3) | -3 総収益 | 算出内 |]訳 | | | | | | <u> </u> | | | | | | | |
| | 71-1- | 用道 | È | 床面 | | 有効 率 | 有効面和 | 債 | | たり月額 | Į į | 月額支払賃 | 5料 | a保証金等(月数 | 数) a保証金 | 等 (円) |
| | 階層 | | | | | 쪽 (%) | (| m²) | 支払賃料 (円) | * | | | (円) | ······ ›権利金等(月数 | 数) b権利金 | :等 (円) |
| | | | | | | | , | | (1-) | | | | | 1.(| | 120,600 |
| 1 | ~ 2 | 共同信 | 主宅 | | 90.00 | 100.0 | 90 | 0.00 | | 1,340 |) | 120 | ,600 | 1.0 |) | 120,600 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | _ | | | | | | | | | | | | ļ | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ±1 | | | | 180.00 | 100.0 | 180 | 0.00 | | | | 241 | ,200 | | | 241,200 |
| —— | 計 F額支払賃 | . 447 | | | | | | | | 2/11 | 200 | 円 × 12 | ケ日 - | | 2 80 | 241,200 94,400 円 |
| | 共益費(管 | | | | | | | | 円/ | m² x | ,200 | | <u> 12</u> ケ月 | | 2,03 | 0 円 |
| | | | の算出根拠 | 処 | | | 共益費は | 授受 | | | | | | | | |
| 7 | その他の切 | 八(駐 | 車場使用料 | 科等) | | | | | 円/ | 台 x | | 台×12 | ケ月+ | | = | 0 円 |
| 貨 | 資倒れ損失 | (算出 | 根拠、金額 | 預) | | | 敷金にて | 担保 | | | | | | | | 0 円 |
| , 3 | 空室等によ | る損失 | 長相当額 A(%)+(| 🕏 | '宏変 D (| 06)) | | 2,8 | 394,400 | | | 4.0 | | | | |
| | | | . , . | × ± | 至半D(| %)) | + | | | 円× | | | % = | | | 15,776円 |
| | <u></u> 2缸全等σ | | 益(空室損ダ | 上老虎沒 | 叁) | | | 2/1 | 200 円 × | Q | 5.0 % | 6 v | 1 (| 00 % = | | 78,624 円 2,316 円 |
| | | | L(エエリン た及び償却 | | | | | | <u>∠00 」 ^</u> 手数(| | 年) | | 回り(| 1.00 %) | | 2,310 [] |
| | | | | | | | | | 200 円 × | 96 | 3.0 [°] % | % × | | .2563 = ' | | 59,347 円 |
| | | | 保証金等の | 運用益 | (空室損失 | 考慮後) | | | 円 × | 0,287 円 | | % × | | 9,896 | Ⅲ / ∞² \ | 0 円 |
| | 後収益 | | + + D月額支払 | 賃料の | 答山坦坳 | | () 由! | +±+ | | U,201 F | | (| | 9,090 | D/III) | |
| (3) NO | -4 IIII= 事例番 | | 事例の | | 事情補 | | | ュマガ 準化 | 公賃料 建物 | 格地 | 域要 | 基準隊 | 皆 杳 | 定実質賃料 | 基準地基準 | 準階の賃料 |
| | ₹ //1⊞ | , | 実質賃料 | 1 | 正 """ | " E | 補正 | -10 | 差修正 | | 比較 | 格差修工 | Ë (F | /m²) | | FIRVE |
| а | | | | | 100 | ı |] 100 | 0 | 100 | 10 | 00 | 100 | | | 対象基準階の 月額実質賃 | = #3 D |
| | - | | |) | |] 100 | - |] | [|] [|] | |] | | | 144 370 円/㎡ |
| b | | | \ | | 400 | | 1 40 | | 400 | | ···· | 400 | | | 月額支払賃 | [米斗 |
| | | | | | 100 [| _ |) 100 | 01 | 100 | <u>10</u> _] [| 1 | 100 | _ | | (1,3 | 340 円/㎡) |
| | - | | (|) | • | - | | | + | - ' | | • | - | | 基準階 2 | Е В |
| С | | | | | 100 | | | | 100 | _ 10 | | 100 | _ | | 奉 年陌 2 | F B |
| il | - | | (|) | [|] 100 |) [|] | |] [|] |] [|] | | | |

| | | | _ | | | |
|----------------------|--------|--------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | |
| 項目 | j | ミ額相当額 | | 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 | % | |
| Λ.ΤΠ.Λ.÷Β | 土地 | 12,100 | 円 | 查定額 | | |
| 公租公課 | 建物 | 262,500 | 円 | 35,000,000 × 50.0 % | × 15.00 | / 1000 |
| 損害保険料 | | 35,000 | 円 | 35,000,000 x 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/㎡) (| (経費率) | 21.1 % |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | |
| r:基本利率 | | 3.8 9 | % | g : 賃料の変動率 | | 0.4 % |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等 | 等価格) | 40 9 | % | 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 | 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 | 等価格) | 20 9 | % | n c : 設備の経済的耐用年数 | | 15 年 |
| m:未収入期間 | | 0.5 호 | Ŧ | : 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 | 查 | 定額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 35,000,000 F | 3 | | 設計監理 | |
| | | | | 189,000 円 / ㎡x 180.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分 | (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0589 | | | 0.0865 × | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 2,061,500 円 7,183 円/n | | | | |
| | | , | | | | |
| 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 | 属する純収益 | | | | 174,629 | |
| × | | | | (| 608 | 円/m² |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.4 9 | % | | | |
| | | 5,136,147 F | " | (| 17,900 | 円 / m² |

4 不動産ID 田川(県) - 6 宅地-7

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|--------------|--------------------|
| 1 | 田川市寿町3358番17 | 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 供老 | | |
| 備考 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) 5 - 1 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オフィス21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) | [令和 7年1月] | 27,000 円/㎡ | | | | |
|------------|------------|----------|---------------------|------------|--------|---------|-----------|------------|--|--|--|--|
| (2) ウルヤス | A TD - 7 T | | / F \ / T-12 @ 15** | T-245/T-16 | | ·路 線 | 路線価又は倍率 | 倍 | | | | |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 | 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 価 | 倍率種別 | | | | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | | | |
| 2 经中部压挤不法 | | <u> </u> | | | | | | | | | | |

| 2 | 鑑定評価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------------|--|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| (1) 基 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | びに 田川市春日 「春日町 2 | | 番1外 | | | | | 地積 (㎡) | (| 294 | 法令上の規制 | 訓等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の利用の 況 | 現別況 | 型の土地の利 | 利用の状 | 接面道路 | の状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通施設 の状況 | 足との | (都) 商業 (80,400) 準防 | |
| - | 台形 1:1.5 | 診療所兼共同住 RC 6 | | | | 東11 m 国道 | | 水道 | 田川後庭 | 泰寺230 m | | (その他) | |
| | | | | | | | | | | | | (90,400) | |
| (2) | 範囲 | 東 40 m、西 | 20 m、 | 南 130 i | m、北 | 80 m 標 | 準的使 | 用 店舗 | 兼共同包 | 主宅地 | | | |
| 近隣 | 標準的画地の形物 | 大等 間口 | 約 15 | m、 奥行 | | | 規模 | _ | 300 ㎡程 | | 形状 | 長方形 | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 田川後藤 の代表的: | 寺駅に近接 な商業地域 | | 街 11 | m 国道 | 交通施設 | 230 m | 後藤寺駅 I | 南西方 | 法令規制 | 対象基準地と | 同じ |
| - | 地域要因の将 来予測 | 金融機関や小売と思われる。均 | | | ——└ る商業地均 | | _格別σ | D変動要 | | | 1 | | もの |
| . , . | 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅 | | | | | ` | 対象基準 の個別的 因 | | F . | | | 0.0 |
| ` ′ | 監定評価の手法 D適用 | 取引事例比較法 | | | | 4,300 円/ | _ | | | | | | |
| |) 週 市 | 収益還元法 | 収益価額 | | 28 | 3,600 円/ | | | | | | | |
| | | 原価法 開発法 | 積算価額 | ^恪 による価格 | | / 円/ | | | | | | | |
| , | 市場の特性 | 同一需給圏は、 の事業者や収益 は高く、一定の 少なく、規模や | 目的の不動 賑わいもる 用途もます | 加産業者なる あり、地域の ちまちのたる | どである。 の商業地は め、取引の | 心部などに形 近隣地域は こ対する需要 D中心となる | 成され 、田川 は安定 価格帯 | 市の代表 的に推移 の把握に | き的な中心 りしている は困難でも | 心部の商業 る。周辺地 ある。 | 地域では | であり、土地の和 おける商業地の明 | 利用度 収引は |
| ` f | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 近隣地域は、自 収益価格は信頼 導出しており、 さらに公示価格 | 性がやや作相対的に対 | 低いと思われ 見範性が認る | れる。比≛ められる。 | 準価格は、い したがって | ずれも | 店舗構成 おいてに | などが類 t、比準f | 類似する、 ■格を中心 | 価格達 | 極連性の強い事例 | 列から |
| 示準 | | 標準地 5 - 2 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | | の規 | / m \ | 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 0.0 | 地 街路 域 交通 要 環境 | 0.0 0.0 +4.0 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 500 円/㎡ | 100.5] | 100 [100.0] | 100 [104.0] | 100.0] | ; | 33,300 | 補 正 | 画地 行政 その他 | 0.0 | 因 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指か 定ら | | 号 - | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | | の比 | | 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 基の 準検 地討 | 削牛指定基準 | 地の価格 円/㎡ | 100 | 100 | 100 | <u>[]</u> | | | 補 正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 | |
| (10) 対年 象標 | - 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 | |)() 円/㎡ 第七回 - #4 | 価 変 格 動 | 一般的 要 因 | 1240610 | ード商店 線では后 | 当時は空間 当舗の集調 | き店舗が | 多く空洞化 | どが進む 表わいた | 」 ひ一方で、郊外の が認められる。 | D幹線 |
| 基準 準価 地格 | 検 である場合の検討 討 代表標準地 | 迪 地点 (代表標準地標準地 | → C 向 一地 | 形 成 況 要 | 世 英 医 |] 」に対す | る需要は | は維持さ | れ、地価 | は安定的に | 推移し | • | 新業地 |
| の等前か | 公示価格 | 0.0 % 半年 | 円/㎡ | 因 例 の | 要医 | | の個別性 | 生に影響 | を及ぼす | 要因の変化 | どは特に | こ見られない。 | |

| (1) | 比準価格算 | 拿定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------------|-------------|-----------------|----------------|---|-------------------------|-------------------|-------------|--------|--------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|
| NO | 取引事 例番号 | | 所在及び地 」等 | 世番並びに | 「住居表 | 示 取引時 | 類型 | 地積 | (m²) | の形 | | 道路の | 註 設(| 要交通 の状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
| а | 田川070 | 田川 | 川市 | | | | 更地 | (| | ほほ) 形 | 〔整 北東5. | 5 m市道 | İ | | | (都)商業 (90,330) |
| | - 10405 | | | | | | | | | | * | | | | | |
| b | 田川 0 7 0 - 10520 | | 川市 | | | | 更地 | (| | ほほ 方形 | | M市追 | | | | 商業 (90,240) |
| С | 田川070 | 田川 | 川市 | | | | 建付地 | (| | 不整) | 郑 北5.5 | m市道 | | | | (都)商業 (90,330) |
| _ | - 10403 | | | | | | | | | | | | | | | |
| d | 田川 0 7 0 - 10514 | | 川市 | | | | 更地 | (| | ほほ) 方形 | 長 東7.1 | m市道 | | | | (都) (70,200) |
| e | 直方070 | _ | 方市 | | | | 建付 | | | 長方 | ·形 南西12. | 5 m県道 | | | | (都)商業 |
| | - 10703 | | 3.12 | | | | 地 | (| |) | | <u>-</u> | | | | (90,400) |
| NO | 取引価(円/ | 格 | 事情補正 | 時点修 正 | 建付派価の補工 | | | 定価格 円/㎡) | 地の | 域要 比較 | 推定標準格(円/m | | 個別的 比較 | 的要因の | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (|) | _100 | [100.7] | 100 | 100 | | | _10 | | | | 野路 | C | 0.0 | |
| b | 30, | 384 | 100.0] | 100 [100.1] | 100 | 100.0 | | 30,597 | 10 | 7.5] | 34, | | 泛通・ 妾近 | C | 0.0 | 35,000 |
| | 22,0 | 655 | [100.0] | 100.1 | | [100.0] | | 22,678 | | 9.5] | 32, | | 環境 | C | 0.0 | 32,600 |
| С | (|) | 100 | [100.8] | 100 | 100 | | | _10 | | | Ē | 画地 | | 0.0 | |
| d | 29,0 | 682 | 100.0] | 100 [100.0] | 100.0 | 100 | | 31,494 | 10 | 9.4] | 35, | 228 1 | 亍政 | C | 0.0 | 35,200 |
| u | 16,4 | 418 | [100.0] | 100.0 | | 70.0 | | 23,454 | | 8.8] | 34, | 090 = | その他 | C | 0.0 | 34,100 |
| e | (|) | _100 | [101.9] | _100 | _100 | | | _10 | | | | | [100. | 0] | |
| NO | | | | | |] [100.0] | | 35,204 | | | 34, | | | 100 | | 34,400 |
| NO | の内容変 | | | 補正の内部 | 7 | | | | | 土地場 | 複因の比較の | かられ | | | | |
| a | 正常 % | 0/月 | 街路 | 0.0 | 交通・ | | 環境 | | 0.0 | 街路 | 2.0 | 交通・ | 接近 | 0.0 | 環境 | -7.0 |
| | | 0.08 | | | ¦行政 | | その | | | 行政 | | その他 | | | L | |
| h | 元告 0/ | . / 🛭 | | | 1 | | 1 | | 0.0 | | | ! | | 0.0 | , r=+± | |
| ט | | 0.03 | 街路 | | · 交通・: | | _ 環境 - | | | 街路 | | _ 交通・ | | 0.0 | · 環境 └ └ · | -17.0 |
| | | | 四地 | | ¦行政 - - | | その | | 0.0 | 行政 ——— | | ├その他 | | 0.0 | | |
| c | 正告 0% | /月 | 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 |
| ٦ | | | L | | L _ | | | | | | | その化 | b | | | |
| | | 0.08 | 画地 | -5.0 | ¦行政 ' | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | -3.0 | 1 2 3 7 10 | _ | 0.0 | | |
| | +(| | 画地 | | | | ¦その 環境 | | 0.0 | 行政 街路 | | 交通・ | | | 環境 | -5.0 |
| | 正常 % | | 街路 | 0.0 | 交通・ | 接近 0.0 | - ↓環境 - | | 0.0 | | -2.0 | - 交通・ - | · 接近 | | 」 □ 環境 □ | -5.0 |
| d | 正常 % | 5/月 0.00 | 街路 | 0.0 | ¦ ¦交通・: └ ¦行政 | 接近 0.0 0.0 | - 環境 その | | 0.0 | 街路 行政 | -2.0 -15.0 | 交通・ 交通・ その他 | ·接近 也 | -13.0 0.0 | <u>.</u> | |
| d | 正常 % | 5/月 0.00 | 街路 街路 | -30.0 | 交通・ | 接近 0.0 0.0 接近 0.0 | - ↓環境 - | 他 | 0.0 | 街路 | -2.0 -15.0 +1.0 | - 交通・ - | ·接近 也 ·接近 | -13.0 0.0 | <u>.</u> | |

| (2) | 積算価格算 | 拿定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------|-----|------------|-------|--------|----|------|-----------------------|-----|-----------------------|------|-----------|---|-------------|------|-----|----------------------------|
| (2) | -1 原信 | 西法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | l | 既成 | 市街地内 | の宅地 | で、土地の | り再記 | 調達原促 | 面の把 | 握などが困 | 難なた | :め | |
| (2) | -2 造原 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が | 可能 | な場合の | の価格 | | | | | | | | | |
| ì | 造成事例番 | 号 | | | | - | | 所在及 | び地番 | | | | | | | | |
| 147 | 素地の取得 (円/ | | 事情補 | 証 | 時点修正 | Ξ | の価格 | D補修正後 A (円/㎡) | 道 | 成工事費 (円/m | ก๋) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 修正 | 道修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | 1 | | | | | | <u>10</u> | <u>)0 </u> | | 1 | | |
| ſ | 寸帯費用 (円/ | m²) | 標準化 | 2補正 | 時点修正 | Ξ | 正後0 | 費用の補修 D価格 (円/㎡) | | 前効宅地化率 にの格 (円/m | | 地域較 | 要因の | 比 個別的 比較 | 的要因0 | D Ā | 語達原価 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | 1 | | | | (| %) | <u>10</u> |] | | | | |
| Ē | 熟成度修正 | | [|] | / 100 | | | | 積算 | 価格 | | | | 円/m² | | · | |
| 内記 | 沢 | | | | | | | · | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成 | 標準化補正 | | | | 月至 | 率変動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 工 事 費 | | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地址 | 域要因の比 | 較 | | 街路 | 各 | | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | | その他 | 1 |

| (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 | | | |
| _ | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 直接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) |
| 法 | 12,093,345 | 2,722,220 | 9,371,125 | 9,064,300 | 306,825 | (0.9592) 294,307 | (3.9 0.4) |
| | 収益価格 | 8,408,771 | 円 (28 | 8,600 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 | | | | | | |

| (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 | | | | | | | | | | | | | |
| 収入の現価の総和 | 支出の現価の総和 | L | | | | | | | | | | | | |
| (円) | (円 |) (%) | (円/m²) | (m²) | (円/m²) | (m²) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発法による価格 | | 円 (| 円/㎡) | | | | | | | | | | | |

| (3)-2 想足 | 定建物の制 | 犬況 | | | | | | | | 田川(県) | 3 - 1 | 5地-4 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------------|---------------------------|------------|
| | 用 | | 建築 | 面積 | (m²) | | 構造・ | 皆層 | 延 | E床面積 | (| m²) |
| 店舗兼共同 | 司住宅 | | | | 150.00 | S | 5 F | : | | | 750.00 | |
| 公法上の | カ規制等 | | | | | | | | | | | |
| 用途地域等 | | 基準建蔽率等 | 等 指定容 | 積率 | 基準容積率等 | 地積 | | 間口・ | | 前面道路、 | 幅員等 | |
| (都) 商 準防 | i業 | | % | 400 % | 400 % | | 294 m² | 16.0 | m× 21.0 | 前面道路: | | 1.0 m m |
| 想定建物 | 勿の概要 | 1階はフロ 50㎡程度 | ア貸しの原 のファミ! | 5舗、 2 J ー タイ: | L ~ 5 階は平均専 プの共同住宅 | I . | 有効率)理由 | 94. | 0 % 同種 | _ | 主宅として標準的 | |
| (3)-3 総り | | | | | | | | | | | | |
| 階層 | 用证 | | · 床面積 | 有効率 | 有効面積 | 1㎡当た 支払賃料 | :り月額 | 月額 | 支払賃料 | a保証金等(月数 | 数) a保証金等 | (円) |
| PA/E | | | (m²) | (%) | (m²) | (円) | | | (円) | b権利金等(月数 | b権利金等 | (円) |
| | 店舗 | | 150.00 | 90.0 | 135.00 | | 2,300 | | 310,500 | 4.0 | 0 1,24 | 2,000 |
| 1 ~ | 1 | | 150.00 | 30.0 | 133.00 | | 2,500 | | 510,500 | 2.0 | 0 62 | 1,000 |
| 2 ~ | 5 住宅 | | 150.00 | 95.0 | 142.50 | | 1,200 | | 171,000 | 1.0 | | 1,000 |
| ~ | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | 1,92 | 6,000 |
| 計 | | | 750.00 | 94.0 | 705.00 | | | | 994,500 | | 1,30 | 5,000 |
| 年額支持 | 公賃料 | 7 | | | | | 994, | 500 円: | × 12ケ月 | = | 11,934,0 | 000円 |
| a共益費 | (管理費) | | | | | 円/㎡ | × | | m²x 12ク | 万 = | | 0 円 |
| | , | の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| | | 車場使用料等 |) | | | 7,000 円/台 | | | 台x 12ケ月 | + | = 420,0 | |
| | - | 根拠、金額) | | | 保証金等で担 | 1保されてい 934,000 円 | | ご計上し | ·ない 5.0 % | | | 0円 |
| | こよる損 <i>気</i> 、空室率 / | ∈相当額 A(%)+(× | 空室率 B | (%)) | + | 934,000 门 | | | 3.0 % | = | 596,7 | 700 EH |
| 以上計 | | | | | | 1.3 | | | 70 | | 11,757,3 | |
| | | 益(空室損失考 | 慮後) | | 1,926 | ,000 円 × | 95 | .0 % × | | 1.00 % = | | 97 円 |
| | | 益及び償却額(| - | (慮後) | 償却: 1,305, | 年数(,000 円 × | 4 ± 95 | 軍) 3 | 運用利回り | (1.00 %) 0.2563 = | 317,7 | |
| その他の | 収入に係る | 保証金等の運用 | 益(空室損失 | է考慮後) | | 円× | | % × | | % = | | 0 円 |
| 総収益 | + | + + | | | | 12,093, | 345 円 | | (| 41,134 | 円/㎡) | |
| ` ' | | D月額支払賃料 | | | ()内は支 | | | | | | | |
| NO 事例 | 削番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡ | 正 | 補 時 | 点修 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域のは | 或要 比較 格 | 基準階差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階 | の賃料 |
| а | | | 100 | <u>[</u> | | 100 | | | 100 | | 対象基準階の 月額実質賃料 2,406 | 四 / m² |
| b | - | (| 100 | |] 100 | 100 | 100 | - - | 100 | | 月額支払賃料 (2,300 | |
| С - | - | (|) [|] 10 | 0 [] | 100 | 100 | , , | 100 | | 基準階 1 F | В |
| | - | (|] [|] 10 | | | |] [|] | | | |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | |
|-------------------|--------|-------------------------------------|--------------|---|--------------|-------------------------|
| 項目 | Э | ミ額相当額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 805,000 | 円 | 161,000,000 x 0.5 % | | |
| 維持管理費 | | 370,620 | 円 | 12,354,000 x 3.0 % | | |
| ᄼᅭ | 土地 | 17,100 | 円 | 查定額 | | |
| 公租公課 | 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 x 0.10 % | | |
| 建物等の取壊費用の積立金 | | 161,000 | 円 | 161,000,000 x 0.10 % | | |
| その他費用 | | 0 | 円 | | | |
| 総費用 | | | | | | |
| | | 2,722,220 | 円 | (9,259 円/㎡) (経 | 全費率 2 | 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 | : 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 | 查 | 定額 | | 算出根拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 161,000,000 | 피 | 209,000 円 / ㎡x 750.00 ㎡x (| 設計監理 | |
| 元利逓増償還率 | | 0.0563 | | 躯体部分 仕上部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + | · | 3.00 %) 設備部分 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 9,064,300 30,831 円/ | - | | | |
| (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 | | | | 294,307 | 円 |
| × | | | | (| 1,001 | 円/m² |
| (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/m² |

4 不動産ID 田川(県) 5 - 1 宅地-7

| Νo | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|-------------|--------------------|
| 1 | 田川市春日町934番1 | 2910000333175-0000 |
| 2 | 田川市春日町934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 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | <u> </u> |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 備考 | | I I |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) 5-2 宅地-1

| 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) | [令和 7年1月] | 32,000 円/m² |
|------------|-----------------|--|--------------|-----|-----------|-------------|
| (2)空地每本口 | ATR 7.7 7.7 4.7 | / F \ /#+b \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | 工类体物 | 路線 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 4日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 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 | この理由の要旨 | ì | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|------------|---------------------------------------|------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|--|
| (1) 基 | 所在及び地番並で 「住居表示」等 | びに 田川市大 | :字川宮 1 7 | 757番5 | | | | | | 地積 (㎡) | 1, | 945 | 法令上の規制等 |
| 準地 | 形状 | 敷地の利用 況 | の現 周辺 沢 | 辺の土地の利 | 利用の状 | 接面道路の状況 供給 処理施 設状況 | | | 接近の状況 | | | (都) 準工 (60,200) 準防 | |
| - | 台形 1.5:1 | 店舗 S 1 | | 営業所など 路線商業地域 | | 南東20 国道 | m | 7. | 水道 | 大藪750 m | | | (その他) |
| | | | | | | | | | | | | | (70,200) |
| (2) | 範囲 | 東 300 m、i | 西 250 m、 | 、南 100 r | n、北 | 40 m | 標準 | 的使用 | 低層 | 店舗地 | | | |
| 近 | 標準的画地の形料 | 大等 間口 | 約 50 |) m、 奥行 | f 約 | 40 m、 | 規札 | ····································· | 2,0 | 000 ㎡程 | 度、 | 形状! | 長方形 |
| 隣 地 | 地域的特性 | 特記 特にない | 1 | | 街 20 | m国道 | | 交通 | 大藪馬 | R北方750 |) m | 法令 | 対象基準地と同じ |
| 域 | | 事項 | | | 路 | | | 施設 | 1 | | | 規制 | |
| - | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | | 土地利用は現状維 すると予測する。 |
| (3)晶 | 最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | | | 0 | の個別的 | 事地 形物 | 犬 | | 0.0 |
| ` ' | 監定評価の手法 | 取引事例比較 | 去 比準価 | 格 | 4 | 0,200 | 円/㎡ | | 因 | | | | |
| 0 | D適用 | 収益還元法 | 30,700 円/m² | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | 格 | | / | 円/㎡ | | | | | | |
| | | 開発法 | | による価格 | | | 円/㎡ | | | | | | |
| (6) ਜ | 市場の特性 | 基盤を有する | 事業者や地 格判断を行 | 場の不動産業 うと考察する | 業者が想える。 3。背後。 | 定される。 人口が減 | 。需要 | 者は、 いるか | 取引価 、車両 | 格水準。 通行量(| と賃料水準 は維持され | を勘案 | 居者は、福岡県に営業 とし、資産性と収益性 り、地価は安定的に推 N。 |
| ` f | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | で行って試算 | しており、 各より低位 | 精度が確保る に試算された | されている こ。本件 ^で | る。収益 では、精 | 価格は 度が高 | 、土地 い比準 | 建物両 | 方の投資 | 資額に見合 | った賃 | 記比較を適正な範囲内 類料収受に不確実性が 改考量のうえ、一般的 |
| 示準 | *** | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因のb 較 | | の | 対象基 の規準 (円 / | 価格 | 標内準 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 価と 格し をた | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | <u>[</u> |] | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | 因 行政 その他 |
| (9) 指か 定ら | 指定基準地番 | 号 - | 時点 修正 | 標準化補正 | ・ 地域要 因のb 較 | 更 個別 | の | 対象基 の比準 (円 / | 価格 | 標 標 内 準 訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 |
| 基の | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | ſ |] | | | 補 | 画地 | | 因行政 |
| 準検 地討 | | 円/m² | 100 | [] | [] | 100 | _ | | | Œ | 行政 その他 | | その他 |
| (10) 対年 象標 | ら 継続 新規 前年標準価格 | | 000 円/㎡ | 価 変 格 動 | 要因 | | | | | | | | 「透明感がある。金融 物価が上昇している。 |
| 基準準価 | ・2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地 | 通地点(代表標準 標準地 | 地等と同一地 | 格 動 形 状 成 況 | | | | | | | | | 5る。周辺人口は減少 定定している。 |
| 地格の等 | 公示価格 | 0.0 % 14 | - 円/㎡ | 要 因 | (個別的 要 因 | | 別的要因 | 因に変 | 動はない | ١, | | | |
| 前か | ・ 変動率 年間 | 0.0 % 半 | 牛間 | % の | | | | | | | | | |

| NO | 取引事 例番号 | | 所在及び地 」等 | 番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類型 | 地積 | (m²) | o J | 画地 形状 | 接面道 状況 | 直路の | 主要設の | 交通/ 状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|----|------------|-----------|----------------|--|---|----------------|-----------|-------------------|---------|-----------------------|-------------|----------------------|-------------------|-------|------------|----------|-------------------------------|
| a | 田川070 | | 川市 | | | | 建付地 | (| | 不整) | 不整形 北5.5 r | | 市道 | | | | (都)商業 90,330) |
| b | 田川07 | | 市 | | | | 更地 | | | | ぎ整 | 北東5.5 | m市道 | | | | (都)商業 |
| | - 1040 | 15 | | | | | | (| | 形 | | | | | | | 90,330) |
| С | 田川07 | C 田J | 川市 | | | | 建付 地 | (| | (ほに) | ぎ長 形 | 南10 m県 | 見道 | | | | (都)準工 60,200) |
| _ | - 1049 | | .1- | | | | | | | | | W. ** . • | | | | | (**** |
| d | 田川07 | | 市 | | | | 更地 | (| | ほ | ぎ整 | 北東4.2 | m市道 | | | - (| (都)1住居 60,168) 上砂災害警戒区域 |
| e | - 1050 | 01 | | | | | | | | | | | | | | | |
| е | _ | | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| NO | 取引個(円/ | | 事情補正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化補正 | | 定価格 円 / ㎡) | 地図の | 域要 比較 | | │ 推定標準値 (円/㎡) | | 別的第二人 | ——— 要因σ | | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (29 |) ,682 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | | 31,494 | 10 | 0 6.9] | | 40,9 | 街路 54 交通 | | 0 | 0.0 | 41,000 |
| b | (|) | 100 | [100.7] | 100 | _100 | | 01,101 | _10 | | | 10,00 | 接近 | | 0 | 0.0 | 11,000 |
| | 30, | , 384 | [100.0] | 100 | [/] | [100.0] | | 30,597 | [7 | 7.7] | | 39,3 | 78 環境 | ŧ | 0 | 0.0 | 39,400 |
| C | (35 | , 616, | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | | 35,616 | 10 | 0 3.3] | | 40,3 | 画均35 | b | 0 | 0.0 | 40,300 |
| d | (|) | 100.03 | [100.0] | 100.03 | 100.03 | | 00,010 | 10 | | | 40,00 | 行政 | Ż | 0 | 0.0 | +0,000 |
| | 33, | , 289 | [100.0] | 100 | [/] | [100.0] | | 33,289 | [84 | 4.5] | | 39,39 | 95 Z 0 | 他 | 0 | 0.0 | 39,400 |
| e | (|) | 100 | 100 | 100 | 100 | | | 10 r | | | | | 1 | 100. | 0] | |
| NO | ア事情 | イ月率 | | 100 補正の内記 | | [] | | | L | | | | 内訳 | | 100 | | |
| | の内容 | | | 11111111111111111111111111111111111111 | | | | | | | ~~_ | 4-2204242 | I JH (| | | | |
| a | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -8.0 | 交通・接 | 近 | 0.0 | 環境 | -18.0 |
| | 4 | +0.08 | 画地 | -5.0 | └ | 0.0 | その | - | 0.0 | 行政 | | +2.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| b | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -8.0 | 交通・接 | 近 + | -1.0 | 環境 | -18.0 |
| | 4 | +0.08 | 画地 | 0.0 | └ ¦行政 | 0.0 | その | · – – – – - 他 | 0.0 | 行政 | | +2.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| c | 正常 9 | %/月 | 街路 | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | | 交通・接 | 近 | 0.0 | 環境 | -8.0 |
| | | 0.00 | 画地 | 0.0 | └ | 0.0 | その | - | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その他 | | 0.0 | L | |
| d | 正常 9 | %/月 | 街路 | | <u> </u> 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | | 交通・接 | | | 環境 | -7.0 |
| | | 0.00 | 画地 | | - - - - - - - - - - - - - - - - - - - | | その | | | 行政 | | L | その他 | | 0.0 | L | |
| e | 9, | %/月 | 街路 | | <u> </u> 交通・接 | | 環境 | | | 街路 | | 1 | 交通・接 | | | 環境 | |
| | | | 画地 | | | | - その | | | 行政 | | | その他 | | | <u>_</u> | |

| (2) | 積算価格算 | 定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------------|-----|------------|------------|--------|----|------|-----------------------|-----|-------------------------|----|-----------|-----|----------|-----------|-----|--------------------------|
| (2) | -1 原信 | 話法が | 適用でき | ない | 場合その理由 | | 既成 | 市街地の加 | ため。 | | | | | | | | |
| (2) | -2 造原 | 戊宅地 | 内等に存 | し原 | 価法の適用が | 可能 | な場合の | の価格 | | | | | | | | | |
| ŭ | 造成事例番 | 号 | | | - | | | 所在及 | び地番 | | | | | | | | |
| 3 | 素地の取得 (円/ | | 事情補 | ìŒ | 時点修正 | | の価格 | D補修正後 A (円/㎡) | 造 | 成工事費 (円/m | ຳ) | 標準 | 化補正 | 時点何 | 多正 | 造修 | 版工事費の補 配後の価格 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | | <u>10</u> | 0] | L10 |] | | |
| ſ | 村帯費用 | m²) | 標準化 | 公補正 | 時点修正 | | 正後0 | 費用の補修 D価格 (円/㎡) | | i効宅地化率 さした価格 (円/m | | 地域:較 | 要因の | 比 個別的 比較 | 内要因σ |) 再 | 語達原価 (円/㎡) |
| | | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | (| %) | <u>10</u> |] | | 00 | | |
| Ż | 热成度修正 | | [|] | / 100 | · | | | 積算 | 価格 | | | | 円/m² | | | |
| 内記 | Я | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 素地 | 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 造成 | 標準化補正 | | | | 月翌 | 率変動率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | | | % / 月 | 事費 | | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の比較街路路 | | | | | | | 交通 | ・接近 | | 環境 | | | 行政 | | - | その他 | ļ |

| (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 | | | |
| _ | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間修正 後の純収益 | 還元利回り |
| 直接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | (r-g) |
| 法 | 11,470,395 | 2,580,560 | 8,889,835 | 6,693,300 | 2,196,535 | (0.9790) 2,150,408 | (4.0 0.4) |
| | 収益価格 | 59,733,556 | 円 (30 | 0,700 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 | | | | | | |

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

| (3)-2 想定 | 建物の制 | 犬況 | | | | | | | | | | 田川(県) | 5 - 2 | - 毛地-4 | |
|------------------|--------|-------------------------------|----------|------------------|-------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------|-------------|-----------|----------------|------------------|--|
| | 用 | 途 | | 建築同 | 面積 | (m²) | | 構造・原 | 階層 | | 延床 | 面積 | | (m²) | |
| 店舗 | | | | | | 600.00 | S | 1 F | = | | | | 600.00 | | |
| 公法上の規 | 規制等 | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域等 | | 基準建蔽率 | 巡等 | 指定容和 | 責率 | 基準容積率等 | 地積 | | 間口 | 〕・奥行 | | 前面道路、 | 幅員等 | | |
| (都) 準工 準防 | • | 7 | 70 % | | 200 % | 200 % | | 1,945 m² | 61 | .0 m× 4 | 12.0 m | 前面道路: | 国道 | 20.0 m | |
| 想定建物(| の概要 | 店舗・フロ | コア | L 賞し。 | | | | 有効率 の理由 | 1(| 00.0 % | 当該構 る。 | 造・用途では | | | |
| (3)-3 総収益 | 5首出力 | <u> </u> h | | | | | | | | | | | | | |
| 階層 | 用道 | | 床面 | | 有効 率 | 有効面積 | 1㎡当 支払賃 | áたり月額 料 | F. |]額支払賃 | 半斗 | a保証金等(月 | 数) a保証金 | 金等 (円) | |
| ra/e | | | | (m²) | (%) | (m²) | | | | (| 円) | b権利金等(月 | 数) b権利金 | È等 (円) | |
| | 店舗 | | | 600.00 | 100.0 | 600.00 | | 1,670 | | 1,002 | 000 | 5.0 | 0 | 5,010,000 | |
| 1 ~ 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | | | | 600.00 | 100.0 | 600.00 | | | | 1,002 | 000 | | | 5,010,000 | |
| 年額支払1 | 賃料 | | | | | | | 1,002, | 000 | 円 x 12 | ケ月 = | ` : | 12,0 | 24,000 円 | |
| a共益費(育 | | | | | | | 円/ | m² × | | m²x | 12ケ月 | = | <u> </u> | 0 円 | |
| b共益費(電 | 管理費) | の算出根拠 | | | | 共益費は授予 | をしない | | | | | | | | |
| その他のし | 以入(駐 | 車場使用料等 | 等) | | | | 円/ | 台 × | | 台×12 | ケ月+ | | = | 0 円 | |
| 貸倒れ損気 | 夫(算出 | 根拠、金額) | 1 | | | 敷金にて担係 | Ř | | | | | | | 0 円 | |
| 空室等に | | | | | 0(> > | 12, | 024,000 | | | 5.0 | % | | | | |
| | | A(%)+(| × 仝 | 三至平 B(| %)) | + | | 円× | | | % = | | | 01,200 円 | |
| 以上計 | | · | tv .ts./ | 4) | | 5.040 | 000 TI | | 0.01 | | | 20.04 | - | 22,800 円 | |
| | | 益(空室損失 ^を 益及び償却額 | | | 雲後 \ | | ,000 円 × 年数(| | .0 % 年) | _× 運用利 | | 00 % = %) | | 47,595 円 | |
| TE们亚哥(| ルモ市江 | 山水 い 良如命 | :(± | 三只人写 | ಪ 汉 / | 関切 | + 叔(円 × | | " /% | E用利 X | ロッ (| <u> </u> | | 0 円 | |
| | 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)-4 1 ㎡ | | + + D日頞古以賃 | *1.0 | 省 出 坦 坦 坦 | | ()内は支 | | 70,395 円 | | (| | 5,897 | 円/㎡) | | |
| NO 事例都 | | 事例の実 | | 事情补 | | 点修 標準化 | | 格 tht | 或要 | 基準階 | 占 | 定実質賃料 | 基準地其 | 準階の賃料 | |
| 7 7 7 7 1 | 3 7 | 実質賃料 | | 正ず情 | E S | 補正 | 差修正 | 因のに | | 格差修正 | | 9/m²) | 포 구 /6포 | ਁ ਰਿ∨ਤ੍ਰੀ | |
| а | | | | <u>100</u> | _ <u>[</u> |] <u>100</u> | | 100 |) <u> </u> | 100 [| - 1 | | 対象基準階 月額実質領 | | |
| b - | | (|) | | , .0 | | | J L | | | - | | 月額支払賃 | | |
| - | | (|) | <u>100</u> [|] [| 0 100 | <u>100</u> [| <u>100</u> |] | 100 [|] | | (1, | .670 円/㎡) | |
| С | | | | 100 | | 100 | 100 [| |) | 100 | - | | 基準階 | 1F B | |
| - | | (|) | ' | , , , | - L | ' L | J L | J | 1 | 1 | | | | |

| | | | | () | | |
|------------------------|-------------|----------------------------|---|--|------------|--------------|
| (3)-5 総費用算出内訳 | | | | | | |
| 項目 | 実 | 三額相当額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 修繕費 | | 555,000 | 円 | 111,000,000 x 0.5 | % | |
| 維持管理費 | | 480,960 | 円 | 12,024,000 x 4.0 | % | |
| Λ.ΣΠ.Λ. ÷ Π | 土地 | 490,100 | 円 | 查定額 | | |
| 公租公課 | 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 x 0.10 | % | |
| その他費用 | | 0 | 円 | | | |
| 総費用 | | | | | | |
| ~ | | 2,580,560 | 円 | (1,327 円/㎡) | (経費率 | 22.5 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | | | | |
| r:基本利率 | | 4.0 % | 6 | g : 賃料の変動率 | | 0.4 % |
| a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等 | 等価格) | 40 % | 6 | 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 | 停価格) | 30 % | 6 | 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 | 等価格) | 30 % | 6 | n c : 設備の経済的耐用年数 | | 15 年 |
| m:未収入期間 | | 0.5 € | Ŧ | : 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 | 查 | 定額 | | 算 出 根 拠 | | |
| 建物等の初期投資額 | | 111,000,000 円 |] | | 設計監3 | |
| | | | | 179,000 円 / m²x 600.00 m² 躯体部分 仕上部分 | × (100%+ | 3.00 %) 設備部分 |
| 元利逓増償還率 | | 0.0603 | | | 0.0877 × | |
| 建物等に帰属する純収益 × | (| 6,693,300 円 3,441 円 / n | | | | |
| (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 |
| | | | | | 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履 | 属する純収益 | | | | 2,150,408 | |
| × | | | | (| 1,106 | 円/㎡ |
| (3)-9 土地の収益価格 | 還元利回り | (r-g) 3.6 % | 6 | | | |
| | | 59,733,556 P | 9 | (| 30,700 | 円 / m² |

4 不動産ID 田川(県) 5 - 2 宅地-7

| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----|---------------|--------------------|
| 1 | 田川市大字川宮1757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 | | |

令和 7年 7月 25日提出 田川(県) 9-1 宅地-1

| 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 ㎡当たりの価格 7,200 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) | [令和 7年1月] | 円 / m² |
|------------|-------------|-------------------------|--------------|-----|-----------|--------|
| (2)空地每本口 | AT 75 78 00 | / F \ / T + 2 A I F + 5 | 工尚/年42 | 路線 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 7月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 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 | 所在及び地番並び 「住居表示」等 | びに 田川市大: | 字伊加利 2 | 204番2 | 2 1 | | | | 地積 (㎡) | 3, | ,522) | 法令上の規制等 | |
| 準地 | 形状 | 敷地の利用の 況 | 敷地の利用の現 周辺の土地の利況 況 | | | 利用の状 接面道路の状況 供総 処理施 設状況 | | | | な交通施設 の状況 | 足との | (都) 工専 (60,200) | |
| - | 長方形 1:1.5 | 工場 | | 市中央部の大規格形成している工業 | | 南西18 m 市道、 背面道 | | 水道 | 田川後藤寺2.5 km | | 1 | (その他) | |
| | | | | | | | | | | | | (70,200) | |
| (2) 近 | 範囲 | 東 300 m、西 | • | | | | | 用 中小 | | | | _ \ _/ | |
| 隣 | 標準的画地の形料 | 1 | | m、 奥行 | , 約 | | 規模 | | 500 ㎡程 | | | 長方形 ' | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 特になし | | | 1 | m市道 背面道 | | □ 田川復 □ 2.5 ki | | 南東方 | | (都) 工専 (60,200) | |
| | | 事項 | | | 路 | | 施設 | t | | | 規制 | 1 | |
| | 地域要因の将 来予測 | | | | | | | | | | | 現状を維持して推移 ものと予測される。 | |
| (3)晶 | 最有効使用の判定 | 中小工場地 | | | | | (4) | 対象基準 の個別的 因 | | う路 | | 0.0 | |
| ` ′ | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価権 | 格 | | 7,200 円/ | m² | | | | | | |
| 0 | D適用 | 収益還元法 | 収益価権 | 格 | | / 円/ | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | 各 | | / 円/ | m² | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発法日 | こよる価格 | ÷ | / 円/ | m² | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | 的に事業を展開 では相応の取引 | 引している? も見られる | ま人など多れ ることから、 | 様である。 、近隣地 [」] | 最近の圏内 域の地価水準 | o取引 ■は底堅 | 市場には く横ばい | 、特に変 基調で打 | 変動要因は 誰移してい | 見当た るもσ | 易の中小事業者や広域 こらないが、周辺一円 ひと判断した。なお、 が行われている。 | |
| ì / ħ | 式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由 | 価格を求めるこ | ことができた た。した <i>た</i> | tものと判し がって、本f | 断した。l 件では、i | 収益価格は、 鑑定評価の手 | 当該基 順の各 | 準地周辺 段階につ | !では明矾 いて、智 | 催な賃貸市 客観的、批 | 場が飛 消的に | らり、説得力を有する が成されていないため に検討した上で、比準 快定した。 | |
| (8) 公規 示準 | 格 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域勢 因の比 較 | | の規 | | 内 準 交通 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 価と | /\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | | [] | 100 | 100 | [] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 | |
| 格し をた | | 円 / m² | 100 | [] | | - | | | 正 | 行政 その他 | | その他 | |
| (9) 指か 定ら | | 号 - | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | | の比 | | 標内準訳 化 | 街路 交通 環境 | | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 基の | | 地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 補 | 画地 | | 因 行政 | |
| 準検 地討 | | 円/m² | 100 | [] | [] | - | | | 正 | 行政 その他 | | その他 | |
| (10) 対年 象標 | ら 継続 新規 前年標準価格 | 7,2 | 価 変 人格 動 | | | | | | | | 間に推移しているが、 可は明確化している。 | | |
| 基準 準価 | ・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地 | 通地点(代表標準均 標準地 | ੲ寺⊂问 [—] 地 - | 形 状成 況 | | | | | | | | D変動はない。周辺で とが進められている。 | |
| 地格 の等 前か | 公示価格 | 0.0 % 半组 | - 四/㎡ 三 王間 | 要 因 % の | (個別的)要 因 | 固別的 | 要因の変 | 変動はない | , I _o | | | | |
| | | /- 1 | | * ** | | | | | | | | | |

田川(県) 9 - 1 宅地-2

| 00 | 取引事例番号 | 를 / | 所在及び地 」等 | と 番並びに | 「住居表示 | 取引時 点 | 類 型 | 地積 | (m²) | 。 の 形 | 画地 肜状 | 接面道状況 | 1路の | 註: | 要交通 D状況 | 施 | 法令上の規 制等 |
|-------|---------------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------|-------|--------------|-----------|-----------------|------------|-----------|----------------|------------|-------------------|
| a | 田川 0 7 | | | | | | 更地 | (| | 不整 | 整形 | 対比17 m 市 | 声道 | | | | (都) (70,200) |
| b | - 1010 嘉麻7C | | 森市 | | | | 建付 地 | (| | 不 不 () | 整形 | 北東6.7 | m市道 | 首 | | | (都) (70,200) |
| | - 60 | 03 | | | | | | | | | | | | | | | |
| С | 筑前7C | 朝 | 含郡筑前町 | | | | 更地 | (| | ほに 形 | ぎ整 | 北東10 | m町道 | | | | (都) (60,200) |
| d | - 7 ⁻ 朝倉7 C | 19 _{±81} | 含市 | | | | ₹ ₽ /;÷ | | | ほほ | エム | 東6.5 m | 本 语 | | | | 邹計外 |
| u | | | 書 巾 | | | | 建付 地 | (| | 形 形 | J⊟. | 宋0.5 川 | 中坦 | | | | 即前176 (70,200) |
| e | - 12 | 10 | | | | | | (| |) | | | | | | | |
| | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NO | 取引(円) | 価格 / ㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 建付減 価の補正 | 標準化 補正 | | 定価格 円/㎡) | 地域因のは | 域要 比較 | | 惟定標準((円/㎡) | | 個別的 比較 | 要因の | 0 | 査定価格 (円/㎡) |
| а | (6 |) 5,049 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 | 100 [85.5] | | 7,075 | | 3.0] | | 7,2 | | 街路 交通・ | (| 0.0 | 7,220 |
| b | (|) | _100 | [100.7] | _100 | 100 | | <u> </u> | _100 |) | | | | 接近 | (| 0.0 | |
| c | (| ,640 | [100.0] | 100 [110.1] | 100.0] | [95.0] _100 | | 4,918 | 100 | | | 7,1 | | 環境 画地 | | 0.0 | 7,130 |
| | 5 | 5,000 | [100.0] | 100 | [/] | [90.0] | | 6,117 | [85 | | | 7,1 | 71 | 行政 | | 0.0 | 7,170 |
| d | 4 | ,790 | 100 [100.0] | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | | 4,899 | | | | 7,2 | 58 | その他 | (| 0.0 | 7,26 |
| e | (|) | 100 [] | 100 | <u>100</u> [| <u>100</u> [| | | 100 | <u></u> | | | | | [100 . | o] | |
| NO. | ア事情の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化 | 補正の内記 | | | | | | | | の比較の | 内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 | 街路 | 0.0 | , │交通・接 | 近 0.0 | 環境 | - | -5.0 | 街路 | | 0.0 | 交通 | ・接近 | 0.0 | _ 環境 | -2.0 |
| | | 0.00 | 画地 | -10.0 | └ ¦行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | L | |
| b | 正常 | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -8.0 | 交通 | ・接近 | 0.0 | 環境 | -25.0 |
| | | +0.10 | 画地 | -5.0 | ╎行政 | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | L | |
| c | 正常 | % / 月 | 街路 | | ¦ ┆交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -2.0 | 交通 | ・接近 | 0.0 | 環境 | -13.0 |
| | | +0.67 | 画地 | -10.0 | └ | 0.0 | その | · 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | L | |
| d | | % / 月 | | 0.0 | 交通・接 | 近 0.0 | 環境 | | 0.0 | 街路 | | -10.0 | 交通 | ・接近 | 0.0 | 環境 | -25.0 |
| | | -0.09 | 画地 | -3.0 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | 行政 | | 0.0 | その | 他 | 0.0 | L | |
| e | | % / 月 | 街路 | | 交通・接 | 近 | 環境 | | : | 街路 | | | 交通 | ・接近 | | 環境 | |
| | | | 画地 | | ╎行政 | | ¦その | · | | 行政 | | | その | 他 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | () | | |
|------------|-----------------|------------|-----|---------|-------|-----------------------|------|-----------------|-----|-----------|---------------|-------------|------|-----|----------------------------|
| (2)積算価村 | 格算定内 | 訳 | | | | | | | | | | | | | |
| (2)-1 原 | 原価法が | 適用でき | ないは | 場合その理由 | 既点 | 成市街地の | ため | | | | | | | | |
| (2)-2 i | 造成宅地 | 内等に存 | し原信 | 西法の適用が可 | 可能な場合 | の価格 | | | | | | | | | |
| 造成事例 | 播号 | | | - | | 所在及 | び地番 | | | | | | | | |
| 素地の取 (円 | (得価格] / ㎡) | 事情補 | 証 | 時点修正 | の価 | の補修正後 格 (円 / ㎡) | 造 | 成工事費 (円/n | n²) | 標準位 | 化補正 | 時点値 | 修正 | 道修 | 5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡) |
| | | <u>100</u> |] | 100 | | | | | | <u>10</u> | <u>0</u>] | 1(| 1 | | |
| 付帯費用 |] | 標準化 | 補正 | 時点修正 | 付帯 | 費用の補修 の価格 | | i効宅地化ጃ ∶した価格 | ぎで | 地域 | 要因の比 | , 個別的 比較 | 的要因の |) Ā | 調達原価 |
| (円 |] / m²) | | | | 正接 | (円/㎡) | POJ- | でに関語 (円/n | n³) | ŦX | | LU#X | | | (円/㎡) |
| | | <u>100</u> |] | 100 | | | | (| %) | <u>10</u> | 0] | | | | |
| 熟成度修 | 正 | [|] | / 100 | · | 積算価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| 内訳 | | | | | | · | | | | | | | | | |
| 素 事情の 内容 | 月率 | 変動率 | 成 | 標準化補正 | | | 月翌 | 率変動 率 | 付帯 | 標準化 | 補正 | | | | 月率変動率 |
| | | % / 月 | 事費 | | | | | % / 月 | 費用 | | | | | | % / 月 |
| 地域要因の | 比較 | | 街路 | i | 交通 | ・接近 | • | 環境 | | | 行政 | | - | その他 | 1 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| (3) | 収益価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------|---------------------------------------|------------------------|-----|----------------|-------------------|----------------|------|-------|--|--|--|
| (3) | 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 | | | | | | | | | | |
| + | 総収益 | 総費用 | 純収益 | 建物に帰属する 純収益 | 土地に帰属する 純収益 | 未収入期間 後の純収益 | | 還元利回り | | | |
| 直 接 | (円) | (円) | (円) | (円) | (円) | | (円) | (r-g) | | | |
| 法 | | | | | | (|) | () | | | |
| | | | 円 (| | | | | 90 | | | |
| | | | D (| [] / III) | | | | | | | |
| | 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 ず、賃料水準の把握 | | された地域である。地域 | 軟的特性から明確な賃 | 貸市場は、形成 | iènt | ಕಾರಿ | | | |

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

| Νο | 所在及び地番 | 不動産ID |
|----------|-----------------|--------------------|
| 1 | 田川市大字伊加利2204番21 | 2910000244285-0000 |
| 2 | 四川は八丁に加州と204m21 | 2310000244200-0000 |
| 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 | | |