

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
香春(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	3,640,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字高野字砂尾909番81				地積(㎡)	287	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)
	1:1	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5m町道	水道	香春1.1 km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 60m、南 100m、北 120m			標準的使用	戸建住宅地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 17m、			規模		300㎡程度、形状 ほぼ正方形	
	地域的特性	特記事項	「香春団地」と呼ばれる住宅団地である。	街路	5m町道	交通施設	JR香春駅南東方1.1km	法令 準都計(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動要因はなく今後も概ね現状にて推移するものと予測される。不動産に対する需要は引き続き弱含みであり、地価水準についても、依然として若干の下落傾向にて推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を香春町及び隣接市町の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、町内の居住者が多くを占め、他地域からの転入は多くない。近隣地域は町の中心部に比較的近い住宅地であるが、地域経済の衰退や人口減少傾向が長期にわたって継続しているため需要は多くなく、価格についても弱含みで推移している。取引される件数が少ないことに加え、価格のばらつきも大きいことから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域では、自己使用を目的とする不動産取引が主流である。取引にあたっては、収益性よりも主に居住の快適性が重視される地域であり、かつ、賃貸市場も未成熟であることから、収益価格については試算できなかった。よって本件では、現実の市場を反映しており実証的と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	田川(県) - 2	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	12,700	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	14,000 円/㎡	100	[100.0]	[110.2]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,800 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	《 一 般 的 要 因 》	当町の人口は周辺自治体と同様に減少傾向にある。高齢化率は上昇傾向にあり、当町は県平均よりも14ポイント程度高い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				《 地 域 要 因 》	新規の住宅分譲や店舗進出等の動きは町内で特に見られず、地域要因の変動は小さい。		
変動率 年間 -0.8% 半年間 %			《 個 別 的 要 因 》	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)		
b	香春01C - 10502	田川郡香春町		更地	()	ほぼ整形	北9 m国道		準都計 (70,200)		
c	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
d	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,200	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,062	100 [135.8]	12,564	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,600	
b	() 13,800	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,621	100 [100.8]	13,513	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,500	
c	() 14,700	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	14,186	100 [114.0]	12,444	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,400	
d	() 13,565	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,362	100 [101.6]	13,152	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,700 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 都市経済研究所. Row 1: 香春(県) - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 大典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年7月1日 and 令和元年7月9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証, (8) 代表標準地, (9) 指定標準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed text and numerical data.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)				
b	香春01C - 10502	田川郡香春町		更地	()	ほぼ整形	北9 m国道		準都計 (70,200)				
c	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)				
d	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,062	$\frac{100}{[125.1]}$	13,639	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,600			
b	() 13,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,621	$\frac{100}{[88.3]}$	15,426	画地 0.0 行政 0.0	15,400			
c	() 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,186	$\frac{100}{[103.0]}$	13,773	その他 0.0	13,800			
d	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,362	$\frac{100}{[91.0]}$	14,684	その他 0.0	14,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -4.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)		
b	香春01C - 10502	田川郡香春町		更地	()	ほぼ整形	北9 m国道		準都計 (70,200)		
c	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
d	田川01C - 10505	田川市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		準都計 (80,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,200	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,062	100 [147.8]	11,544	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500	
b	() 13,800	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,621	100 [110.1]	12,371	画地 0.0 行政 0.0	12,400	
c	() 14,700	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	14,186	100 [127.3]	11,144	その他 0.0	11,100	
d	() 8,285	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	8,980	100 [88.4]	10,158		10,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -6.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,100 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
香春(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	3,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 9 日	(6) [平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字中津原字筒井 2 3 8 8 番 1 1 ほか 1 筆				地積 (m ²)	234	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西 5 m 町道	水道	勾金 600 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 14 m、		規模	250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	「高松団地」と呼ばれる住宅団地である。	街路	5 m 町道	交通施設	平成筑豊鉄道田川線勾金駅南東方 600 m	法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、今後も概ね現状にて推移するものと予測する。不動産に対する需要は依然弱含みの状態であり、地価水準についても、依然として若干の下落傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲を香春町及び隣接市町の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は町内の居住者が多くを占めており、他地域からの転入は多くない。近隣地域は区画整然として住環境が比較的良好な住宅地であるが、地域経済の衰退や人口減少傾向が長期にわたって継続していることから需要は多くなく、価格についても弱含みにて推移している。取引件数が少なく、また価格のばらつきも大きいことから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域では、自己使用を目的とする不動産取引が主流となっている。取引にあたっては、収益性よりも主に居住の快適性が重視される地域であり、かつ、賃貸市場も未成熟であるため、収益価格については試算できなかった。よって本件では、現実の市場を反映しており実証的と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	田川(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	14,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	15,800		
			100	[100.0]	[88.4]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,200 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の	<ul style="list-style-type: none"> (一般的 要因) 周辺自治体と同様に当町の人口は減少傾向にある。高齢化率も上昇傾向にあり、当町は県平均よりも 1.4 ポイント程度高い。 (地域 要因) 新規の住宅地開発や店舗進出等の動きは特に見られず、地域要因の変動は小さい。 (個別的 要因) 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)				
b	香春01C - 10502	田川郡香春町		更地	()	ほぼ整形	北9 m国道		準都計 (70,200)				
c	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)				
d	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 17,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,062	$\frac{100}{[108.2]}$	15,769	街路 交通・ 0.0	15,800			
b	() 13,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,621	$\frac{100}{[77.3]}$	17,621	接近 環境 0.0	17,600			
c	() 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,186	$\frac{100}{[89.2]}$	15,904	画地 行政 0.0	15,900			
d	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,362	$\frac{100}{[81.7]}$	16,355	その他 0.0	16,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字高野字平町1015番1				地積(㎡)	634	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	台形 1:2	診療所兼住宅 RC2	低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域	東11m 国道	水道	香春230m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 35m、		規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	周囲には、閉鎖店舗や空地も散見される。	街路	11m国道	交通施設	JR香春駅北西方230m 法令 準都計(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動要因はなく今後についても概ね現状にて推移するものと予測される。商業地の不動産需要は依然弱含みであることから、地価水準についても、依然として下落傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	田川郡及び田川市の幹線道路沿道を中心とした商業地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、商業事業者、沿道サービスの事業者等が中心になると考えられる。地域経済の衰退や人口減少傾向が長期にわたって継続していることから商業地に対する需要は弱く、同一需給圏内におけるポジションとしては、繁華性、商況、競争力等の面で劣る。規模、業種、業態等による相違もあることから、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の市場を反映した実証的な価格であると判断される。一方で、収益価格は、低層店舗が主体の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益性のみが取引の意思決定の指標とはなっていないこともあり、低位に試算された。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに、背後の住宅地や周辺市町の商業地との価格バランス、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的 要因)	当町の人口は周辺自治体と同様に減少傾向にある。高齢化率は上昇傾向にあり、当町の高齢化率は県平均よりも14ポイント程度高い。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	店舗の新規出店や新規の住宅地開発等の動きは特に見られず、地域要因の変動は小さい。			
	変動率	年間 -2.1 % 半年間 %		(個別的 要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	香春01C - 10702	田川郡香春町		更地	()	不整形	東11 m国道		準都計 (70,200)		
b	香春01C - 11303	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西20.6 m国道 東10.6 m 角地		準都計 (80,200)		
c	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)		
d	田川01C - 10507	田川市		更地	()	不整形	南3.6 m市道 東4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)		
e	田川01C - 11498	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		(都) 工業 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 25,362	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [98.0]	25,673	100 [100.0]	25,673	街路 交通・ 0.0	25,700	
b	() 19,036	100 [75.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	24,297	100 [111.0]	21,889	接近 環境 0.0	21,900	
c	() 17,200	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	17,062	100 [77.6]	21,987	画地 行政 0.0	22,000	
d	() 26,544	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [96.9]	27,256	100 [113.3]	24,056	その他 0.0	24,100	
e	() 27,027	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	28,336	100 [126.9]	22,329	[100.0] 100	22,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 +22.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +26.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,073,996	1,516,040	6,557,956	6,114,300	443,656	(0.9746) 432,387	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	10,055,512 円 (15,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	320.00	S 2 F		640.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	634 ㎡	18.0 m × 36.0 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階...店舗、2階...ファミリータイプ共同住宅を想定。専有面積は約50㎡。			有効率の理由	95.0 %	同種の建物と比較して標準的と判断。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	320.00	95.0	304.00	1,250	380,000	4.0	1,520,000	2.0	760,000
2 ~ 2	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,000	304,000	1.0	304,000	1.0	304,000
~										
~										
計		640.00	95.0	608.00		684,000				1,824,000 1,064,000
年額支払賃料						684,000 円 × 12ヶ月 =				8,208,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当のため不要				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						8,208,000 円 × 5.0 % 円 × % =				410,400 円
以上計 + a+ - -										7,797,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,824,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				17,328 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,064,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				259,068 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 + + +						8,073,996 円 (12,735 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	香春01C(賃) - 10701	1,320 (1,266)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,389	対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,204	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	445,000 円	89,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	246,240 円	8,208,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 23,800 円	査定額	
	建物 623,000 円	89,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	89,000 円	89,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	89,000 円	89,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,516,040 円 (2,391 円 / m ²)	(経費率 18.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	89,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 640.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,114,300 円 (9,644 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,073,996 円
総費用			1,516,040 円
純収益 -			6,557,956 円
建物等に帰属する純収益			6,114,300 円
土地に帰属する純収益 -			443,656 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			432,387 円 (682 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	10,055,512 円 (15,900 円 / m ²)