

# 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	小池不動産鑑定事務所
糸田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	5,730,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝 1 8 6 1 番 8				地積 (㎡)	401	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)	
	1:1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東8.5 m 町道	水道	糸田800 m		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 130 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、			規模	400 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 8.5 m 町道	交通 糸田駅 北方800 m	法令 準都計 (70,200)	規制		
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。糸田町において選好性に優る住宅地域であり、地価は概ね横ばい傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域。需要者の中心は当地域に地縁的選好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。景気は緩やかな回復基調が続いているが、糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移している。当地域は糸田町において選好性に優る住宅地域であることから地価は概ね横ばい傾向にある。土地及び中古住宅の取引は少なく、土地は標準的な画地規模で550～600万円が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場が未発達のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格	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	
糸田(県) - 2		[ 99.2 ]	100	100	[101.0]	14,100			
	前年指定基準地の価格	[ 99.2 ]	100	100	[101.0]	14,100			
	11,800 円/㎡	100	[100.0]	[ 83.7 ]	100				
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,300 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	景気は緩やかに回復しているものの、人口減少、老年人口増加等により糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	区画整然とした住宅地域である。糸田町において選好性に優る住宅地域であり、地価は概ね横ばい傾向にある。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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	福智01C - 10398	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m町道 西8 m 角地		準都計 (80,200)		
b	福智01C - 11101	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道		準都計 (70,200)		
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	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)		
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	( ) 17,241	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	16,739	100 [121.7]	13,754	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900	
b	( ) 14,242	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,242	100 [100.8]	14,129	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	14,300	
c	( ) 17,200	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	17,062	100 [117.3]	14,546		14,700	
d	( ) 14,700	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	14,186	100 [100.8]	14,073		14,200	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +17.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため			
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場が未発達のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
糸田(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	3,560,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 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 4日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川郡糸田町字石丸3065番			地積 (㎡)	304	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)				
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西5m 町道	水道	糸田900m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 110m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 18m、規模			300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 5m町道	交通 糸田駅 北西方900m	法令 準都計 (70,200)					
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。人口減少、老年人口増加等により糸田町の住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向にある。									
(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	11,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域。需要者の中心は当地域に地縁の選好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。景気は緩やかな回復基調が続いているが、糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。土地及び中古住宅の取引は少なく、土地は標準的な画地規模で350万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -0.8% 半年間 %		
	変動率		年間	-0.8%	半年間	%	(一般的要因) 景気は緩やかに回復しているものの、人口減少、老年人口増加等により糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移している。 (地域要因) 中心部に近い平坦地の既成住宅地域である。一般的要因を反映して地価は下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

(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	糸田01C - 10501	田川郡糸田町		建付地	( )	ほぼ整形	西3.2 m町道		(都) (70,200)				
b	田川01C - 10599	田川市		建付地	( )	不整形	南西6.1 m市道		(都) (70,200)				
c	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)				
d	川崎01C - 10796	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ台形	西7 m町道		(都) (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 7,164	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,928	$\frac{100}{[ 76.0]}$	11,747	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,700			
b	( ) 9,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 68.0]}$	13,242	$\frac{100}{[114.2]}$	11,595	画地 0.0 行政 0.0	11,600			
c	( ) 8,285	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	8,980	$\frac{100}{[ 76.0]}$	11,816	その他 0.0	11,800			
d	( ) 10,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,005	$\frac{100}{[ 93.6]}$	11,757	その他 0.0	11,800			
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0	画地 -32.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,700 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため。						

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	小池不動産鑑定事務所
糸田(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	2,380,000 円	1㎡当たりの価格	10,100 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川郡糸田町字丸山1189番10				地積(㎡)	236	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)						
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4.5m 町道	水道	糸田2.2 km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 50m、南 70m、北 110m			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 14m、規模 250㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m町道	交通施設	糸田駅 北西方2.2 km	法令規制	準都計(70,200)					
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。生活利便性にやや劣る住宅地域であり地価は下落傾向にある。												
(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	10,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域。需要者の中心は当地域に地縁的選好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。景気は緩やかな回復基調が続いているが、糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。土地及び中古住宅の取引は少なく、土地は標準的な画地規模で250万円前後が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公称価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]			標準化	交通	環境	画地	行政	その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸田(県) - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	11,800 円/㎡	[ 99.2 ]	100	100	[100.0]	10,200		標準化	交通	環境	画地	行政	その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討			価格変動形状要因	一般的な要因	景気は緩やかに回復しているものの、人口減少、老年人口増加等により糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移している。								
	継続 新規 前年標準価格 10,200 円/㎡					- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	地域要因	生活利便性にやや劣る住宅地域である。一般的要因を反映して地価は下落傾向にある。						
代表標準地 標準地			標準地番号	-	個別的要因			個別的要因に変動はない。						
公示価格						円/㎡								
変動率		年間	-1.0 %	半年間	%									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸田01C - 10999	田川郡糸田町		建付地	( )	台形	西6 m町道 南3.4 m 北東3 m 三方路		準都計 (80,200)		
b	福智01C - 10399	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ正方形	東6.5 m町道		準都計 (70,200)		
c	添田01C - 11302	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ整形	北東6 m県道		(都) (70,200)		
d	大任町01C - 11099	田川郡大任町		建付地	( )	ほぼ正方形	東4 m町道 南7 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	( ) 10,174	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9 ]	10,405	100 [103.0]	10,102	街路 交通・ 0.0	10,100	
b	( ) 14,997	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,997	100 [137.9]	10,875	接近 環境 0.0	10,900	
c	( ) 7,931	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	7,852	100 [ 81.6 ]	9,623	画地 行政 0.0	9,620	
d	( ) 8,157	100 [100.0]	[ 98.5 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	7,877	100 [ 78.4 ]	10,047	その他 0.0	10,000	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -1.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +11.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,100 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				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
糸田(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	6,800,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川郡糸田町字岩ヶ迫1869番2			地積(㎡)	607	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)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域	東7m 県道	水道	糸田1.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 70m、南 100m、北 230m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模			400㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特にない		街路 7m県道	交通 糸田駅 南西方1.2km	法令 準都計(70,200)						
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。新設住宅も見受けられるが、当地域の需要は弱含みで推移している。										
(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	11,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域。需要者の中心は当地域に地縁の選好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。景気は緩やかな回復基調が続いているが、糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移しており、当地域の地価も下落傾向が続いている。土地及び中古住宅の取引は少なく、土地は標準的な画地規模で450万円前後が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]						
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸田(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格		[99.2]	100	100	[100.0]						
	11,800 円/㎡		100	[100.0]	[103.9]	100	11,300					
(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 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率	年間	%	半年間	%	変動状況要因	(一般的要因) 景気は緩やかに回復しているものの、人口減少、老年人口増加等により糸田町全体として住宅地の需要は弱含みで推移している。 (地域要因) 一部未利用地も見られる県道沿いの住宅地域である。新設住宅も見受けられるが、一般的要因を反映して地価は弱含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	

(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	糸田01C - 10501	田川郡糸田町		建付地	( )	ほぼ整形	西3.2 m町道		(都) (70,200)		
b	田川01C - 10599	田川市		建付地	( )	不整形	南西6.1 m市道		(都) (70,200)		
c	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)		
d	川崎01C - 10796	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ台形	西7 m町道		(都) (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 7,164	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ 80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,928	$\frac{100}{[ 80.0]}$	11,160	街路 交通・ 0.0	11,200	
b	( ) 9,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 68.0]}$	13,242	$\frac{100}{[118.7]}$	11,156	接近 環境 0.0	11,200	
c	( ) 8,285	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	8,980	$\frac{100}{[ 80.1]}$	11,211	画地 行政 0.0	11,200	
d	( ) 10,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,005	$\frac{100}{[ 97.9]}$	11,241	その他 0.0	11,200	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +6.0	画地 -32.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -14.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有を主とした中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため。						

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, 小池不動産鑑定事務所. Row 1: 糸田(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 小池 孝典 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 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 4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 田川郡糸田町川宮字ウド1938番8. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 30m, 南 10m, 北 30m. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼住宅地. (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 16,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の商業地域及びその周辺地域. (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、現実に生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い. (8) 公規価示準格: 代表標準地 標準地. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定標準地番号. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	糸田01C - 11401	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	北15 m 県道 西6.5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	田川01C - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ台形	北東8.7 m 市道 南東4 m 角地		(都) 準住居 (70,200)		
c	川崎01C - 10794	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	南東13 m 町道 南西6 m 二方路		(都) (70,200)		
d	福智01C - 10304	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.5 m 町道		準都計 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 13,684	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 87.6 ]	15,559	100 [ 95.9 ]	16,224	街路 交通・ 0.0	16,200	
b	( ) 13,612	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 81.6 ]	16,648	100 [102.9]	16,179	接近 環境 0.0	16,200	
c	( ) 16,448	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.9 ]	17,968	100 [115.2]	15,597	画地 行政 0.0	15,600	
d	( ) 13,177	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ 70.0 ]	100 [100.0]	18,693	100 [114.9]	16,269	その他 0.0	16,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	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 0.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 -9.1	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 -6.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,520,621	497,720	2,022,901	1,909,860	113,041	( 0.9746 ) 110,170	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	2,562,093 円 ( 11,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	220 ㎡	11.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 11.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	一棟貸し

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	100.0	100.00	1,100	110,000	4.0	440,000
							2.0	220,000
2 ~	住宅	100.00	100.0	100.00	920	92,000	1.0	92,000
							1.0	92,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		202,000		532,000 312,000
年額支払賃料						202,000 円 × 12ヶ月 = 2,424,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保		0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						2,424,000 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 128,400 円		
以上計 + a+ - -						2,439,600 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						532,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,054 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 %) 312,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 75,967 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						2,520,621 円 ( 11,457 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	田川01C(賃) - 10598	929 ( 909 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	978	対象基準階の 月額実質賃料 1,151 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10599	1,402 ( 1,296 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,230	月額支払賃料 ( 1,100 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	139,000 円	27,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	102,720 円	2,568,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 5,800 円	査定額	
	建物 194,600 円	27,800,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	497,720 円 (	2,262 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.7 % )
(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	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (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 ×	1,909,860 円 ( 8,681 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,520,621 円
総費用			497,720 円
純収益 -			2,022,901 円
建物等に帰属する純収益			1,909,860 円
土地に帰属する純収益 -			113,041 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			110,170 円 ( 501 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	2,562,093 円 (		11,600 円 / m <sup>2</sup> )