

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 m ² 当たりの価格	14,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝 1 8 6 1 番 8				地積 (m ²)	401	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	標準計 (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 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位北 8.5 m 町道	交通 糸田駅 北方 800 m	法令 標準計 (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	標準価格	14,300 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	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域も含まれる。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。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が、当地域は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。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 (400 m ²) 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	標準価格は、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は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標準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[101.0]	14,400	0.0 地 街路 -4.0 0.0 域 交通 -5.0 0.0 要 環境 +8.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,300 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		価格変動状況要因	(一般的要因) 景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。 (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。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	糸田02C - 10601	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南11.8 m県道 東1.5 m 角地		準都計 (70,200)					
b	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)					
c	田川02C - 11596	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南6 m市道		(都) 準工 (60,200)					
d	田川02C - 10698	田川市		建付地	()	不整形	北東5.3 m市道		(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	() 14,803	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,803	$\frac{100}{[104.7]}$	14,138	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,300				
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,642	$\frac{100}{[81.8]}$	14,232	画地 +1.0 行政 0.0	14,400				
c	() 16,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,679	$\frac{100}{[115.3]}$	14,466	その他 0.0	14,600				
d	() 13,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,243	$\frac{100}{[100.6]}$	14,158	その他 0.0	14,300				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 +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			
b	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 -2.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 0.0	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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0	画地 -5.0	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 自己所有を主とした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は未成熟のため。						

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) - 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	3,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町字石丸 3 0 6 5 番				地積 (m ²)	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 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 5 m 町道	水道	糸田 900 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 110 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 18 m、規模 300 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	糸田駅 北西方 900 m	法令 準都計 (70,200) 規制
	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存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該地域の地価も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	11,600 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	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域も含まれる。需要者の中心は当該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。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おり、当該地域の地価も弱含みで推移している。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 (3 0 0 m ²) で 3 5 0 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存住宅地域に存し賃貸市場は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、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	田川(県) - 2 前年指定基準地の価格 14,000 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	11,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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 11,700 円 / m ²			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	中心部に近い平坦地の既存住宅地域である。人口減少、老年人口増加等を反映して地価は弱含みで推移している。	
	変動率	年間	-0.9 %	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	糸田02C - 10697	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ正方形	西6.6 m 県道 南4 m 角地		準都計 (80,200)		
b	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m 市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)		
c	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m 町道		準都計 (70,200)		
d	香春02C - 10899	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m 町道 南5.5 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	() 11,086	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	10,782	100 [93.6]	11,519	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,500	
b	() 12,100	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,642	100 [100.0]	11,642	環境 0.0	11,600	
c	() 10,193	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,173	100 [86.1]	11,815	画地 0.0	11,800	
d	() 10,173	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	10,012	100 [87.1]	11,495	行政 0.0	11,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 -12.0	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： 11,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自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は未成熟のため。					

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） - 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	2,360,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町字丸山 1 1 8 9 番 1 0			地積 (㎡)	236	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)	
	1.2 : 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	南4.5 m 町道	水道	糸田2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 50 m、南 70 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 . 5 m町道	交通 糸田駅 北西方2.2 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
	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	標準価格	10,000 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も含まれる。需要者の中心は当地域に地縁の嗜好性を有する1次取得者及び住み替え需要者。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おり、当地域の地価は下落傾向にある。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 (2 5 0 ㎡) で 2 5 0 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	標準価格は、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区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場は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標準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	14,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	10,000	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他
(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 10,100 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	標準地	標準地
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	価格形成要因の				
				(一般的 要因)	景気は緩やかに回復していたが、令和 2年 2月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。			
				(地域 要因)	生活利便性にやや劣る住宅地域である。人口減少、老年人口増加等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02C - 10697	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ正方形	西6.6 m県道 南4 m 角地		準都計 (80,200)				
b	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)				
c	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m町道		準都計 (70,200)				
d	香春02C - 10899	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 南5.5 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	() 11,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,782	$\frac{100}{[108.2]}$	9,965	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,970			
b	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11,642	$\frac{100}{[116.5]}$	9,993	画地 0.0 行政 0.0	9,990			
c	() 10,193	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,173	$\frac{100}{[100.3]}$	10,143	その他 0.0	10,100			
d	() 10,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,012	$\frac{100}{[100.9]}$	9,923	その他 0.0	9,920			
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 +3.0	交通・接近 +5.0	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
b	正常	% / 月 -0.08	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 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	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： 10,000 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区画整然とした住宅地域に存し賃貸市場は未成熟のため。						

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	6,740,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 1 8 6 9 番 2				地積 (m ²)	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 W 2	中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域	東 7 m 県道	水道	糸田 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 230 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 県道	交通 糸田駅 南西方 1.2 km	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。少子高齢化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	11,100 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	同一需給圏は糸田町を中心に田川市及び田川郡内の住宅地域も含まれる。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。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おり、当地域の地価も弱含みで推移している。土地及び中古住宅の取引は少なく、土地は標準的 (4 0 0 m ²) な画地規模で 4 5 0 万円弱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は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、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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 / m ²		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 街路 標準 交通 補正 画地 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]	11,300	0.0 地 街路 -5.0
	14,000 円 / m ²		100	[100.0]	[124.4]	100		0.0 域 交通 -3.0
								0.0 要 環境 +35.0
								0.0 因 行政 0.0
								0.0 其他 0.0
(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 11,200 円 / m ²			価格変動形状要因	(一般的)	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。		
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	一部未利用地も見られる県道沿いの住宅地域である。人口減少、老年人口増加等を反映して地価は弱含みで推移している。		
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	(個別的)	個別的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	糸田02C - 10697	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ正方形	西6.6 m 県道 南4 m 角地		準都計 (80,200)		
b	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m 市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)		
c	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m 町道		準都計 (70,200)		
d	香春02C - 10899	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m 町道 南5.5 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	() 11,086	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	10,782	100 [97.0]	11,115	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,100	
b	() 12,100	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,642	100 [103.7]	11,227	環境 0.0	11,200	
c	() 10,193	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,173	100 [89.6]	11,354	画地 0.0	11,400	
d	() 10,173	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	10,012	100 [90.3]	11,087	行政 0.0 その他 0.0	11,100	
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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	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 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +6.0	環境 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	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： 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				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

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) 5 - 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	3,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町川宮字ウド 1 9 3 8 番 8				地積 (m ²)	220	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) (その他)	
	1 : 2	店舗兼住宅 R C 2	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北 11.8 m 県道	水道	糸田 150 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模			220 m ² 程度、形状		長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 . 8 m 県道	交通 糸田駅 南方 150 m	法令 準都計 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、今後とも商業地として推移するものと予測する。繁華性に劣る商業地域であり、人口減少、隣接市大型商業施設への顧客流出等により地価は下落傾向にある。							
(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	標準価格	15,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	9,950 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。需要者の中心は糸田町在住の小規模店舗等の個人事業主であるが、人口減少、老年人口増加、隣接市大型商業施設への顧客流出等により商業地需要は弱含み傾向にあり、当地域の地価も下落傾向が続いている。糸田町においては商業地のみならず不動産の取引自体が少ないことから中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、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。収益価格は対象地に店舗兼住宅を建築し賃貸することを想定して求めた理論的な価格であるが、自用の建物が中心で賃貸需要の弱い地域であることから、低位に求められた。よって、本件では、現実の市場性を反映した標準価格を中心に収益価格を参酌し、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 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	円 / m ²	[] 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 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 - 1.9 % 半年間 %		価格変動状況 要因		(一般的) 要因	景気は緩やかに回復していたが、令和 2 年 2 月以後新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。			
					(地域) 要因	繁華性に劣る商業地域である。人口減少、老年人口増加、隣接市大型商業施設への顧客流出等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。			

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02C - 10602	田川郡糸田町		更地	()	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)		
b	田川02C - 11505	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南西15 m市道		(都)商業 (90,400)		
c	田川02C - 11202	田川市		更地	()	不整形	南東5.5 m市道 南西3.2 m 準角地		(都)商業 (90,330)		
d	添田02C - 10202	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	南東9 m県道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	15,656	$\frac{100}{[100.0]}$	15,656	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	15,700	
b	() 27,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,374	$\frac{100}{[168.0]}$	16,294	0.0 0.0 0.0	16,300	
c	() 21,139	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	21,844	$\frac{100}{[137.1]}$	15,933	0.0	15,900	
d	() 15,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,895	$\frac{100}{[92.1]}$	16,173	0.0	16,200	
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 -0.16	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 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 -8.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0	街路 +17.0	交通・接近 -2.0	環境 +30.0
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +17.0	その他 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 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	行政 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	行政	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,900 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)
	2,520,621	500,420	2,020,201	1,923,600	96,601	(0.9746) 94,147	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	2,189,465 円 (9,950 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 ㎡	10.0 m x 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 x 12ヶ月 =				2,424,000 円	
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				3,000 円/台 x 4 台 x 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)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,424,000 円 x 5.0 % + 144,000 円 x 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 x 95.0 % x 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 x 95.0 % x 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 x % x % =				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02C(賃) - 10601	1,836 (1,764)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[160.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,208	対象基準階の 月額実質賃料 1,151 円/㎡
b	田川02C(賃) - 10602	1,742 (1,673)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[170.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,079	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	140,000 円	28,000,000 x	0.5 %
維持管理費	102,720 円	2,568,000 x	4.0 %
公租公課	土地 5,700 円	査定額	
	建物 196,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	500,420 円 (2,275 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	28,000,000 円	設計監理料率 136,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	1,923,600 円 (8,744 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,520,621 円	
総費用		500,420 円	
純収益 -		2,020,201 円	
建物等に帰属する純収益		1,923,600 円	
土地に帰属する純収益 -		96,601 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		94,147 円 (428 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	2,189,465 円 (9,950 円 / m ²)	