

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	4,530,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4年1月]	19,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大黒町 9 7 5 番 5 外 「大黒町 9 - 4 8」			地積 (㎡)	187	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 5.5 m 市道	水道	田川後藤寺 400 m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5.5 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅 南西方 400 m			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、後藤寺中心市街地付近の既存住宅地域である。現在のところ、地域の変動を惹起する格別の要因は認められないため、今後についても当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	25,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	19,400 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。市場では、取引の 2 極化・個別化傾向が進展する中、後藤寺地区などの中心市街地周辺では、ミニ開発された住宅団地などで比較的高値の取引が見られ、市況の回復傾向が窺える。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、更地取引の場合で、500 万円前後であろうと判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用し得たため、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと見られる。一方、収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性より居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、標準価格を重視し、収益価格を参酌した上で、価格牽連性を有する地価公示標準地の価格とのバランスにも留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記の上で決定した。									
(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 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	田川 - 1							標準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格		[100.2]	100	100	[100.0]	24,100	標準 環境 0.0	要 環境 -3.0	
	23,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 97.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
								標準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		標準 環境 0.0	要 環境 0.0	
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 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 24,100 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	圏内の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として、膠着気味に推移しているものと判断される。市況は、2 極化・個別化している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	近隣地域には特筆すべき変動はない。生活利便性に優る地域であり、取引の値動きから推して、市況は改善しているものと判断される。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	特に個別的要因の変動はない。				
	標準地番号		の							
	公示価格		の							
	円 / ㎡		の							
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	田川04C - 10995	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		(都)商業 (90,300)				
b	田川04C - 11409	田川市		建付地	( )	不整形	南西3 m市道		(都)1住居 (60,160)				
c	田川04C - 11416	田川市		更地	( )	ほぼ整形	南10 m県道		(都)準工 (60,200)				
d	田川04C - 10901	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北西6 m道路		(都)1中専 (60,200)				
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	( ) 21,652	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,652	$\frac{100}{[ 86.7]}$	24,973	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 0.0			
b	( ) 15,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	16,787	$\frac{100}{[ 69.8]}$	24,050		25,000 24,100			
c	( ) 17,943	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	19,937	$\frac{100}{[ 79.1]}$	25,205		25,200			
d	( ) 21,171	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,171	$\frac{100}{[ 82.4]}$	25,693		25,700			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	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 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 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	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： 25,000 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)
	2,822,586	568,166	2,254,420	2,105,600	148,820	( 0.9757 ) 145,204	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	3,630,100 円 ( 19,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	200 %	187 ㎡	12.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 5.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、各階2戸のファミリータイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,101	121,110	1.0	121,110
2 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,101	121,110	1.0	121,110
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		242,220		242,220
年額支払賃料						242,220 円 x 12ヶ月 = 2,906,640 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						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 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。 0 円		
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )						2,906,640 円 x 5.0 % + 円 x % = 145,332 円		
以上計 + a+ - -						2,761,308 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						242,220 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,301 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 %) 242,220 円 x 95.0 % x 0.2563 = 58,977 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 + + +						2,822,586 円 ( 15,094 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04C(賃) - 11401	1,081 ( 1,081 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,162	対象基準階の 月額実質賃料 1,101 円/㎡
b	田川04C(賃) - 11494	968 ( 967 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,040	月額支払賃料 ( 1,101 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	131,600 円	32,900,000 x	0.4 %
維持管理費	116,266 円	2,906,640 x	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 246,700 円	32,900,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,900 円	32,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	568,166 円 (	3,038 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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 <sub>a</sub> : 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)	40 %	n <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9757
(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	32,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 220.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,105,600 円 ( 11,260 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,822,586 円	
総費用		568,166 円	
純収益 -		2,254,420 円	
建物等に帰属する純収益		2,105,600 円	
土地に帰属する純収益 -		148,820 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		145,204 円 ( 776 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,630,100 円 (	19,400 円 / m <sup>2</sup> )	

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公司
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	3,490,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	田川市大字弓削田 1 5 2 8 番 1 3 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	251	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西 4 m 市道	水道	田川後藤寺 2.3 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 170 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	田川後藤寺駅西方 2.3 km 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
(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	13,900 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、田川市の住宅地域であるが、特に田川市西部との関連性が高い。需要者は、田川市に地縁や勤務地がある個人が想定される。近隣地域は、鉄道駅から徒歩圏内の既成住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。田川市西部のミニ開発住宅団地の販売は堅調である。対象近隣地域は一定の需要があり、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地で 4 0 0 万円前後、中古住宅で 5 0 0 万円 ~ 1 0 0 0 万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地であり、自己使用目的での取引によって価格が形成されている地域である。本件では、田川市内の住宅地域において地域の価格水準を反映している複数の取引事例を採用して比準価格を求めた。一方、賃貸用物件は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。したがって、精度を確保し得ている比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ] 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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(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 継続 新規 前年標準価格 13,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。田川市の人口はここ 1 年間減少で推移した。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地である。居住環境が整っており、一定数の需要者が存している。地価は安定している。		
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	田川04C-10904	田川市		更地	( )	ほぼ整形	北7 m市道 南西6 m 南5.7 m 三方路		(都) (80,200)		
b	田川04C-11409	田川市		建付地	( )	不整形	南西3 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
c	田川04C-11405	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)		
d	田川04C-10911	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道		(都) (70,200)		
e	田川04C-11498	田川市		更地	( )	不整形	南東9 m市道		(都) 1中専 (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	( ) 11,641	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 74.4 ]	15,647	100 [112.4]	13,921	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900	
b	( ) 15,108	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	16,787	100 [121.8]	13,782	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,800	
c	( ) 18,487	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,487	100 [132.6]	13,942	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,900	
d	( ) 17,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,106	100 [123.6]	13,840	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,800	
e	( ) 15,340	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5 ]	17,942	100 [127.2]	14,105	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	14,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0	画地 -25.6	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 +22.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,900 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		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	4,110,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4				地積 ( m <sup>2</sup> )	262	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北 4.5 m 市道	水道	田川伊田 1.7 km		( その他 ) ( 60,180 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 16.5 m、規模			270 m <sup>2</sup> 程度、形状		正方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 4 . 5 m 市道	交通 田川伊田駅 北東方 1.7 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,180 ) 規制			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、戸建住宅、共同住宅等が混在する既存住宅地域である。特筆すべき変動要因は認められず、ほぼ現状維持で推移している。こうした状況は、今後も当分の間は継続するであろうと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,300 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 10,800 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市及び周辺町の住宅地域一帯である。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、伊田地区中心市街地外縁の既存住宅地域である。J R 田川伊田駅徒歩圏周辺では、比較的高値の取引が見られ、市況は回復しつつあると思われる。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、更地取引の場合で、5 0 0 万円前後であろうと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用し、比準に係る各種の補修正も適切に施し得たため、実証的な価格を試算できた。一方、収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性より居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参照した上で、指定基準地の価格との均衡にも十分留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 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) - 4	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 <sup>2</sup> )	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	
	前年指定基準地の価格 14,400 円 / m <sup>2</sup>	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 91.8 ]	[ 100.0 ] 100	15,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 +1.0 -10.0 0.0 -2.0	
(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 15,700 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	( 一般的 )	圏内の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として、膠着気味に推移しているものと判断される。市況は、2 極化・個別化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	現在のところ、地域要因には格別の変動は見られない。周辺では、令和 5 年 4 月に田川東中学校が開校予定である。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				( 個別的 )	特に個別的要因の変動はない。			

(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	田川04C - 10911	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道		(都) (70,200)		
b	田川04C - 11404	田川市		建付地	( )	長方形	南6 m市道		(都) (70,200)		
c	田川04C - 11405	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) (70,200)		
d	香春04C - 10798	田川郡香春町		更地	( )	長方形	西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	( ) 17,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,106	$\frac{100}{[101.0]}$	16,937	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,900	
b	( ) 10,286	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,286	$\frac{100}{[73.5]}$	13,995	環境 0.0	14,000	
c	( ) 18,487	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,487	$\frac{100}{[107.1]}$	17,261	画地 0.0	17,300	
d	( ) 12,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,001	$\frac{100}{[70.7]}$	16,975	行政 0.0	17,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +2.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +2.0
d	正常	% / 月 -0.06	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 -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： 16,300 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)
	3,507,549	715,880	2,791,669	2,675,200	116,469	( 0.9757 ) 113,639	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	2,840,975 円 ( 10,800 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	140.00	L S 2 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 1住居	60 %	200 %	180 %	262 ㎡	16.9 m x 16.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、各階 3 戸のワンルームタイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,075	150,500	1.0	150,500
2 ~	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,075	150,500	1.0	150,500
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		301,000		301,000
年額支払賃料				301,000 円 x 12ヶ月 = 3,612,000 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				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 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				3,612,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 180,600 円				
以上計 + a+ - -				3,431,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				301,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,860 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 %) 301,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 73,289 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 + + +				3,507,549 円 ( 13,388 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 0 4 C (賃) - 11498	993 ( 972 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,034	対象基準階の 月額実質賃料 1,086 円/㎡
b	田川 0 4 C (賃) - 11401	1,081 ( 1,081 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,138	月額支払賃料 ( 1,075 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	167,200 円	41,800,000 x	0.4 %
維持管理費	144,480 円	3,612,000 x	4.0 %
公租公課	土地 7,100 円	査定額	
	建物 313,500 円	41,800,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	41,800 円	41,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,800 円	41,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	715,880 円 (	2,732 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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 <sub>a</sub> : 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)	40 %	n <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9757
(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	41,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,675,200 円 ( 10,211 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,507,549 円	
総費用		715,880 円	
純収益 -		2,791,669 円	
建物等に帰属する純収益		2,675,200 円	
土地に帰属する純収益 -		116,469 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		113,639 円 ( 434 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,840,975 円 (	10,800 円 / m <sup>2</sup> )	

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) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	3,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	田川市大字糶 9 5 0 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	243	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )	
	台形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	北 6 m 県道、西側道	水道	糶 700 m	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 6 m 県道 西側道	交通 糶駅 東方 700 m	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形角地	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市及び周辺町の住宅地域一帯である。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、糶地区の既存住宅地域である。圏内の市況から推して、値頃感などから需給は概ね均衡しつつあると史料される。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、土地のみの取引の場合で、3 0 0 ~ 5 0 0 万円程度であろうと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した事例を採用して試算しており、説得力を有する価格を求めることができたと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に再吟味した上で、比準価格を採用して専門職業者としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 継続 新規 前年標準価格 14,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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 <sup>2</sup>							
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			( 一般的 ) 圏内の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として、膠着気味に推移しているものと思料される。市況は、2 極化・個別化している。 ( 地域 ) 現在のところ、地域要因には特筆すべき変動はない。圏内の市況から推して、取引価格は概ね横ばい気味に推移していると判断される。 ( 個別的 ) 格別の個別的要因の変動は認められない。					

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	田川04C-11498	田川市		更地	( )	不整形	南東9 m市道		(都)1中専(60,200)	
b	田川04C-11415	田川市		建付地	( )	不整形	南4 m道路		(都)(70,200)	
c	糸田04C-10297	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	東6 m町道 西4 m 二方路		準都計(80,200)	
d	福智04C-11303	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ整形	北東4 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	( ) 15,340	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 85.5 ]	17,942	100 [120.8]	14,853	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,900
b	( ) 4,530	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ 60.0 ]	100 [ 80.0 ]	9,438	100 [ 67.8 ]	13,920	環境 0.0 画地 0.0	13,900
c	( ) 13,978	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	13,701	100 [101.0]	13,565	行政 0.0	13,600
d	( ) 14,352	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	14,352	100 [ 95.0 ]	15,107	その他 0.0	15,100
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	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 -6.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0		
			画地 -20.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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： 14,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする地域であり、アパ - トなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,800 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	田川市大字位登 1 3 1 5 番 2 1			地積 ( m <sup>2</sup> )	288	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) ( 70,200 )  ( その他 )	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 5 m 市道	水道	田川後藤寺 2.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 250 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 18 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 5 m 市道	交通 田川後藤寺駅 南西方 2.6 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、位登地区の区画整然とした既存の住宅団地である。地域の変動要因は特に見当たらないため、ほぼ現状維持で推移している。今後も当分の間は、こうした状況が継続するであろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,800 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市及び周辺町の住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。当該近隣地域は、位登地区の区画整然とした住宅団地である。近年、周辺の類似地域では、相応の取引が見られ、市場の需給は概ね均衡しつつあると思われる。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年などによって価格に相当程度のバラツキがあるが、更地取引の場合で、300 ~ 500 万円程度であろうと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で、比準に係る各種の補修正も適切に行い得たため、説得力を有する価格を求めることができた判断した。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。よって、本件では、比準価格を中心に、指定基準地の価格とのバランスにも十分に留意した上で、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 標準 街路 補 交通 正 環境 画地 行政 其他	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +1.0 0.0 要 環境 +10.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
	田川(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	12,800		
	13,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[108.9]	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 / m <sup>2</sup> - 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 <sup>2</sup>		変動状況要因	( 一般的 ) 要因	圏内の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として、膠着気味に推移しているものと判断される。市況は、2 極化・個別化している。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			( 地域 ) 要因	地域要因には格別の変動はない。周辺の類似地域では相応の取引が見られ、取引市場の需給は、ほぼ均衡しつつあると判断される。			
				( 個別的 ) 要因	特筆すべき個別的要因の変動は認められない。			

(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	田川04C - 11410	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北東3 m市道		(都) 1住居 (60,160)					
b	田川04C - 11421	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西3.5 m私道		(都) (70,200)					
c	田川04C - 11413	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南東5.5 m市道		(都) (70,200)					
d	川崎04C - 10804	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西6 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	( ) 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,700	$\frac{100}{[ 91.3]}$	12,815	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	12,800				
b	( ) 5,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ 70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,893	$\frac{100}{[ 71.1]}$	11,101	画地 0.0 行政 0.0	11,100				
c	( ) 8,957	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 85.7]}$	10,420	$\frac{100}{[ 71.3]}$	14,614	その他 0.0	14,600				
d	( ) 12,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	13,172	$\frac{100}{[104.0]}$	12,665	その他 0.0	12,700				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -3.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 -25.0	画地 -14.3	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,800 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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		近隣地域は、郊外の住宅団地で賃貸アパート等は殆ど見られず、明確な賃貸市場は形成されていないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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 - 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	9,790,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	27,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市春日町 9 3 4 番 1 外 「春日町 2 - 4 」				地積 ( m <sup>2</sup> )	294	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 準防	
	台形 1 : 1.5	診療所兼共同住宅 R C 6	中小規模の店舗、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	東 11 m 国道	水道	田川後藤寺 230 m	( その他 ) ( 90,400 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 130 m、北 80 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 1 1 m 国道	交通 田川後藤寺駅 南西方 230 m	法令 ( 都 ) 商業 ( 80,400 ) 準防	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線に位置する後藤寺地区の中心商業地域である。周辺には銀行や郵便局も見られ、土地の利用度は比較的高い。特筆すべき地域の変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	23,500 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする商業地域一帯である。主な需要者は、地場で事業展開を目論む個人や中小法人等である。圏内の商況は、収益性によって多様化しており、地価動向も概ね軌を一にしていると思われる。当該近隣地域は、後藤寺地区の中心商業地域である。地理的位置の優位性を背景に、土地の利用度は比較的高く、相応の需要は見込まれるものと見られる。地価相場は、規模や類型によって取引価格にバラツキがあるため把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した事例を採用した上各事例の比準結果も概ね収斂したため、実証的かつ客観的な価格が求められた。収益価格は、店舗付共同住宅を想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であり、価格と賃料の相関関係がやや希薄であると思われることなどから、価格の精度にはやや難があると思料される。よって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量の上、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	田川 5 - 2	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	33,200		
	公示価格 34,200 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 103.0 ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ]	[ ]	[ ]	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 33,300 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般 )	圏内の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として膠着気味に推移していると判断される。商況は、地域性により多様化している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	地域要因には、格別の変動はない。周辺では相応の取引が見られ、値頃感などもあり、圏内の不動産市況は改善しつつあると思料される。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	( 個別 )	特に個別的要因の変動はない。			

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	田川04C-11407	田川市		建付地	( )	不整形	北西6 m市道 西7 m 南2.5 m 三方路		(都) 商業 (100,400)		
b	田川04C-11401	田川市		更地	( )	不整形	南東4.2 m市道		(都) 商業 (90,252)		
c	田川04C-10903	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北東17 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
d	田川04C-10902	田川市		更地	( )	ほぼ台形	東15 m市道 南6.5 m 角地		(都) 1住居 (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	( ) 31,768	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	32,784	100 [93.1]	35,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	35,200	
b	( ) 24,149	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [90.0]	26,832	100 [81.3]	33,004	環境 0.0 画地 0.0	33,000	
c	( ) 19,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [80.0]	23,883	100 [70.5]	33,877	行政 0.0 その他 0.0	33,900	
d	( ) 27,445	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	26,646	100 [72.7]	36,652	その他 0.0	36,700	
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 0.00	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 -5.0	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 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	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： 34,700 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)
	8,174,132	1,686,964	6,487,168	6,189,120	298,048	( 0.9513 ) 283,533	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	6,915,439 円 ( 23,500 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	120.00	S 5 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 商業 準防	90 %	400 %	400 %	294 ㎡	9.0 m x 13.5 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2～5階は共同住宅の鉄骨造5階建の建物を想定した。			有効率の理由	92.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	120.00	80.0	96.00	1,988	190,848	4.0	763,392	2.0	381,696
2 ~ 5	共同住宅	120.00	95.0	114.00	1,110	126,540	1.0	126,540	1.0	126,540
~										
~										
計		600.00	92.0	552.00		697,008				1,269,552 887,856
年額支払賃料						697,008 円 x 12ヶ月 =				8,364,096 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						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 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						8,364,096 円 x 5.0 % 円 x % =				418,205 円
以上計 + a+ - -										7,945,891 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,269,552 円 x 95.0 % x 1.00 % =				12,061 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 %) 887,856 円 x 95.0 % x 0.2563 =				216,180 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 + + +						8,174,132 円 ( 27,803 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04C(賃) - 11496	1,822 ( 1,764 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,144	対象基準階の 月額実質賃料 2,072 円/㎡
b	田川04C(賃) - 11497	1,899 ( 1,806 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,999	月額支払賃料 ( 1,988 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	460,500 円	92,100,000 x	0.5 %
維持管理費	334,564 円	8,364,096 x	4.0 %
公租公課	土地 17,000 円	査定額	
	建物 690,700 円	92,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	92,100 円	92,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,100 円	92,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,686,964 円 (	5,738 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9513
(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	92,100,000 円	設計監理料率 149,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,189,120 円 ( 21,051 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,174,132 円	
総費用		1,686,964 円	
純収益 -		6,487,168 円	
建物等に帰属する純収益		6,189,120 円	
土地に帰属する純収益 -		298,048 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		283,533 円 ( 964 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	6,915,439 円 (	23,500 円 / m <sup>2</sup> )	

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公司
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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	40,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	32,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字川宮 1 7 5 7 番 5			地積 ( m <sup>2</sup> )	1,945	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 準工 (60,200) 準防  ( その他 )  (70,200)		
	台形 1.5 : 1	店舗 S 1	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域	南東20 m 国道	水道	大敷750 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 100 m、北 40 m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、		規模	2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 0 m 国道	交通施設	大敷駅北方750 m 法令 ( 都 ) 準工 (70,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	国道 2 0 1 号沿いの路線商業地域である。土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。背後人口が減少しており、田川市内において相対的に高い地価水準との関係から、地価は下落傾向が見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	28,600 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、田川市及び周辺市町の商業地域等である。需要者は、福岡県に営業基盤を有する事業者や地場の不動産業者等が想定される。近隣地域は、国道 2 0 1 号沿いに形成された路線商業地域であり、低層店舗、営業所等が立地している。背後人口が減少しているなか、田川市内において相対的に地価水準が高く、地価は下落傾向が続いている。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、田川市及び周辺市の商業地域等において地域の地価水準を反映した複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保し得ている。収益価格は土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算されている。したがって、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
価と格しをた	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
			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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
			100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,100 円 / m <sup>2</sup>		- 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 <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 要因	景気は緩やかに持ち直している。ウクライナ情勢の影響等から物価が上昇している。個人消費は感染症の影響が和らいでいる。		
	変動率	年間	-0.2 %	半年間	%	( 地域 ) 要因	国道 2 0 1 号沿いの路線商業地域である。背後地の人口が減少しており、相対的な地価水準との関係で、不動産価格は軟調である。		
						( 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	田川04C - 10998	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南東3.6 m市道 北東6.6 m 角地		(都) 準住居 (70,200)					
b	田川04C - 11407	田川市		建付地	( )	不整形	北西6 m市道 西7 m 南2.5 m 三方路		(都) 商業 (100,400)					
c	直方04C - 10590	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	北西10 m市道 北東6.5 m 南東7 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)					
d	田川04C - 10992	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北東16 m市道		(都) 1中専 (60,200)					
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	( ) 29,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	29,045	$\frac{100}{[ 71.3]}$	40,736	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 0.0				
b	( ) 31,768	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.9]}$	32,784	$\frac{100}{[ 82.8]}$	39,594		40,700 39,600				
c	( ) 35,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.7]}$	35,415	$\frac{100}{[ 90.3]}$	39,219		39,200				
d	( ) 32,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,000	$\frac{100}{[ 80.5]}$	39,752		39,800				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-19.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 +10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-19.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -2.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-17.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 40,200 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	10,989,600	2,295,000	8,694,600	6,294,330	2,400,270	( 0.9750 ) 2,340,263	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	55,720,548 円 ( 28,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 1 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都) 準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,945 ㎡	61.0 m x 42.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・フロア貸し。			有効率 の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	600.00	100.0	600.00	1,600	960,000	5.0	4,800,000
~								
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		960,000		4,800,000
年額支払賃料					960,000 円 x 12ヶ月 = 11,520,000 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					共益費は授受しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					11,520,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 576,000 円			
以上計 + a+ - -					10,944,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,800,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,600 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 年) 運用利回り( %) = 0 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,989,600 円 ( 5,650 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04C(賃) - 11495	1,365 ( 1,319 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,569	対象基準階の 月額実質賃料 1,608 円/㎡
b	田川04C(賃) - 11497	1,899 ( 1,806 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,696	月額支払賃料 ( 1,600 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	463,500 円	92,700,000 x	0.5 %
維持管理費	460,800 円	11,520,000 x	4.0 %
公租公課	土地	490,100 円	査定額
	建物	695,200 円	92,700,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	92,700 円	92,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,700 円	92,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,295,000 円 (	1,180 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9750
(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	92,700,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0679	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % + 0.0915 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	6,294,330 円 ( 3,236 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,989,600 円	
総費用		2,295,000 円	
純収益 -		8,694,600 円	
建物等に帰属する純収益		6,294,330 円	
土地に帰属する純収益 -		2,400,270 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,340,263 円 ( 1,203 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	55,720,548 円 (	28,600 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	25,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	田川市大字伊加利 2 2 0 4 番 2 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	3,522	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 工専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	工場	市中央部の大規模団地を形成している工業地域	南西 18 m 市道、背面道	水道	田川後藤寺 2.5 km	( その他 ) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 300 m、北 500 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 70 m、			規模	3,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	1 8 m市道 北東背面道	交通施設	田川後藤寺駅 南東方 2.5 km	法令 ( 都 ) 工専 (60,200) 規制
地域要因の将来予測	近隣地域は、白鳥工業団地と称する既存の工業地域である。土地の利用度は比較的高く、ほぼ現状維持で推移している。格別の地域の変動要因は認められず、こうした状況は、今後も当面は継続するであろうと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川市を中心とする内陸型の工業地域一帯である。需要者は、地場の中小法人や広域的に事業を展開している法人など多様である。最近の圏内の取引市場は、総じては変化に乏しい状況であるが、相応の取引も見られることから、地価水準は概ね横ばい気味に推移しているものと判断される。現在、周辺では、一般国道 3 2 2 号香春大任バイパスの 4 車線化が進められており、今後の市況への影響に留意する必要があると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、各事例の比準結果にややバラツキが生じたが、比準に係る各種の補修正は適切に施しており、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、地域的特性から明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 化 補 正 行政 その他	地 街路 域 交 通 要 因 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 化 補 正 行政 その他	地 街路 域 交 通 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(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 継続 新規 前年標準価格 7,200 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	膠着気味の景況の下、現在、圏内で企業の積極的な設備投資がなされているとは考え難いが、周辺では市況改善の兆しが認められる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域の地域要因には特筆すべき変動はないが、香春大任バイパスの開通により当該工業団地の物流能力は向上したものと推察される。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	特に個別的要因の変動はない。			

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	田川04C - 11418	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南7 m市道 西5.5 m 角地		(都) (80,200)	
b	川崎04C - 10801	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ整形	南12 m町道		(都) (70,200)	
c	川崎04C - 10803	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14 m町道 南西12.5 m 二方路		(都) (80,200)	
d	福智04C - 10902	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 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	( ) 7,771	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	7,849	100 [98.7]	7,952	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,950
b	( ) 5,350	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	5,409	100 [67.9]	7,966	環境 0.0 画地 0.0	7,970
c	( ) 4,595	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	4,497	100 [68.6]	6,555	行政 0.0 その他 0.0	6,560
d	( ) 3,750	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	3,765	100 [60.5]	6,223	その他 0.0	6,220
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0		
			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 0.0	環境 -30.0		
			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 +0.10	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 -35.0		
			画地 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		
			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： 7,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	当該近隣地域は、中小工場が建ち並ぶ工業団地である。地域的特性から、明確な賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用することができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ