

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	香春04C - 10797	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南6 m町道		準都計 (70,200)		
b	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)		
c	添田04C - 10703	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m私道		(都) (70,200)		
d	大任04C - 10801	田川郡大任町		建付地	()	不整形	南東6 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	() 6,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	9,449	$\frac{100}{[77.2]}$	12,240	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,200	
b	() 12,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,001	$\frac{100}{[95.0]}$	12,633	画地 0.0 行政 0.0	12,600	
c	() 10,321	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,259	$\frac{100}{[82.4]}$	12,450	その他 0.0	12,500	
d	() 7,429	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,619	$\frac{100}{[69.3]}$	12,437	その他 0.0	12,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -28.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -22.0			
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -30.0			
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			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,400 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	3,770,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 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)路線価	[令和 4年1月]	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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字中津原字才立1081番53外				地積(㎡)	275	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)	
	長方形 1.5:1	住宅 W1	中規模一般住宅の多い既存住宅地域	南西4m 町道	水道	一本松800m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 30m、南 130m、北 50m			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 15m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路 4m町道	交通 施設 JR一本松駅 北東方 800m	法令 規制	準都計(70,200)	
(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	13,700 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	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における住宅地域である。需要者は、主に地縁的選好性を有する個人等が中心である。当該地域は、中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、需要は限定的で、人口の減少や高齢化等により土地取引は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。							
(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、現実に成約した多数の住宅地の取引事例から比準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の一般住宅が多い住宅地域であり、賃貸需要はほとんど見られない地域であるため、収益性に馴染まず適用しなかった。以上により、取引事例比較法による比準価格を標準とし、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、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/㎡)	内訳	標準 街路 交通 環境 補画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			区域 交通 環境 行政 その他
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 区域 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	田川(県) - 4	[100.0]	100	100	[100.0]	13,700		標準 街路 0.0 区域 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 行政 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 13,800 円/㎡		価格変動状況 要因	変動	形状	形成	要因	の
	- 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 -0.7 % 半年間 %		香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。 中規模一般住宅の多い既存住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。 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	香春04C - 10797	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南6 m町道		準都計 (70,200)		
b	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)		
c	添田04C - 10703	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m私道		(都) (70,200)		
d	大任04C - 10801	田川郡大任町		建付地	()	不整形	南東6 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	() 6,771	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [71.3]	9,449	100 [70.5]	13,403	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,400	
b	() 12,086	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,001	100 [86.1]	13,938	環境 0.0	13,900	
c	() 10,321	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,259	100 [74.5]	13,770	画地 0.0	13,800	
d	() 7,429	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	8,619	100 [62.7]	13,746	行政 0.0 その他 0.0	13,700	
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 -0.05	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 -28.0	画地 -28.7	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -13.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -36.0	画地 -14.5	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： 13,700 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	6,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字採銅所字町 5 9 9 7 番 1				地積 (m ²)	616	法令上の規制等	
(2) 近隣地域	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	台形 1:2	住宅 W 1	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域	北西 5.5 m 町道	水道	採銅所 350 m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 170 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 5.5 m 町道	交通 350 m	法令	準都計 (70,200)		
(2) 近隣地域	地域的要因の将来予測	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
	地域的要因の将来予測	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		10,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格		/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における住宅地域である。需要者は、主に地縁の選好性を有する個人等が中心であり、他の地域からの転入は少ない。当該地域は、旧来からの住宅が建ち並び既成住宅地域であり、需要は限定的で、人口の減少や高齢化等により土地取引は依然として低迷しており、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。								
(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、現実に成約した多数の取引事例から基準して求めており、現在の市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、当該地域は自用の一般住宅が多い既成住宅地域であり、賃貸需要はほとんど見られない地域であるため、収益性に馴染まず適用しなかった。以上により、取引事例比較法による標準価格を標準とし、指定基準地等との均衡にも留意し、市場の需給動向も踏まえ、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 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補正 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	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 ²)	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	14,400 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	10,700	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
(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		10,800 円 / m ²		価格変動状況要因
	- 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		-		
変動率		年間	-0.9 %	半年間	%				
								(一般的要因) 香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。 (地域要因) 一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域である。地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。 (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	香春04C - 10797	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南6 m町道		準都計 (70,200)				
b	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)				
c	添田04C - 10703	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m私道		(都) (70,200)				
d	大任04C - 10801	田川郡大任町		建付地	()	不整形	南東6 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	() 6,771	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	9,449	$\frac{100}{[89.3]}$	10,581	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,600			
b	() 12,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,001	$\frac{100}{[110.9]}$	10,821	画地 0.0 行政 0.0	10,800			
c	() 10,321	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,259	$\frac{100}{[95.1]}$	10,788	その他 0.0	10,800			
d	() 7,429	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,619	$\frac{100}{[80.0]}$	10,774	その他 0.0	10,800			
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -4.0	画地 -28.7	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -3.0	環境 -2.0	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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -14.0	画地 -14.5	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： 10,700 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。					

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

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	香春04C-10797	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南6m町道		準都計(70,200)	
b	香春04C-10798	田川郡香春町		更地	()	長方形	西5m町道		準都計(70,200)	
c	添田04C-10707	田川郡添田町		建付地	()	台形	南東7m町道 北西2.8m 二方路		(都)(80,200)	
d	添田04C-10704	田川郡添田町		建付地	()	不整形	東6.5m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	() 6,771	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [71.3]	9,449	100 [61.8]	15,290	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15,300
b	() 12,086	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,001	100 [74.9]	16,023	画地 0.0 行政 0.0	16,000
c	() 12,653	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,615	100 [78.3]	16,111	その他 0.0	16,100
d	() 8,179	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [80.0]	100 [77.6]	13,096	100 [84.2]	15,553		15,600
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 画地 -28.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -22.0		
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -22.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,700 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			既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とする近隣地域は、賃貸目的の戸建住宅は認められず、また周辺においても賃貸事例も見当たらないため、収益還元法の適用が困難であると判断した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡香春町大字高野字平町 1 0 1 5 番 1				地積 (m ²)	634	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1:2	診療所兼住宅 RC 2	低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域	東11 m 国道	水道	香春230 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 35 m、		規模	600 m ² 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 J R 香春駅 北西方 230 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	低層店舗等も見られる路線商業地域であるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格 17,300 円 / m ²						
	原価法	積算価格 / 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、田川郡内及び周辺市町における商業地域である。需要者は、医院、飲食、物販等の店舗運営を企図する地元の法人や個人等が中心である。当該地域は、医院、店舗等が中心の商業地域である。比較的交通量の多い道路沿いの商業地であるが、店舗減少等の衰退傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、立地や規模等により異なるため把握が困難な状況である。							
(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、現実に成約した多数の取引事例から比準して求めており、市場動向を反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は、収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、市場の取引実態を反映した比準価格が最も信頼性の高いものと判断した。以上により比準価格を標準に収益価格を比較考量し、類似する基準地との均衡にも留意し、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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 22,000 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		変動状況	(一般的要因) 香春町では、人口減少や高齢化率の上昇が続いており、土地の需要は停滞している。 (地域要因) 低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域で、地域要因に大きな変動はないが、地価は依然として下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 -2.3 %	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 - 11412	田川市		更地	()	不整形	南10 m県道 東15 m 角地		(都) (80,200)					
b	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)					
c	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)					
d	田川04C - 11401	田川市		更地	()	不整形	南東4.2 m市道		(都) 商業 (90,252)					
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	() 15,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	19,030	$\frac{100}{[83.7]}$	22,736	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	22,700				
b	() 19,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	23,883	$\frac{100}{[106.1]}$	22,510	0.0 0.0 0.0	22,500				
c	() 27,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,646	$\frac{100}{[122.5]}$	21,752	0.0	21,800				
d	() 24,149	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,832	$\frac{100}{[127.0]}$	21,128	0.0	21,100				
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 -17.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 環境	+13.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+25.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 +5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	+30.0
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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,000 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		既成市街地内に存しており、土地の再調達原価の把握が困難であるため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,047,217	1,732,555	7,314,662	6,854,400	460,262	(0.9753) 448,894	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	10,948,634 円 (17,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	320.00	S 2 F		640.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	634 ㎡	19.0 m x 38.0 m	前面道路：国道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は専有面積50㎡程度のファミリータイプの住戸を想定した。			有効率の理由	95.0 %	外階段であるため。

(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 ~ 1	店舗	320.00	95.0	304.00	1,480	449,920	5.0	2,249,600
2 ~ 2	住宅	320.00	95.0	304.00	1,100	334,400	1.0	334,400
~								
~								
~								
計		640.00	95.0	608.00		784,320		2,584,000 334,400
年額支払賃料				784,320 円 x 12ヶ月 = 9,411,840 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)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				9,411,840 円 x 5.0 % + 円 x % = 470,592 円				
以上計 + a+ - -				8,941,248 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,584,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 24,548 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 %) 334,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 81,421 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 + + +				9,047,217 円 (14,270 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) - 11499	955 (916)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	937	対象基準階の 月額実質賃料 1,124 円/㎡
b	田川04C(賃) - 11498	993 (972)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	994	月額支払賃料 (1,100 円/㎡)
c	田川04C(賃) - 11495	1,365 (1,319)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,340	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	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	282,355 円	9,411,840 x	3.0 %
公租公課	土地 22,200 円	査定額	
	建物 714,000 円	102,000,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,732,555 円 (2,733 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9753
(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	102,000,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m ² x 640.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	6,854,400 円 (10,811 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,047,217 円	
総費用		1,732,555 円	
純収益 -		7,314,662 円	
建物等に帰属する純収益		6,854,400 円	
土地に帰属する純収益 -		460,262 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		448,894 円 (708 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,948,634 円 (17,300 円 / m ²)	