

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	4,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5年1月]	19,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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 (m ²)	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 m ² 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 法令 (都) 1 住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、後藤寺地区中心市街地付近の既存住宅地域であり土地の利用度は比較的高い状況である。現在のところ地域の変動を誘引する要因は特に見当たらないため、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測する。								
(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	25,200 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	18,500 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	同一需給圏のおよその範囲は、田川市を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。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付近・外縁部では、比較的高値の取引も見られ、土地需要が顕在化し市況は徐々に改善している。なお、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	比準価格については、近傍の類似事例を中心に採用した上で試算しており、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと史料される。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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量した上で、価格牽連性を有する地価公示標準地の価格との均衡にも十分に留意して、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)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	田川	- 1						準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	24,300	化 環境 0.0	要 環境 -3.0	
	23,500 円 / m ²		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 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	円 / m ²		100	[]	[]	100		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
								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		
(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 24,200 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 +0.8 %	半年間 %	要因	<p>(一般的要因) 最近の圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと史料される。立地条件等による取引の 2 極化・個別化傾向は徐々に進展している。</p> <p>(地域要因) 当該地域には、特筆すべき変動は見当たらないが、今春、近隣に田川西中学校が開校した。市況は改善基調にあるであろうと判断される。</p> <p>(個別的要因) 格別の個別的要因の変動は見当たらない。</p>	

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05C - 11411	田川市		更地	()	不整形	東5 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
b	田川05C - 11416	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北2.4 m道路		(都) 1住居 (60,160)					
c	田川05C - 11499	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西5.9 m市道		(都) 1住居 (60,200)					
d	田川05C - 11404	田川市		更地	()	不整形	東7 m市道 南7 m 角地		(都) 準工 (70,200)					
e	田川05C - 10895	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) (70,200)					
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	() 13,772	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.2]}$	21,207	$\frac{100}{[92.2]}$	23,001	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	() 11,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,801	$\frac{100}{[62.8]}$	26,753		23,000 26,800				
c	() 10,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	19,863	$\frac{100}{[87.3]}$	22,753		22,800				
d	() 15,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	17,920	$\frac{100}{[76.5]}$	23,425		23,400				
e	() 22,711	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	24,161	$\frac{100}{[81.0]}$	29,828	[100.0] 100	29,800				
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 画地	0.0 -34.8	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	-2.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	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	-11.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 -5.0	環境 その他	-25.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -13.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -6.0	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	-10.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,200 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)
	2,873,859	594,678	2,279,181	2,147,930	131,251	(0.9767) 128,193	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	3,464,676 円 (18,500 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 (㎡)		
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	1,121	123,310	1.0	123,310
2 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,121	123,310	1.0	123,310
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		246,620		246,620
年額支払賃料				246,620 円 x 12ヶ月 = 2,959,440 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 (%))				2,959,440 円 x 5.0 % + 円 x % = 147,972 円				
以上計 + a+ - -				2,811,468 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				246,620 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,343 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 %) 246,620 円 x 95.0 % x 0.2563 = 60,048 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 + + +				2,873,859 円 (15,368 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05C(賃) - 11401	1,244 (1,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,269	対象基準階の 月額実質賃料 1,160 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11496	968 (967)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,050	月額支払賃料 (1,121 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	138,800 円	34,700,000 x	0.4 %
維持管理費	118,378 円	2,959,440 x	4.0 %
公租公課	土地 7,900 円	査定額	
	建物 260,200 円	34,700,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,700 円	34,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	594,678 円 (	3,180 円 / m ²)	(経費率 20.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9767
(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	34,700,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,147,930 円 (11,486 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,873,859 円	
総費用		594,678 円	
純収益 -		2,279,181 円	
建物等に帰属する純収益		2,147,930 円	
土地に帰属する純収益 -		131,251 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		128,193 円 (686 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,464,676 円 (	18,500 円 / m ²)	

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	3,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 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	田川市大字弓削田 1 5 2 8 番 1 3 外				地積 (m ²)	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 ² 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	14,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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、既存住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいるが、団地内で新築建売住宅分譲も見られる。田川市西部のミニ開発住宅団地の販売は堅調である。近隣地域の地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格は、土地で 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 5 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	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅団地であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている地域である。比準価格は、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試算した。収益価格は、近隣に賃貸用物件が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、試算できなかった。本件では、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する。							
(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 ²)	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		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,900 円 / m ²		価格変動形成要因の	(一般的)	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者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 ²			(地域)	既存の住宅団地であるが、団地内で新築建売住宅分譲が見られる。また、周辺で小規模住宅開発が行われている。地価は堅調である。			
変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				(個別的)	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05C-10818	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)		
b	田川05C-10812	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.6 m市道 南東2.7 m 二方路		(都) (70,200)		
c	田川05C-11401	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 m市道		(都) 準工 (60,200)		
d	田川05C-10806	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南7.5 m県道 北東3 m 二方路		(都) 1中専 (70,200)		
e	田川05C-11430	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)		
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	() 11,209	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,231	100 [78.8]	14,253	街路 0.0 交通・接近 0.0	14,300	
b	() 13,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,565	100 [102.0]	13,299	環境 0.0	13,300	
c	() 16,008	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,104	100 [112.2]	14,353	画地 0.0	14,400	
d	() 16,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	17,088	100 [122.9]	13,904	行政 0.0	13,900	
e	() 13,151	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,177	100 [92.7]	14,215	その他 0.0 [100.0] 100	14,200	
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 0.0	環境 -22.0	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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。								
(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ぶ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	4,140,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 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	田川市大字夏吉 1 9 7 番 4 4			地積 (m ²)	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 ² 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)		
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、今春開校した田川東中学校に近い既存の住宅地域である。特筆すべき変動要因は認められず、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測されるが、周辺付近では住宅団地のミニ開発が見られる。						
(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	16,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	11,600 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。田川伊田駅や今春開校した田川東中学校周辺付近では、比較的高値の取引も見られ、市況の回復傾向が窺える。取引市場の相場については、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 万円前後程度であろうと推察される。							
(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近傍の事例を中心に試算しており、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと判断した。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比較重した上で指定基準地の価格とのバランスにも十分に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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 田川(県) - 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 14,400 円 / m ²	[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 ²		価格変動状況要因	(一般的)	最近の圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと思料される。立地条件等による取引の 2 極化・個別化傾向は徐々に進展している。			
	- 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 ²			(地域)	当該地域には、格別の変動は見当たらないが、今春、近隣に田川東中学校が開校した。市況は改善基調にあるであろうと判断される。			
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	(個別的)	特に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05C - 11429	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 2低専 (50,100)				
b	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
c	田川05C - 11418	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
d	田川05C - 10807	田川市		更地	()	ほぼ整形	北東5.8 m市道 西4.5 m 東4.2 m 三方路		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,832	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	15,172	$\frac{100}{[92.2]}$	16,456	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,500			
b	() 9,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	14,510	$\frac{100}{[91.9]}$	15,789	画地 0.0 行政 0.0	15,800			
c	() 8,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,513	$\frac{100}{[88.2]}$	15,321	その他 0.0	15,300			
d	() 15,271	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,271	$\frac{100}{[85.8]}$	17,798	その他 0.0	17,800			
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 +0.05	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 -5.0	画地 -35.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 -31.6	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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	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 0.00	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 -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： 16,400 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			% / 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)
	3,595,645	750,609	2,845,036	2,729,790	115,246	(0.9767) 112,561	(4.1 0.4) 3.7 %
	収益価格	3,042,189 円 (11,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
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	1,102	154,280	1.0	154,280
2 ~	共同住宅	140.00	100.0	140.00	1,102	154,280	1.0	154,280
~								
~								
~								
計		280.00	100.0	280.00		308,560		308,560
年額支払賃料				308,560 円 x 12ヶ月 = 3,702,720 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 (%))				3,702,720 円 x 5.0 % + 円 x % = 185,136 円				
以上計 + a+ - -				3,517,584 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				308,560 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,931 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 %) 308,560 円 x 95.0 % x 0.2563 = 75,130 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 + + +				3,595,645 円 (13,724 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05C(賃) - 11401	1,244 (1,169)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,122	対象基準階の 月額実質賃料 1,136 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11495	1,081 (1,081)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,149	月額支払賃料 (1,102 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	176,400 円	44,100,000 x	0.4 %
維持管理費	148,109 円	3,702,720 x	4.0 %
公租公課	土地 7,200 円	査定額	
	建物 330,700 円	44,100,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	44,100 円	44,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,100 円	44,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	750,609 円 (	2,865 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9767
(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	44,100,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,729,790 円 (10,419 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,595,645 円	
総費用		750,609 円	
純収益 -		2,845,036 円	
建物等に帰属する純収益		2,729,790 円	
土地に帰属する純収益 -		115,246 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		112,561 円 (430 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	3,042,189 円 (	11,600 円 / m ²)	

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 ² 当たりの価格	14,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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 ²)	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 ² 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 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	同一需給圏のおよその範囲は、田川市及び福岡町などの住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。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ものと判断される。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築齡等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、地積約 2 5 0 m ² の土地のみの取引の場合で、3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度であろうと料される。							
(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、代替、競争等の関係が十分に認められる類似事例を採用して試算しており、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な住宅の賃貸市場が形成されていないため、試算することができなかった。よって、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 ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[] 100	100 []	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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 ²			価格変動形成要因	〔 一般的 要因 〕 最近の圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと思料される。立地条件等による取引の 2 極化・個別化傾向は徐々に進展している。	〔 地域 要因 〕 当該近隣地域には、格別の変動要因は見当たらない。圏内取引市場の値動きなどから推して、需給は概ね均衡しつつあると判断される。	〔 個別的 要因 〕 特に個別的要因の変動はない。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			

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05C - 11420	田川市		更地	()	ほぼ整形	西7 m道路		(都) (70,200)		
b	田川05C - 10812	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.6 m市道 南東2.7 m 二方路		(都) (70,200)		
c	福智05C - 10806	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		準都計 (70,200)		
d	福智05C - 11003	田川郡福智町		更地	()	ほぼ整形	北西3 m町道 南東2.5 m 二方路		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	() 19,300	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,300	100 [127.7]	15,114	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,100	
b	() 13,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,565	100 [96.0]	14,130	環境 0.0 画地 0.0	14,100	
c	() 13,705	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,732	100 [98.9]	13,885	行政 0.0	13,900	
d	() 11,938	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [91.8]	13,095	100 [90.1]	14,534	その他 0.0	14,500	
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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
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 -1.0	環境 0.0	画地 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 +2.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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郊外の地域であり、アパー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㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	田川市大字位登1315番21			地積 (㎡)	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)		
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m 市道	水道	田川後藤寺2.6km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 70m、北 250m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 18m、		規模	250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし。		街 基準方位北 5m市道	交通 田川後藤寺駅 南西方 2.6km	法令 (都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、郊外域に存する区画整然とした既存住宅地域である。特に地域の変動要因は認められず、概ね現状維持で推移している。今後についても当分の間は、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/㎡						
	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、田川市郊外域を中心とする住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。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、その値動き等から推して、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	標準価格については、比較的近傍の類似事例を採用して適切に試算しており、説得力を有する実証的な価格が求められたものと判断した。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することができなかった。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、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意し、標準価格を採用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	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 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	13,900 円/㎡	[100.7]	100	100	[100.0]	12,700		
			100	[100.0]	[110.0]	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/㎡		- 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/㎡		価格形成要因		<p>(一般的要因) 最近の圏内の景況には、特筆すべき変動はないものと料される。立地条件等による取引の2極化・個別化傾向は徐々に進展している。</p> <p>(地域要因) 地域要因に格別の変動は見当たらない。周辺一帯も変化に乏しい状況である。市況から推して価格水準には一定の値頃感が認められる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動はない。</p>		
	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	田川05C - 11430	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)				
b	田川05C - 11410	田川市		建付地	()	ほぼ整形	東2.5 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
c	田川05C - 11423	田川市		建付地	()	袋地等	南5.5 m市道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11401	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	西5 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	() 13,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,177	$\frac{100}{[115.5]}$	11,409	街路 0.0 交通・接近 0.0	11,400			
b	() 15,977	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,977	$\frac{100}{[119.2]}$	13,404	環境 0.0	13,400			
c	() 10,277	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,725	$\frac{100}{[115.5]}$	12,749	画地 0.0	12,700			
d	() 16,008	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,104	$\frac{100}{[119.6]}$	13,465	行政 0.0	13,500			
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 +0.05	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 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +4.0	環境 +10.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +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： 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 当該近隣地域は、郊外の住宅団地であり、アパー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	あさひ不動産鑑定有限公司
田川(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	6,890,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価	[令和 5年1月]	15,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	田川市寿町3358番17「寿町6-31」				地積(㎡)	287	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準住居(60,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域	北東6 m 市道	水道	田川伊田850 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 90 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 23 m、規模 276 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	田川伊田駅北西方850 m	法令(都) 準住居(60,200) 規制
(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	24,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	18,700 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、田川市内の住宅地域であるが、特に田川市東部との関連性が高い。需要者は、田川市に地縁や勤務地を有する個人が想定される。近隣地域は、利便性と居住環境が整った既成の住宅地域であり、戸建住宅にアパート等が存している。小規模開発住宅団地の販売は堅調である。近隣地域は、需要者が相対的に多く、地価は堅調である。取引の中心となる価格は、土地で500万円～1000万円、新築戸建住宅で2500万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	近隣地域は、既成住宅地域であり、戸建住宅にアパート等が存している。自己使用目的の取引が主体であり、アパート等の投資目的の取引は少ない。比準価格は、田川市の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用して試算しており、精度が高い。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域の実情等を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(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 街路交通環境画地行政その他	
	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/㎡)	内 街路交通環境画地行政その他	
	-	[]	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		価格変動形成要因	変動状況	要因	世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。消費者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。		
	継続 新規 前年標準価格 円/㎡							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地		標準地番号		-		個別的要因に変動はない。		
公示価格 円/㎡		-		-				
変動率		年間	%	半年間	%			

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05C-10808	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m道路		(都) (70,200)		
b	田川05C-10815	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北東6 m私道		(都) 2 低専 (50,100)		
c	田川05C-11420	田川市		更地	()	ほぼ整形	西7 m道路		(都) (70,200)		
d	田川05C-11412	田川市		更地	()	ほぼ整形	北西6 m道路		(都) 1 中専 (60,200)		
e	田川05C-10398	田川市		建付地	()	不整形	東4 m市道 北1.5 m 角地		(都) 1 住居 (60,160)		
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	() 24,250	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	24,250	100 [99.0]	24,495	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,500	
b	() 21,197	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,197	100 [88.2]	24,033	環境 0.0 画地 0.0	24,000	
c	() 19,300	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,300	100 [79.2]	24,369	行政 0.0	24,400	
d	() 24,434	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	25,341	100 [104.0]	24,366	その他 0.0	24,400	
e	() 28,247	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,247	100 [118.8]	23,777	[100.0] 100	23,800	
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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 -1.0	環境 +5.0	画地 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,200 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,708,399	549,000	2,159,399	1,956,040	203,359	(0.9767) 198,621	(4.1 0.4) 3.7 %	
	収益価格	5,368,135 円 (18,700 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	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
(都) 準住居	60 %	200 %	200 %	287 ㎡	12.0 m x 23.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2LDK・50.00㎡、各階2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(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 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,150	115,000	1.0	115,000	1.0	115,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		230,000				230,000
年額支払賃料						230,000 円 x 12ヶ月 =				2,760,000 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 (%))						2,760,000 円 x 4.0 % 円 x % =				110,400 円
以上計 + a+ - -										2,649,600 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						230,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,208 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 %) 230,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =				56,591 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 + + +						2,708,399 円 (9,437 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05C(賃) - 10801	1,469 (1,469)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,224	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11495	1,081 (1,081)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,138	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	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	126,400 円	31,600,000 x	0.4 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地 12,000 円	査定額	
	建物 237,000 円	31,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	31,600 円	31,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,600 円	31,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	549,000 円 (	1,913 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.1 %	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)	40 %	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)	20 %	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	0.9767
(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	31,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 200.00 m ² x (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0619	躯体部分 0.0484 x 40 % +	仕上部分 0.0621 x 40 % +
			設備部分 0.0883 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,956,040 円 (6,815 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,708,399 円	
総費用		549,000 円	
純収益 -		2,159,399 円	
建物等に帰属する純収益		1,956,040 円	
土地に帰属する純収益 -		203,359 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		198,621 円 (692 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.7 %	
	5,368,135 円 (	18,700 円 / m ²)	

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 ² 当たりの価格	33,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 5 年1月] 倍率種別	27,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	田川市春日町 9 3 4 番 1 外「春日町 2 - 4」			地積 (m ²)	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現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	台形 1 : 1.5	診療所兼共同住宅 R C 6	中小規模の店舗、銀行等が建ち並び国道沿いの商業地域	東 11 m 国道	水道	田川後藤寺 230 m	
(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 ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし。		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	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線に存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なども見られ、一定の繁華性が認められる。現在のところ、特に変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移すると予測する。					
(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	標準価格	34,700 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	28,400 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、田川市及び周辺市町の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。圏内の不動産市況は、収益性や利便性などによって多様化傾向が明確化している。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思料される。地価相場は、立地条件、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、商業地としての品等の類似性に十分留意して事例を採用した上で比準に係る各種補正は適切に行ない得たため実証的な価格が得られたと判断した。収益価格は、店舗兼共同住宅を想定して試算したが価格と賃料との相関関係がやや希薄なため低めの価格が求められたものと思料される。よって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で近傍類似の地価公示標準地の価格との均衡にも留意して鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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					33,200	
	公示価格 34,200 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 0.0 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
	-						
	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 33,300 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		価格変動要因	(一般的) 現在のところ、圏内の景気には、特筆すべき変動はないものと思料される。商況は、地域によって多様化の傾向が徐々に明確化している。 (地域) 現在のところ、地域要因には、格別の変動要素はない。土地の利用度は比較的高い状況であり、周辺付近では、新規の出店も見られる。 (個別的) 個別的要因の変動はない。			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						

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05C - 10893	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北9.5 m県道 西4.8 m 角地		(都)準工 (70,200)				
b	直方05C - 10415	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m市道		(都)準工 (60,200)				
c	飯塚5C - 1120	飯塚市		建付地	()	不整形	南20 m国道		(都)近商 (90,200)				
d	添田05C - 10602	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 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	() 30,246	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	29,365	$\frac{100}{[81.3]}$	36,119	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	() 31,254	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,727	$\frac{100}{[96.2]}$	36,099		36,100			
c	() 33,737	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,198	$\frac{100}{[104.6]}$	36,518		36,500			
d	() 18,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,108	$\frac{100}{[60.3]}$	30,030		30,000			
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 -4.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
d	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 -5.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 -5.0
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： 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			% / 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)
	8,386,682	1,689,789	6,696,893	6,363,520	333,373	(0.9534) 317,838	(4.2 0.4) 3.8 %
	収益価格	8,364,158 円 (28,400 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 (㎡)		
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	1,150	131,100	1.0	131,100
							1.0	131,100
~								
~								
~								
計		600.00	92.0	552.00		715,248		1,287,792 906,096
年額支払賃料				715,248 円 x 12ヶ月 = 8,582,976 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 (%))				8,582,976 円 x 5.0 % + 円 x % = 429,149 円				
以上計 + a+ - -				8,153,827 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,287,792 円 x 95.0 % x 1.00 % = 12,234 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 %) 906,096 円 x 95.0 % x 0.2563 = 220,621 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 + + +				8,386,682 円 (28,526 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05C(賃) - 11499	1,899 (1,806)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,999	対象基準階の 月額実質賃料 2,072 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11498	1,822 (1,764)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,144	月額支払賃料 (1,988 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	488,000 円	97,600,000 x	0.5 %
維持管理費	257,489 円	8,582,976 x	3.0 %
公租公課	土地 17,100 円	査定額	
	建物 732,000 円	97,600,000 x	50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	97,600 円	97,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	97,600 円	97,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,689,789 円 (	5,748 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.2 %	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	0.9534
(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	97,600,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0652	躯体部分 0.0491 x 40 % +	仕上部分 0.0628 x 30 % +
			設備部分 0.0889 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,363,520 円 (21,645 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			8,386,682 円
総費用			1,689,789 円
純収益 -			6,696,893 円
建物等に帰属する純収益			6,363,520 円
土地に帰属する純収益 -			333,373 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			317,838 円 (1,081 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.8 %	
	8,364,158 円 (		28,400 円 / m ²)

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 ² 当たりの価格	40,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年 1 月]	32,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			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 ²)	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	
	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	(その他) (70,200)	
(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 ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 2 0 m 国道	交通 大敷駅北方 750 m	法令 (都) 準工 (70,200) 準防	規制	
(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 ²					
	収益還元法	収益価格	31,700 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	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が、繁華性は維持されており、地価は安定化している。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ける複数の取引事例を採用して、各補正及び要因比較を適正に行って試算しており、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。本件では、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する。							
(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 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		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 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 円 / m ²	[] / 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 40,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	景気は緩やかに改善している。世界的な金融引き締めの中、国内は金融緩和が継続している。物価が上昇している。	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	- 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 ²							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

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05C - 10893	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北9.5 m 県道 西4.8 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
b	直方05C - 10421	直方市		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西15 m 県道 北西6 m 角地		(都) 近商 (100,200)		
c	直方05C - 10415	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東12 m 市道		(都) 準工 (60,200)		
d	直方05C - 11314	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	北西11.8 m 市道 南西7 m 角地		商業 (100,400)		
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	() 30,246	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	29,365	100 [73.0]	40,226	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,200	
b	() 51,915	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	50,806	100 [123.2]	41,239	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	41,200	
c	() 31,254	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	34,727	100 [86.0]	40,380	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	40,400	
d	() 42,465	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	41,674	100 [105.5]	39,501	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	39,500	
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 0.0	環境 -24.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 +27.0	画地 +3.0	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 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 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)
	11,333,025	2,390,600	8,942,425	6,477,970	2,464,455	(0.9760) 2,405,308	(4.3 0.4) 3.9 %
	収益価格	61,674,564 円 (31,700 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	1,650	990,000	5.0	4,950,000		
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		990,000		4,950,000		
年額支払賃料						990,000 円 x 12ヶ月 = 11,880,000 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 (%))						11,880,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 594,000 円				
以上計 + a+ - -						11,286,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,950,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,025 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 + + +						11,333,025 円 (5,827 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05C(賃) - 11498	1,822 (1,764)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,735	対象基準階の 月額実質賃料 1,657 円/㎡
b	田川05C(賃) - 11499	1,899 (1,806)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,651	月額支払賃料 (1,650 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	491,500 円	98,300,000 x	0.5 %
維持管理費	475,200 円	11,880,000 x	4.0 %
公租公課	土地	490,100 円	査定額
	建物	737,200 円	98,300,000 x 50.0 % x 15.00 / 1000
損害保険料	98,300 円	98,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,300 円	98,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,390,600 円 (	1,229 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	98,300,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,477,970 円 (3,331 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,333,025 円
総費用			2,390,600 円
純収益 -			8,942,425 円
建物等に帰属する純収益			6,477,970 円
土地に帰属する純収益 -			2,464,455 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,405,308 円 (1,237 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.9 %	
	61,674,564 円 (		31,700 円 / m ²)

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㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	田川市大字伊加利2204番21				地積(㎡)	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18m市道、背面道	水道	田川後藤寺2.5km	(その他) (70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東300m、西300m、南300m、北500m		標準的使用	中小工場地							
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約70m		規模	3,500㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項 特になし。		街路	18m市道北東背面道	交通施設	田川後藤寺駅南東方2.5km 法令(都)工専(60,200)規制					
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、白鳥工業団地と称する工業地域であり、様々な業種の工場等が立地している。現在のところ特筆すべき地域の変動要因は見当たらないため、今後も当面は概ね現状を維持して推移するであろうと予測する。										
(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/㎡								
	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、田川市及び周辺市町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等多様である。圏内の取引市場では物流施設需要の高まりを背景に一部高値の取引も見られるが、現在のところ、田川市郡付近の取引の値動きや地域動向等から推して、地価水準は概ね横ばい圏内で推移しているものと判断される。今後は、一般国道322号香春大任バイパスの4車線化の影響等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、規範性のある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施し得たため、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、圏内では明確な賃貸市場が形成されていないため求めることができなかった。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、現在の市況を反映した比準価格を採用して、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)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
	前年標準価格	7,200 円/㎡	100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		7,200 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	一般的				
	-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					地域				
	代表標準地 標準地		標準地番号					個別的要因				
	公示価格		円/㎡		個別的要因の変動はない。							
	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	田川05C - 10809	田川市		更地	()	不整形	西18 m市道		(都)工専 (60,200)		
b	田川05C - 11406	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5 m市道		(都) (70,200)		
c	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南15 m県道		準都計 (70,200)		
d	苅田5C - 11209	京都郡苅田町		更地	()	不整形	東10 m町道		工専 (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	() 3,090	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[43.1]}$	7,169	$\frac{100}{[100.0]}$	7,169	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,170	
b	() 7,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,672	$\frac{100}{[103.6]}$	7,405	画地 0.0 行政 0.0	7,410	
c	() 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,739	$\frac{100}{[81.6]}$	7,033	その他 0.0	7,030	
d	() 7,457	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,621	$\frac{100}{[106.0]}$	7,190	その他 0.0	7,190	
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 -12.0	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 -51.0	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		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.27	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 +5.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +3.0	行政 0.0	その他 +3.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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	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			% / 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、中小工場で構成された工業団地である。地域的特性から明確な賃貸市場は形成されておらず、賃料水準の把握が困難であるため、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