

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	5,950,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,750 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	田川郡大任町大字大行事 9 3 1 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	610	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 ( 70,200 )  ( その他 )  ( 80,200 )			
(2) 近隣地域	長方形 1 : 2	住宅 W 1	中規模農家住宅が見られる幹線道路沿いの住宅地域	北西 12.5 m 県道、北東側道	水道	西添田 2.8 km				
	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 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 35 m、規模 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	広大な農地の中に農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域	街路	12.5 m 県道	交通施設	西添田駅 北方 2.8 km	法令 準都計 ( 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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,750 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、大任町を中心に田川市や田川郡内に及び範囲にあって、一般住宅などが見られる住宅地域と思われる。需要者の中心は、大任町の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は、農地が広がる中に一般住宅などの集落が散在する住宅地域で、地域の住宅地に対する需要は弱含みが続いている。周辺地域での土地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農地が広がる中に一般住宅などの集落が散在する旧来からの住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。アパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。したがって本件においては、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、不動産の需給動向を総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格を上記のとおり査定した。									
(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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	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	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	-3.0 +3.0 -14.0 0.0 0.0
	川崎(県) - 2	[ 99.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 85.9 ]	[ 100.0 ] 100	9,720				
(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 9,800 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口減少や高齢化の進展により地域の住宅地の需要は弱含みが続き、地価は依然として下落基調で推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 地 域 要 因 〕	農地が広がる中に一般住宅などが見られる住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は低く、需要は低迷し、地価の下落が続いている。				
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。				

(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	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	( )	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)	
b	大任05C - 10702	田川郡大任町		更地	( )	不整形	南西9 m県道		準都計 (70,200)	
c	田川05C - 10818	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)	
d	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)	
e	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)	
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	( ) 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [112.3]	9,703	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,700
b	( ) 8,339	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 61.6 ]	13,537	100 [138.0]	9,809	環境 0.0 画地 0.0	9,810
c	( ) 11,209	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,231	100 [117.3]	9,575	行政 0.0	9,580
d	( ) 10,328	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	10,872	100 [110.0]	9,884	その他 0.0	9,880
e	( ) 8,686	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4 ]	10,541	100 [107.9]	9,769	[100.0] 100	9,770
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 +3.0	環境 +16.0		
			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 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +38.0		
			画地 -38.4	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 -6.0	交通・接近 +4.0	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			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +6.0	環境 +14.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 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 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 +6.0		
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 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： 9,750 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			既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため							
(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		中小規模の自用の戸建住宅などを中心とする旧来からの住宅地域であり、アパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	2,730,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	田川郡大任町大字今任原 3 5 1 9 番 4 9 外				地積 (m <sup>2</sup> )	250	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 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 4.5 m 町道	水道	勾金 1.8 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 30 m、南 100 m、北 50 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 長方形					
	地域的特性	特記事項	一般住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅団地	街路	4.5 m 町道	交通施設	勾金駅 南東方 1.8 km 法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域の人口減少により宅地需要は低迷が続いているが、居住環境の比較的良好な地域の地価は堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 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、大任町を中心に田川市や田川郡内に及び範囲にあって、一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域と思われる。中心となる需要者は、大任町の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は、中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地で、地域の住宅地に対する需要は比較的堅調に推移している。周辺地域での土地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。よって本件においては、市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格を上記のとおり査定した。								
(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 <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,400 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[100.0]	10,900		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[132.1]	100			+3.0 +6.0 +21.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,900 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	人口減少や高齢化の進展により地域の住宅地の需要は弱含みが続き、地価は依然として下落基調で推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、居住環境の良好な住宅地に対する需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりに移行している。		
							不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。		

(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	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	( )	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	田川05C - 11430	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)		
c	田川05C - 10818	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)		
d	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)		
e	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
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	( ) 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	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	( ) 13,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,177	$\frac{100}{[118.5]}$	11,120		11,100	
c	( ) 11,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,231	$\frac{100}{[104.0]}$	10,799		10,800	
d	( ) 10,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	10,872	$\frac{100}{[ 99.9]}$	10,883		10,900	
e	( ) 8,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 82.4]}$	10,541	$\frac{100}{[ 98.8]}$	10,669	<b>[100.0]</b> 100	10,700	
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 0.0	環境 0.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 -1.0	環境 +5.0	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	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 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 +3.0	環境 -6.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,900 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			適切な造成事例の入手が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため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

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	5,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,200 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 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 <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	田川郡大任町大字今任原 1 0 3 2 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	646	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 : 1.2	住宅 W 2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域	南 7.5 m 町道、東側道	水道	勾金 3.8 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 27 m、			規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	緩やかな傾斜地勢にある旧来からの住宅地域	街路	7.5 m 町道	交通施設	勾金駅 南方 3.8 km 法令 準都計 ( 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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200 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	同一需給圏は、大任町を中心に田川市や田川郡内に及び範囲にあって、一般住宅などが見られる既存の住宅地域と思われる。中心となる需要者は、大任町の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。山林などが介在する中に中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域で、地域の住宅地に対する需要は弱含みが続いている。周辺地域での土地取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅などが見られる既存の住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることができなかった。よって本件においては、市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格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 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	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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	川崎(県) - 2 前年指定基準地の価格 8,400 円 / m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 101.8 ]	[ 100.0 ] 100	8,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +3.0 -5.0 0.0 0.0 0.0
(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 8,250 円 / m <sup>2</sup>		価格変動 形状形成 要因の	( 一般的 )	人口減少や高齢化の進展により地域の住宅地の需要は弱含みが続き、地価は依然として下落基調で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	林地が介在する中に一般住宅などが見られる住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は低く、需要は低迷し、地価の下落が続いている。			
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				( 個別的 )	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(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	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	( )	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	田川05C - 10818	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)		
d	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)		
e	川崎05C - 10999	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	南西5.4 m町道 東5.7 m 角地		(都) (80,200)		
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	( ) 10,896	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,896	100 [132.9]	8,199	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,200	
b	( ) 11,209	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	11,231	100 [135.5]	8,289	環境 0.0	8,290	
c	( ) 10,328	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0]	10,872	100 [129.9]	8,370	画地 0.0	8,370	
d	( ) 8,686	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4]	10,541	100 [129.5]	8,140	行政 0.0	8,140	
e	( ) 7,565	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4]	9,117	100 [113.2]	8,054	その他 0.0 [100.0] 100	8,050	
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 +3.0	環境 +33.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +33.0	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 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +28.0	画地 -5.0	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 +9.0	環境 +20.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +6.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,200 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			既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため								
(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		中小規模の自用の戸建住宅や農家住宅などが建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり、アパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が形成されていないため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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	4,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	9,850 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	田川郡大任町大字大任事 4 0 0 5 番 3 外			地積 ( m <sup>2</sup> )	507	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	準都計 ( 70,200 )  ( その他 )
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域	北西 7 m 県道	水道	豊前川崎 3.1 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	農地が広がる中に農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域	街路	7 m 県道	交通施設	豊前川崎駅 北東方 3.1 km 法令 準都計 ( 70,200 ) 規制
	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の人口減少や高齢化の進展により、住宅地の需要は低迷が続いており、地価は依然として弱含みで推移するものと予測する。					
(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	9,850 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、大任町を中心に田川市や田川郡内に及び範囲にあって、一般住宅などが見られる既存の住宅地域と思われる。中心となる需要者は、大任町の居住者やその世帯分離者、地縁的な嗜好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。農地が広がる中に農家住宅などが散在する住宅地域で、地域の住宅地に対する需要は、依然として弱含みで推移している。当該地域における土地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農地が広がる中に、農家住宅や一般住宅が散在する住宅地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格を求めることはできなかった。したがって本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		
	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 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	川崎(県) - 2						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	9,790	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	8,400 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 85.3 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,900 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	( 一般的 )	人口減少や高齢化の進展により地域の住宅地の需要は弱含みが続いており、地価は依然として下落基調で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			( 地域 )	農地が広がる中に一般住宅などが見られる住宅地域で、地域の住宅地に対する嗜好性は低く、需要は低迷し、地価の下落が続いている。		
	変動率	年間 -0.5 % 半年間 %	( 個別的 )	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(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	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	( )	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)			
b	大任05C - 10702	田川郡大任町		更地	( )	不整形	南西9 m県道		準都計 (70,200)			
c	田川05C - 10818	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)			
d	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)			
e	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)			
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	( ) 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	$\frac{100}{[111.0]}$	9,816	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	( ) 8,339	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 61.6 ]}$	13,537	$\frac{100}{[138.0]}$	9,809		9,810		
c	( ) 11,209	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,231	$\frac{100}{[113.1]}$	9,930		9,930		
d	( ) 10,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	10,872	$\frac{100}{[109.6]}$	9,920		9,920		
e	( ) 8,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 82.4 ]}$	10,541	$\frac{100}{[108.0]}$	9,760	<b>[100.0]</b> 100	9,760		
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 +4.0	環境 +10.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +34.0	画地 -38.4	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +11.0	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 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +1.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,850 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			既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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 農地が広がる中に自用の農家住宅や一般住宅が見られる旧来からの住宅地域で、貸家に対する需要はほとんど認められず、賃貸市場が形成されていないため、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡大任町大字今任原 2 2 0 5 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	2,507	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)	
	不整形 1.2 : 1	店舗 S 1	郊外型の店舗が見られる路線商業地域	北西 24 m 国道、北東側道	水道	田川伊田 3.3 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 55 m、奥行 約 45 m、			規模 2,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	通過交通量の多い幹線道路沿いの商業地域	街路 2.4 m 国道	交通施設	田川伊田駅 南東方 3.3 km	法令規制	準都計 (70,200)
(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	形状角地	-3.0 +3.0	
(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 <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、大任町を中心に田川市や田川郡内に及ぶ範囲にあって、幹線道路沿線やその周辺に店舗などが見られる商業地域と思われる。中心となる需要者は、地縁的な選好性を有する個人事業者などで、域外からの流入はほとんど見られない。商圏内の人口減少は続いているが、接面する国道の通過交通量は増加傾向にあって、地域の商業地に対する需要は底堅く推移している。周辺地域での商業地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗などが中心で、貸し店舗などの収益物件はほとんど見られず、賃料水準の把握が困難なこともあって、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、大任町と隣接市町の商業地域に存する、利用状況などが類似する価格牽連性の強い事例から求めており、規範性は高いと思われる。よって本件においては、比準価格を中心に不動産の需給動向などを総合的に勘案して、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 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	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 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	[ ] 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 14,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕	人口減少や高齢化の進展により地域の宅地需要は弱含みが続いており地価は依然として下落基調で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	商圏人口の減少から地域の商業地に対する需要は弱含みで推移しているが、通過交通量の増加傾向もあり、地価は堅調に推移している。	
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(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	大任05C - 10702	田川郡大任町		更地	( )	不整形	南西9 m県道		準都計 (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 - 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)		
d	田川05C - 11407	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北8 m市道 東4 m 角地		(都) (80,200)		
e	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)		
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	( ) 8,339	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 61.6 ]	13,537	100 [ 96.9 ]	13,970	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	14,000	
b	( ) 13,565	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,565	100 [ 98.3 ]	13,800	環境 0.0	13,800	
c	( ) 15,271	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,271	100 [105.5]	14,475	画地 -0.1	14,500	
d	( ) 10,495	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ 77.3 ]	13,645	100 [101.7]	13,417	行政 0.0	13,400	
e	( ) 18,181	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,108	100 [125.9]	14,383	その他 0.0 [ 99.9 ] 100	14,400	
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 +3.0	環境 -2.0	画地 -38.4	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 -9.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	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 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 +7.0	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 -5.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -22.7	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 -4.0	交通・接近 +14.0	環境 +15.0	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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため								
(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 幹線道路沿いに低層の店舗が見られる路線商業地域であり、自用の店舗が中心で、収益物件などはほとんど見られず、賃貸市場が形成されていないため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