

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	オフィス21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 印

鑑定評価額	6,040,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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字上牟田931番1				地積(㎡)	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)	
	長方形1:2	住宅W1	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12.5m 県道、北東側道	水道	西添田2.8km	(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 300m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 35m、規模 600㎡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	12.5m 県道	交通施設	西添田駅 北方2.8km 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見られず、当面は現状を維持すると思われる。継続的な人口減少や高齢化の進展などにより、地域内の住宅地の需要は低迷しており、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	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	9,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね田川市の郊外や田川郡内にあって、一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域と思料する。需要者の中心は、大任町の居住者及びその世帯分離者、同町に地縁性を有する者などが大半で域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は彦山川沿岸に農地が広がる中、一般住宅などの集落が散在する住宅地域で、地域内の住宅地に対する需要は弱含みで推移している。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯は判断し難い状況にある。							
(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、一般住宅などの集落が見られる住宅地域で、自用の土地の取得又は複合不動産の取引が支配的である。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、収益価格は求めることができなかった。よ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、不動産の需給動向並びに地域要因の推移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 標準化補正 行政 その他	
	標準地番号						地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	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 街路 交通 環境 補正 行政 その他	
	川崎(県) - 2						標 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100.0]	9,850	内 準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	8,500 円/㎡	100	[100.0]	[85.8]	100		化 環境 0.0 要 環境 -15.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 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 10,100 円/㎡		価格変動形成要因の	{ 一般的要因 }	圏域内の人口減少と高齢化や過疎化の進展による宅地需要の減退から不動産市況は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。			
	- 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			{ 地域要因 }	農地が広がる中に農家住宅などが見られる地域で、地域内の住宅地に対する需要は低迷しており、地域の衰退傾向が続いている。			
	公示価格 円/㎡			{ 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。			
	変動率	年間 -2.0 %	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	川崎03C-10701	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北西11.6m町道 北東4m 角地		(都) (70,200)	
b	添田03C-10202	田川郡添田町		更地	()	正方形	北5m町道 西7m 角地		(都) (80,200)	
c	福智03C-11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5m町道 南東4m 二方路		準都計 (80,200)	
d	福智03C-11109	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東5.8m町道 南西5.5m 二方路		準都計 (80,200)	
e	福智03C-10504	田川郡福智町		更地	()	不整形	東4.9m町道 南2.5m 準角地		準都計 (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	() 9,700	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,556	100 [99.9]	9,566	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,570
b	() 9,831	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,656	100 [103.8]	9,303	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,300
c	() 8,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	9,721	100 [95.9]	10,137	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,100
d	() 10,358	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	11,395	100 [114.5]	9,952	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,950
e	() 8,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.2]	10,973	100 [105.8]	10,371	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	10,400
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 -0.07	街路 0.0 画地 +1.0	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 -3.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -14.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -19.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +2.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,900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		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適用できなかった。									
(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 印

鑑定評価額	2,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡大任町大字今任原字道セン 3 5 1 9 番 4 9 外				地積 (m ²)	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 ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	整然とした街区の郊外の住宅団地	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見られず、当面は現状を維持すると思われる。継続的な人口減少や高齢化の進展などにより、地域内の住宅地の需要は依然として低迷が続いており、地価は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	比準価格	11,000 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、概ね田川市の郊外や田川郡内にあって、一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域と見られる。需要者の中心は大任町の居住者及びその世帯分離者、同町に地縁性を有する者などが中心で、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は、中小規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地で、利便性がやや劣るため、地域内の住宅地に対する需要は弱含みで推移している。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯は判断し難い状況にある。							
(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整然と建ち並ぶ住宅地域で、自用地の取得又は複合不動産の取引が支配的である。地域内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、収益価格は求めることができなかった。以上から本件においては、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、不動産の需給動向並びに地域要因の推移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	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
	田川(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[99.3]	100	100	[100.0]	11,000		
	14,500 円 / m ²	100	[100.0]	[131.0]	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 11,100 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的要因)	圏域内の人口減少と高齢化や過疎化の進展による宅地需要の減退から不動産市況は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。			
	- 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			(地域要因)	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ利便性のやや劣る住宅地域で、地域内の住宅地に対する需要は低迷し、地域の衰退傾向が続いている。			
	変動率	年間 -0.9 % 半年間 %		(個別的要因)	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	香春03C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ台形	北東5 m町道		準都計 (70,200)					
b	糸田03C - 10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (80,200)					
c	福智03C - 11102	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道		準都計 (70,200)					
d	福智03C - 10102	田川郡福智町		建付地	()	長方形	北東5 m町道		準都計 (70,200)					
e	福智03C - 11105	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7 m町道		準都計 (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	() 12,353	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,291	$\frac{100}{[112.4]}$	10,935	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	10,900				
b	() 14,197	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,618	$\frac{100}{[117.3]}$	11,610	0.0 0.0 0.0	11,600				
c	() 11,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,591	$\frac{100}{[102.0]}$	11,364	0.0 0.0	11,400				
d	() 10,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,547	$\frac{100}{[104.9]}$	10,054	0.0	10,100				
e	() 12,107	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,107	$\frac{100}{[109.2]}$	11,087	[100.0] 100	11,100				
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 -0.06	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,000 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			適切な造成事例の入手が困難なため適用できなかった。				
(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

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 印

鑑定評価額	5,360,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡大任町大字今任原字屋敷 1 0 3 2 番 1				地積 (m ²)	646	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)	
	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 ² 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
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。継続的な人口減少や高齢化の進展などにより、地域内の住宅地の需要は依然として低迷が続いており、地価は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	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	8,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね田川市の郊外や田川郡内にあって、一般住宅などが見られる住宅地域と判定する。需要者の中心は大任町の居住者及びその世帯分離者、地域に地縁性を有する者などが大半で、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は農地や林地が広がる中に、中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域で、地域内の住宅地に対する需要は弱含みで推移している。周辺地域における土地の取引は乏しく、中心となる価格帯は判断し難い状況にある。							
(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、緩やかな傾斜地勢に一般住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、自用の土地の取得又は複合不動産の取引が支配的である。地域内には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ことから、収益価格は求めることができなかった。したがって本件においては、市場参加者の属性の観点から、市場の実態を反映した比準価格を標準に、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 ²)	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	[]	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 ²)	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
	川崎(県) - 2	[99.4]	100	100	[100.0]	8,300		
(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 8,400 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	圏域内の人口減少と高齢化や過疎化の進展による宅地需要の減退から不動産市況は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。			
	- 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				地域要因	山林や農地の広がる中に戸建住宅が見られる住宅地域で、地域内の住宅地に対する需要は低迷しており、地域の衰退傾向が続いている。		
変動率 年間 -1.2 % 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	川崎03C-10701	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北西11.6m町道 北東4m 角地		(都) (70,200)		
b	添田03C-10202	田川郡添田町		更地	()	正方形	北5m町道 西7m 角地		(都) (80,200)		
c	福智03C-11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5m町道 南東4m 二方路		準都計 (80,200)		
d	福智03C-11109	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東5.8m町道 南西5.5m 二方路		準都計 (80,200)		
e	福智03C-10504	田川郡福智町		更地	()	不整形	東4.9m町道 南2.5m 準角地		準都計 (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	() 9,700	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,556	100 [117.8]	8,112	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,110	
b	() 9,831	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,656	100 [118.2]	8,169	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,170	
c	() 8,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	9,721	100 [114.1]	8,520	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,520	
d	() 10,358	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	11,395	100 [132.6]	8,594	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,590	
e	() 8,800	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.2]	10,973	100 [130.3]	8,421	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	8,420	
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 -0.07	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 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +13.0	画地 -14.1	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 +3.0	環境 +30.0	画地 -9.1	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 +9.0	環境 +22.0	画地 -19.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,300円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		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適用できなかった。									
(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) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	5,070,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡大任町大字大任事字大坪 4 0 0 5 番 3 外			地積 (m 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) (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 ² 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見られず、当面は現状を維持すると思われる。継続的な人口減少や高齢化の進展などにより、地域内の住宅地の需要は低迷しており、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	比準価格	10,000 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、概ね田川市の郊外や田川郡内にあって、一般住宅などが見られる住宅地域と判定する。需要者の中心は大任町の居住者やその世帯分離者、同町に地縁性を有する者などが中心で、域外からの流入は少ない。農地が広がる中に農家住宅などが見られる住宅地域で、地域内の住宅地に対する嗜好性は相当低く、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、農地が広がる中に農家住宅などの集落が散在する住宅地域であり、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域には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。したがって本件では、居住の快適性を選択指標とする市場参加者の行動を考慮して、比準価格を標準に地域要因の推移などを勘案し、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 ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	川崎(県) - 2						0.0 地 街路 +1.0 0.0 域 交通 +4.0 0.0 要 環境 -19.0 0.0 因 行政 0.0 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100.0]		
	8,500 円 / m ²	100	[100.0]	[85.1]	100	9,930	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,100 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因	(一般的) 要因	圏域内の人口減少と高齢化や過疎化の進展による宅地需要の減退から不動産市況は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。		
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %			(地域) 要因	農地が広がる中に農家住宅などが見られる地域で、地域内の住宅地に対する需要は低迷しており、地域の衰退傾向が続いている。		
				(個別的) 要因	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	川崎03C - 10701	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北西11.6 m町道 北東4 m 角地		(都) (70,200)		
b	添田03C - 10202	田川郡添田町		更地	()	正方形	北5 m町道 西7 m 角地		(都) (80,200)		
c	福智03C - 11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5 m町道 南東4 m 二方路		準都計 (80,200)		
d	福智03C - 11109	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南東5.8 m町道 南西5.5 m 二方路		準都計 (80,200)		
e	福智03C - 10504	田川郡福智町		更地	()	不整形	東4.9 m町道 南2.5 m 準角地		準都計 (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	() 9,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,556	$\frac{100}{[96.4]}$	9,913	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	9,910	
b	() 9,831	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,656	$\frac{100}{[99.9]}$	9,666	0.0 0.0 0.0	9,670	
c	() 8,350	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.9]}$	9,721	$\frac{100}{[95.8]}$	10,147	0.0	10,100	
d	() 10,358	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	11,395	$\frac{100}{[114.3]}$	9,969	0.0	9,970	
e	() 8,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.2]}$	10,973	$\frac{100}{[103.6]}$	10,592	[100.0] 100	10,600	
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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 -14.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +11.0	画地 -9.1	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 +9.0	環境 -3.0	画地 -19.8	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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適用できなかった。				
(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あり、貸家に対する需要はほとんどなく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21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 印

鑑定評価額	8,720,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	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字西ノ切3126番1				地積(㎡)	727	法令上の規制等
(1)基準地	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 2:1	店舗 S1	県道沿いに小売店舗・自動車関連店舗等が点在する路線商業地域	北東7m 県道、三方路	水道	田川伊田5.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 400m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	低層店舗や公共施設などが見られる繁華性の低い商業地域	街路	7m 県道	交通施設	田川伊田駅 南東方 5.2km	法令 準都計(70,200) 規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。継続的な商圏人口の減少により地域内の商業地に対する需要は低迷し、地価は依然として弱含みで推移している。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 0.0 台形 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね田川郡の各町や田川市の郊外にあって、店舗や事業所などが見られる商業地域と判定する。需要者の中心は、大任町の居住者や地縁的な嗜好性を有する個人事業者などが中心で、域外からの新規の店舗進出はほとんど見られない。商圏内においては、購買層の人口減少や高齢化の進展が続いており、地域内の商業地に対する需要は低迷が続いている。当該地域における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、自用の店舗や事業所が中心で、貸店舗などの収益物件はほとんど見られず、地域の賃料水準の把握が困難な面もあり、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、取引事例が少なく、隣接市町にわたり広域的に収集しているが、いずれも店舗構成や繁華性などが類似し、価格牽連性が強く規範性の高い価格と思考する。以上から本件においては、比準価格を中心に、地域要因の推移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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 12,200 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	〔一般的〕 圏域内の人口減少と高齢化や過疎化の進展による宅地需要の減退から不動産市況は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。	
	- 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/㎡							
変動率 年間 -1.6% 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	添田03C - 11397	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西10 m町道		(都) (70,200) 土砂災害特別区域				
b	田川03C - 11598	田川市		更地	()	ほぼ整形	南5 m市道 西4 m 角地		(都) 1住居 (70,200) 居住誘導区域				
c	香春03C - 10706	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北西14 m町道 北東6 m 角地		準都計 (70,200)				
d	糸田03C - 10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)				
e	福智03C - 11108	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m県道 南東1.7 m 準角地		準都計 (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	() 11,514	100 [100.0]	[96.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,282	100 [108.1]	11,362	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,400			
b	() 16,473	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [86.7]	19,000	100 [138.9]	13,679	環境 0.0	13,700			
c	() 16,459	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [103.0]	15,900	100 [138.4]	11,488	画地 0.0	11,500			
d	() 14,287	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	14,798	100 [130.8]	11,313	行政 0.0	11,300			
e	() 18,152	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	17,972	100 [146.5]	12,268	その他 0.0 [100.0] 100	12,300			
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 -0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -10.0	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 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	画地 -13.3	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 +3.0	交通・接近 +12.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +9.0	環境 +20.0	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 +1.0	交通・接近 +16.0	環境 +25.0	画地 +1.0	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： 12,000 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適用できなかった。							
(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		郊外の幹線道路沿いに低層の店舗や事業所などが見られる路線商業地域であり、自用の店舗や事業所が中心で、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