

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
大任(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	6,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 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	田川郡大任町大字大任事字上牟田 9 3 1 番 1				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	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 ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	県道沿いの農家住宅地域	街路	12.5 m 県道	交通施設	J R 西添田駅北方2.8 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。町内の住宅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	標準価格	10,100 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、大任町を中心に隣接する田川市、添田町、川崎町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多くやや利便性に劣るため需要は少なく、価格は弱含みで推移している。圏内で取引される絶対数は少なく、また規模や価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。標準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の住宅地の需給動向並びに指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 その他 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 ²)	内 標 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0	
	川崎(県) - 2							
	前年指定基準地の価格	[98.8]	100	100	[100.0]	9,870		
	8,600 円 / m ²	100	[100.0]	[86.1]	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 10,300 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 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	価格形成要因		(一般的) 要因 当町では生産年齢人口の減少が著しく、依然として住宅需要は弱いものがある。今のところ、コロナの地価への影響は顕在化していない。 (地域) 要因 農家集落の住宅地で新規参入や宅地開発も見受けられず、需給とも弱含みであり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。 (個別的) 要因 個別的的要因に変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	添田02C - 11301	田川郡添田町		その他	()	ほぼ長方形	東4 m県道		(都) (70,200)		
b	添田02C - 11502	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南3.5 m町道		(都) (70,200)		
c	添田02C - 11401	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西9.1 m町道		(都) (70,200)		
d	川崎02C - 10599	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ整形	西5.5 m町道 北4.5 m 角地		(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	(9,170) 10,189	<u>100</u> [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [80.0]	12,647	<u>100</u> [119.8]	10,557	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,600	
b	() 6,593	<u>100</u> [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [70.0]	<u>100</u> [84.6]	11,100	<u>100</u> [115.7]	9,594	画地 0.0 行政 0.0	9,590	
c	() 8,003	<u>100</u> [100.0]	[98.8] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [82.5]	9,584	<u>100</u> [102.8]	9,323	その他 0.0	9,320	
d	() 9,667	<u>100</u> [100.0]	[99.2] 100	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [103.0]	11,638	<u>100</u> [108.4]	10,736	その他 0.0	10,700	
e	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []		<u>100</u> []		[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 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0	画地 -20.0	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 -11.0	交通・接近 +13.0	環境 +15.0	画地 -15.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	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 0.0	画地 -17.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	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 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,100 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			適切な造成事例が入手できなかったため				
(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		既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。					

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 2 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
大任(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	2,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川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) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	西 4.5 m 町道	水道	勾金 1.8 km		
(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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	郊外の住宅団地	街路	4.5 m 町道	交通施設	平成筑豊鉄道勾金駅 南東方 1.8 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。町内の住宅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	11,100 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、大任町を中心に隣接する田川市、香春町、添田町、川崎町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。田川市に近接した郊外の住宅団地であるが、需要は少なく、価格は弱含みで推移している。圏内で取引される絶対数は少なく、また規模や価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を中心とする住宅団地で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、需給圏内の住宅地の需給動向並びに指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 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 補正 画地 行政 その他	
	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	田川(県) - 4 前年指定基準地の価格 14,700 円 / m ²	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [129.7]	[100.0] 100	11,200	0.0 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 11,300 円 / m ²		価格変動形成要因の	(一般的要因)	当町では生産年齢人口の減少が著しく、依然として住宅需要は弱いものがある。今のところ、コロナの地価への影響は顕在化していない。			
	- 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			(地域要因)	郊外の既成住宅団地で、新規参入もなく人口減少が続く、需給とも弱含みであり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	川崎02C-10898	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	南西5.5 m町道		(都) (70,200)		
b	川崎02C-11101	田川郡川崎町		更地	()	長方形	北東6 m町道		(都) (70,200)		
c	田川02C-10704	田川市		更地	()	ほぼ台形	北5 m市道 東6 m 南4 m 三方路		(都) 1中専 (70,200)		
d	香春02C-10802	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		準都計 (80,200)		
e	香春02C-11299	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m町道 北1.6 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	() 11,155	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,088	100 [102.7]	10,796	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	10,800	
b	() 13,942	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,886	100 [120.0]	11,572	環境 0.0 画地 0.0	11,600	
c	() 10,165	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	11,073	100 [105.0]	10,546	行政 0.0	10,500	
d	() 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [117.8]	13,448	その他 0.0	13,400	
e	() 11,034	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,772	100 [96.4]	11,174	[100.0] 100	11,200	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +12.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -8.2	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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.12	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,100 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	既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。							

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	5,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) [令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	
	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)	
	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		
(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	緩やかな傾斜地勢の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	
	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。地域内の継続的な人口減少や高齢化の進展など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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	8,400 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	同一需給圏は、田川郡内の各町や田川市郊外に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内の居住者やその世帯分離者、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、農地や林地が介在する緩やかな傾斜地勢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建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、自用目的での土地の取得又は複合不動産の取引が支配的である。地域内にアパートなどの収益物件はほとんど見られず、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。以上から本件においては、市場参加者の属性の鑑定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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	川崎(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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	8,600 円 / m ²	[98.8]	100	100	[100.0]	8,440	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %	[100.0]	[100.7]	100		+4.0 +3.0 -6.0 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 8,500 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	人口減少と高齢化や過疎化の進展による著しい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		要因		(地域)	農地などが介在して、戸建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		要因		(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	田川02C - 11503	田川市		建付地	()	不整形	南西6.3 m市道		(都) (70,200)				
b	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)				
c	添田02C - 11401	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西9.1 m町道		(都) (70,200)				
d	添田02C - 10299	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	東4.5 m町道		(都) (70,200)				
e	香春02C - 10899	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m町道 南5.5 m 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	() 8,174	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	10,051	$\frac{100}{[121.8]}$	8,252	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	8,250			
b	() 12,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,484	$\frac{100}{[142.9]}$	8,736	0.0 0.0 0.0	8,740			
c	() 8,003	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[82.5]}$	9,584	$\frac{100}{[114.5]}$	8,370	0.0	8,370			
d	() 9,030	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,931	$\frac{100}{[108.9]}$	8,201	0.0	8,200			
e	() 10,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	10,012	$\frac{100}{[118.3]}$	8,463	[100.0] 100	8,460			
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 +23.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	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 +5.0	画地 -17.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +5.0	環境 +15.0	画地 +0.9	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： 8,400 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 中小規模の自用の戸建住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はほとんどなく、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	5,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 2 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	田川郡大任町大字大行事字大坪 4 0 0 5 番 3 外				地積 (m ²)	(507)	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)
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	北西 7 m 県道	水道	豊前川崎 3.1 km		(その他)
(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	街路	交通施設	豊前川崎駅 北東方 3.1 km		法令規制	準都計 (70,200)
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	農地が広がる中に農家住宅などの集落が見られる住宅地域で、地域に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと思われる。人口減少や高齢化により住宅地の需要は低調で、地価は弱含みが続くものと予測する。						
(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	10,100 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、田川郡内の各町や田川市郊外に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、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、幹線道路の周辺に農家住宅などが見られる住宅地域であり、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、自用目的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は求めることができなかった。よって本件では、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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	川崎(県) - 2							
(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						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	10,200 円 / m ²							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	代表標準地 標準地 標準地番号							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	公示価格						内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	円 / m ²							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%		内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他

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02C - 11503	田川市		建付地	()	不整形	南西6.3 m市道		(都) (70,200)	
b	田川02C - 11597	田川市		建付地	()	不整形	北西4 m市道		(都) 1 中専 (60,160)	
c	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)	
d	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)	
e	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		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	() 8,174	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [81.0]	10,051	100 [104.0]	9,664	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,660
b	() 11,199	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [78.6]	14,177	100 [133.5]	10,619	環境 0.0 画地 0.0	10,600
c	() 15,103	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	15,365	100 [153.2]	10,029	行政 0.0	10,000
d	() 12,547	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,484	100 [127.1]	9,822	その他 0.0	9,820
e	() 16,350	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [150.6]	10,519	[100.0] 100	10,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -21.4	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 +35.0		
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +19.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +19.0		
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	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 +15.0 その他 0.0	環境 +35.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,100 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	農地が広がる中に自用の戸建住宅など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成立していないため、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 印

鑑定評価額	8,870,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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	田川郡大任町大字大任事字西ノ切 3 1 2 6 番 1				地積 (m ²)	727	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 2 : 1	店舗 S 1	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 7 m 県道、三方路	水道	田川伊田 5.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 400 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、		規模	600 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿線に店舗などが点在する繁華性の低い路線商業地域	街路	7 m 県道	交通施設	田川伊田駅 南東方 5.2 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	並行するさくら街道が整備されたことにより通行量は減少し、商業地域として衰退傾向が続いている。近接する道の駅の賑わいの周辺地域への波及効果は少なく、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	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形	0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,200 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、田川郡内の各町や田川市郊外にあって、店舗や事業所などが見られる既存の商業地域と判定する。需要者の中心は、大任町に地縁的な選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している。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、自用の店舗や営業所などが中心で、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、収益価格は試算することができなかった。標準価格は、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見られる。よって本件では、標準価格を中心に、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	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 ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	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 12,400 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	人口減少と高齢化や過疎化の進展による著しい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	-1.6 %	半年間	%			地域の衰退傾向による商圏人口の減少から、地域内の商業地に対する需要は弱含みで推移し、地価は依然として下落が続いている。
								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	田川02C - 10709	田川市		建付地	()	不整形	南5.3 m市道		(都) (70,200)				
b	田川02C - 11595	田川市		更地	()	ほぼ整形	北17 m市道 東7.7 m 南5 m 三方路		(都)準工 (70,200)				
c	添田02C - 10202	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	南東9 m県道		(都) (70,200)				
d	添田02C - 10298	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ整形	北9 m県道 東4 m 二方路		(都) (80,200)				
e	糸田02C - 10602	田川郡糸田町		更地	()	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 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	() 14,072	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	14,924	$\frac{100}{[124.0]}$	12,035	街路 0.0 交通・接近 0.0	12,000			
b	() 20,213	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	21,805	$\frac{100}{[162.4]}$	13,427	環境 0.0	13,400			
c	() 15,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,895	$\frac{100}{[120.8]}$	12,330	画地 0.0	12,300			
d	() 13,287	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,141	$\frac{100}{[119.8]}$	10,969	行政 0.0	11,000			
e	() 13,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	15,656	$\frac{100}{[127.6]}$	12,270	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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -5.9	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 +19.0	環境 +30.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +14.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +18.0	環境 +5.0	画地 -13.3	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： 12,200 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		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、自用の店舗や事務所が中心で賃貸用の建物などはほとんど見られず、適正な賃料水準の把握が困難な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