令和 7年 7月 25日提出 添田(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
添田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額3,170,000 円1 ㎡当たりの価格10,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	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	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川	郡添田町]大字庄	字ハタイ!	9 1 3 番	1				地 (㎡	I	308	法	令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接ì	で 要な交通施 近の状況	設との	(都 (70	3) ,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2		中規模 農地等 い住宅	一般住宅の が見られる 地域	かほかに る駅に近	西5 m 町道			水道	西添田	∃160 m		-	での他) 必災害警 す	成区域
(2)	範囲	東 30 n	n、西	50 m、	南 100	m、北	60 m	標準	*************************************	刊戸建	· 住宅地	ļ				
近 7*	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	亍 約	20 m	、	模	_	300 m	00 ㎡程度、 形状 l			長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 5 m	ョ町道		交通		田駅	5方160 m		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	į.		
	地域要因の将 来予測					竟変化もなく、当面は現状維持の 受け、緩やかな下落基調が続くも							ものと -	予測 [·]	する。地	.価水準
	最有効使用の判定	戸建住宅	也	-			\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				村象基準地 D個別的要					
()	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価村	**	1	0,300	円/m	i							
U.) 適用	収益還元法	-	収益価格			/ 円/㎡									
		原価法		積算価材			/	円/m	_							
	-10 - 4+14	開発法			こよる価格	•	/	円/m		±1.1 m-	r > G	3\T161+1-	1143 A +		->.1>-	115, 1—
(6) 1	5場の特性	同一需給圏 限定される 行している 標準的規模	る。当該 ることか	圏域内に ら、既成	おいては、	、住み替? 需要は減	え需要だ	が中心で	で周辺は	也域から	の流 <i>)</i>	、が少ない	こと、少	〉子高	鬱化が	ぎしく進
村	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 頭の決定の理由	近隣地域は を目的とし ることから 準地からの	ノて土地 ら、実証	を取得す 性を反明	るエンド: もした比準f	ユーザー [:] 価格は説	であり、 得力を有	市場に する。	こおける 価格の	る不動産 の最終決	€相場 <i>た</i> そこにま	「取引にあ うたっては	たっての 比準価格	重要 Bを標	な判断基	基準とな
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[1	100	100]	1			補正	画地		因	行政 その他	
をた		円/r		100	[]	[]	<u> </u>					その他		<u> </u>		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 川崎(県)		2	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比要比比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 準訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -13.0 -10.0
基の 準検	前年指定基準	■ ■地の価格 ,300 円/r	. 1	99.4]	100	100	[100		1	0,200	補正正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	0.0
地討				. 50	[100.0]				711			その他	0.0		-n# ^~	
(10) 対年 象標	の見ります。		10,400		価 変 格 動	1		気は総合	きゃかな 動産市	は場への	調であ 影響が	るが、円安 懸念される	:や諸物値)。	曲の高	品騰、 金木	上昇等
基準 準価	・2 基準地が発 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等	と同一地	形 状 成 況	地域	國) 5	の一年 住宅地	間に特別で	段の環境	境変化 地価水	は認められ 準は緩やか	はい。 な下落的	を田町 真向か	「では人□ ヾ続いてい	1減少か 1る。
地格の等がか	標準地番号 公示価格	1 400	_	- 円/㎡	要因	個別的要別		別的要	関の変	動は認	められ	ない。				
前か	変動率 年間	j -1.0 %	半年間	J	% の											

添田(県) - 1 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	河地 彡状	接面道 状況	路の	主要:	交通 <i>抗</i> 犬況	施	法令上の規 制等
a	香春 0 7 0		郡香春町				更地	(ほほ) 方形	į	北西11 r 南9 m 角地	n町道				準都計 (70,200)
b	今田 0 7 0	C 田J	川郡糸田町				更地	(不整)	i	北西8.4 北東6 m 南東7 m 三方路	m町道				準都計 (80,200) 士砂災害警戒区域
С	川崎070	C 田J	郡川崎町				底地	(ほほ) 形	:	北東5 mB 北西2.8 準角地					(都) (80,200)
d	- 1090 川崎 0 7 0	C 田J	郡川崎町				底地	(不整)	:	南西6 mB 北東4 m 二方路	町道				(都) (70,200)
e	- 1080	3						()							
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補]			 定価格 円 / ㎡)	地の	域要 比較		定標準仰円/㎡)		 副別的要 ご較	 更因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(10,	585	100 [100.0]	[99.1]	100 [/	100 [102.0]		10,284		1.6]		10,12	街路 22 交通 接近	<u>.</u>		0.0	10,10
b c	6,	801	100 [100.0]	[100.0] 100 [99.5]		100 [64.9]		10,479		9.8]		10,50	00 環境	ŧ		0.0	10,50
с — d		384 549)	[100.0]	100		100 100 100		9,933		2.9]		9,65	画地 53 行政			0.0	9,65
е е		1	[100.0]	100		70.0 <u>100</u>		10,799		9.7]		10,83	31 ₹ Ø.	-	0 100 .0	0.0 0]	10,80
NO	ア事情の内容変		ウ標準化	100 補正の内記] [[工地域	要因 <i>0</i>	り比較の	内訳		100		
 a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 _	7.0	· · 環境 ·	+5.
		0.11			行政		その		0.0	行政		- 1	その他		0.0		
Э		6/月 0.00	街路 画地		交通・ 		環境 その			街路 行政		<u>-</u>	交通・接 その他		5.0 0.0	□環境 □ □	+5.
c			街路		<u> </u> 交通・i		環境			 街路			交通・接			· · 環境	+5.
	-	0.07	画地	-6.0	└ ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
d		6/月 0.07	街路		· 交通・i		· 環境 - -			街路 		L	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		6.0	 環境 	+5.
			凹地		行政		その		0.0	行政		- '	その他		0.0	, I== t ≠	
e		0/月	街路 		交通・	女儿 	環境			街路			交通・接	 : YT.		· 環境 -	

												(/		
(2)積算価格算定	内訳													
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地であ	5り、	再調達原何	重の	把握が困	難なたの	め。			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原信	画法の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価析 (円/㎡)		匪	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>10</u>	0]	1(]		
付帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 :した価格	ぎで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の) A	調達原価
(円/㎡)	1				(円/m²)	120	(円/n	n³)	T^		LUTA			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)		0]	<u>[</u>	00		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	西格			P] / m²			
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	室動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境			行政			その他	1

(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	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		利回り (r-g)
接法				, ,		()	() %
	収益価格		円 (円/㎡)				70
	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			票準的使用及び最有効値 列の収集が困難であるこ)賃貸市	

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νο	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	田川郡添田町大字庄字八タイ913番1	2910000071305-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

添田(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
添田(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額 4,210,000 円 1 ㎡当たりの価格 9,450 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 7 0 0 0	(C) (T+0 O 15*5	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	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埋田の要旨 (1) 所在及び地番並びに 田川郡添田町大字添田字前畑 3 0 0 1番 5 外 地積 445 法令上の規制等																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田)	郡添田	町大字添	田字前畑:	3 0 0 1 1	番5外				地 (㎡		445)	法令上的	の規制等			
地	形状	敷地の況	利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	主接	要な交通が 近の状況	色設との	(都) (70,200)				
	正方形 1:1	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 已地域		東4.5 町道	m	7.	水道	西添	田1.8 km		(その他)			
(2)	範囲	東 40	m、西	30 m、	南 120	m、北	150 m	標準	的使用	戸建								
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 20	20 m、 奥行 約 20 m、 規模 400 ㎡							i程度、	形状(まぼ正方形	<u> </u>			
隣 - 地	地域的特性	特記特	にない							西添田		 北東方1.8	法令	対象基準	地と同じ			
域		事項				路 -			施設	km			規制	 				
	地域要因の将 来予測									まま推移していくものと予測する。地価水準 落基調が続くものと予測する。								
(3)重	員有効使用の判定	戸建住宅	5地						\ \ \ \ \ \ \	対象基準 の個別的		はい						
` ′	監定評価の手法 NAT	取引事例	比較法	比準価	格		9,450	円/㎡		긔								
σ.	適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/㎡										
		原価法		積算価	積算価格 / 円/㎡													
		開発法			による価格	/	円/㎡											
(6)市	5場の特性	般給与所が著しく	得者層 進行し	である。 ているこ		においてl 成住宅地の	は、住∂ D需要は	₩替え需 は減退し	要が中	心で周	辺地	或からの流	えが少な	よいこと、:	て志向の一 少子高齢化 の中心とな			
` / 梢	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	の居住用となるこ	lを目的 とから、	として土 [‡] 実証性で	準的使用で 也を取得す を反映した まえ、さら	るエンド: 比準価格I	ューザー は説得力	ーで、市 フを有す	場にお る。価	ける不 格の最	動産	泪場が取引 定にあたっ	にあたっ ては比準	っての重要 棒価格を標	要者は自己 な判断基準 準とし、指			
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	内省訳(交通		地 街a 域 交i 要 環均				
価と格し	公示価格			[]	100	100]			補口			因 行政 その船				
をた		円 /	mť	100	[]	[]	100)				その他						
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	地域要因のと	個史		対象基 の比準	- /	村		0.0	地 街路				
指か 定ら	川崎(県)		- 2		Ima	較			(円/	' m² \	内境		0.0	域 交通 要 環境				
基の	前年指定基準	地の価格		[99.4]	100	100	[100	01			補	画地	0.0	因 行政				
準検 地討		,300 円/	_ [-	100	[100.0]	[88.4]	-		9	9,330		E 行政 その他	0.0	その他	也 0.0			
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	9,50	0 円 / ㎡	価 変	一般的要因						るが、円3 懸念される		一面の高騰、3	金利上昇等			
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代ā 標準地	表標準地 第	等と同一地	形 状成 况	地域要因								添田町では、 頃向が続い				
地格 の等 前か	公示価格	-0.5	% 半年	- 円 / ㎡ 	要 因 %の	個別的要因		別的要認	因の変	動は認め	められ	ない。						
רו הם	▼ 大田	0.5	,, , + +	14)	70 07													

宅地-2

- 2

(1)	比準価格算	定内	i訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面追状況	道路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	香春 0 7 C		郡香春町				更地	(ほ ₎ 方:	ぼ長 形	北西11 南9 m 角地	m町道			集都計 70,200)
b	- 10801 糸田 0 7 C - 11002	田川	川郡糸田町				更地	(不!	 整形	北西8.4 北東6 m 南東7 m 三方路			(隼都計 80,200) Ŀ砂災害警戒区域
С	川崎070	田川	郡川崎町				底地	(不!	 整形	南西6 m 北東4 m 二方路	町道			(都) 70,200)
d	- 10803 糸田 0 7 C	田川	川郡糸田町				建付地	(長:	 方形	南西5 m 南東3 m 角地	町道			集都計 (70,200)
е	- 11098	3						()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(10,5) 585	100 [100.0]	[99.1] 100	100	_		10,284		3.6]		9,0		•	0.0	9,050
b c	(6,8) 301 549)	100 [100.0]	[100.0] 100 [99.7]	100	100 [64.9]		10,479	100 [114	4.7]		9,1		;	0.0	9,140
d	7,5	582	[100.0]	100 [100.0]	100			10,799		1.4]		9,6	回地 94 行政		0.0	9,690
е	9,9)	[100.0] 	100	[100.0] 100 [[91.8]		10,875	[110] 	0.3] 0]		9,8	59 その	他 ([100 . 100	0.0 0]	9,860
NO	ア事情 イの内容 変		ウ標準化								-	の比較の	内訳			
а		/月).11	街路 画地		· 交通・排 - 行政		- 環境 - その			街路 行政		i	交通・接 その他	近 +3.0 0.0	· 環境	+5.0
b		/月 0.00	街路 画地	0.0	<u> </u> 交通・打	· 0.0	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -		0.0	街路 行政		+4.0	交通・接 その他	近 _{+5.0}	_ □環境 □	+5.0
С			街路		¦行政 ¦ 交通・排		- での - 環境 - 環境		0.0	街路				近 +4.0	□環境	+5.0
d		0.07	画地		 		_ - - 環境		0.0	行政街路			その他交通・接	0.0 近 +4.0	環境	+5.0
		0.00	凹地		: ¦行政 -	0.0	その	· · 他	0.0	 行政		i	その他	0.0		
е	%	/月	街路 画地		交通・排 	妾近 	環境 その			街路 行政		' -	交通・接 その他	近 	· 環境 ·	
 ★ŀ	 :準価格決策	きのも	 		I		1					I		 久・		

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 9,450 円/㎡]

(2)	イキ ケケ / エ ↓ 5 ケ		+0														
(2)	積算価格算	草正内	訳														
(2)	-1 原信	当法が	適用でき	ないり	場合その理由	既	成市街均	地であ	り、i	再調達原何	面の	把握が困	難なた	め。			
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原	画法の適用が [゛]	可能な場合	今の価格	Ž									
ì	造成事例番	号			-		所	在及び	地番								
1	素地の取得		事情補	正	時点修正		也の補修 価格 (円/		造	成工事費 (円 / n	n³)	標準位	化補正	時点個	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	<u> </u>		<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]				
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の			効宅地化率	をで	地域	要因の比	個別的	内要因0	D 再	調達原価
	(円/	m²)				LE1	後の価格 (円/		际	した価格 (円/n	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>	0]				
j	熟成度修正		[]	/ 100			;	積算(西格			F	9 / m²			
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址		· 較		街路	3	交证	・接近	:		環境			行政			その他	1

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回	IJ
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g	1)
法						()	()
	UP 37 (TT 16							%
	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	近隣地域は郊外の既場が未成熟であり、	成住宅地域であり、杭 規範性の高い賃貸事例	票準的使用及び最有効値 列の収集が困難であるこ	使用ともに戸建住宅地 ことから適用を断念し	であるが、貸家等 <i>0</i> た。)賃貸市	

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡添田町大字添田字前畑3001番5	2910000085627-0000
2	田川郡添田町大字添田字松葉口3002番2	2910000085633-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 添田(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
添田(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額 9,060,000 円 1 ㎡当たりの価格 12,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 京北河木口	A10 7 7 7 0 0 0	(C) (T+0 O 15*5	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	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	の埋田の)要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川	郡添日	田町大字添	活田字小深日	日112	8番35	י ት			# (n	赴積 ἆ)	(708	洼	き令上の 持	規制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通施記 の状況	みとの		,200)	
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅等 丁役場に近い		東3 m 町道			水道	添田	450	m		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 100	m、北	30 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 20	m、 奥行	 約	30 m	、規	.模		600	m²程	度、	形状(まぼ	長方形	
地域	地域的特性	特記 特	にない			街 3 m	町道		交通	添田	駅 は	达西方	5450 m	法令	対	象基準地	と同じ
		事項				路			施設	<u>i</u>				規制	į.		
	地域要因の将 来予測				が建ち並ん こどもある <i>が</i>												
(3)晶	長有効使用の判定	戸建住宅	地						` ´	対象基 の個別 因		ない	1				
I ` ' ' '	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	1	2,800	円/㎡	Ž I	ഥ							
)適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/㎡	i I								
		原価法		積算価	格		/	円/m ²									
	開発法 (6)市場の特性 同一需給圏の範				による価格		/	円/m [*]			1.1.1.1		± 1 √2.1 m/cm _ ±				
(6) ਜ	5場の特性	係者や地 齢化の進	元住民 展によ	などであ ^り り、不動	田町及び周5 1)圏外地域2 産の取引自1 しい状況で	からの流ん 体が少なり	入は少な	よい。近	[隣地均	或は添田	地区	中心	いにあるが	、背後	入口]の減少っ	や少子高
) 木	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	断念した 規範的な	。近隣 試算価	地域では 格である。	どの賃貸物(自己利用の) よって、 単価と総額(戸建住宅: 本件では、	を中心に 説明カ	こ街並み りのある	⊁が形店 ら比準化	成されて 西格を標	こおり 標準に	、 :して	だ準価格に こ、標準地	現実の 1の規準	取引	市場を原	反映した
(8)	代表標準地	標準均	ь	時点	標準化	地域弱		別的		基準地		標	街路	0.0	地	街路	+6.0
□公規	価│標準地番号			修正	補正	因のb 較		因の 較		隼価格 ∕ ㎡)		準 化	交通	0.0	域要	交通 環境	-3.0
小华 価と			- 1				-	_				補	環境 画地	0.0 +2.0	因	^{珉児} 行政	+10.0 0.0
格し		-		[99.7]	100	100	[100		1	2,400		Œ	行政	0.0	_	その他	0.0
をた	14,	,300 円/	m	100	[102.0]	[113.1]	'			,		₹	一の他	0.0			
(9) 指か	指定基準地番	号		時点 修正	標準化 補正	地域別	と 要	別的 因の	の比	基準地 集価格		標 準	街路 交通		地域	街路 交通	
定ら			-			較		較	(円)	/ m²)		化	環境		要	環境	
基の 準検	前年指定基準	地の価格		[]	100	100	[]				補 正	画地		因	行政 その他	
华快 地討		円/	m²	100	[]	[]	100)			-		行政 fの他			てい他	
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	12 90	00 円 / ㎡	価 変	一般的要包	りま	 弱齢化や]あるま	人口洞	妙によ り、地	る過ご 域活性	東化	が進んでいた積極的に	Nる。自 上推進し	治に	本などを「 Nる。	中心に魅
象標 基準 準価	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表			格動 形状 成況	地域要包		地域要因 二下落基					められない	1。圏内	可の地	也価水準に	は長期的
地格の等	標準地番号	¹iホ ゚ヿ →╚		- 円 / ㎡	要因		- 5	別的要	因の変	動は認	められ	っない	, I _o				
前か		-0.8	% 半年	F間	 % の	、要 2	3 /										

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 型 (m²) の形状 状況 設の状況 田川郡川崎町 更地 北東5 m町道 川崎07C ほぼ長 北西4.5 m (80,200)方形 角地 10806 田川070 田川市 北6 m私道 建付 ほぼ長 (都) 地 方形 (70,200)10414 ほぼ長 田川070 田川市 北6 m市道 (都)1低専 建付 (50,80)地 方形 - 10595 北西6.2 m町道 準都計 福智070 田川郡福智町 更地 ほぼ長 (80,200)方形 南東4.5 m (二方路 10904 e () 取引価格 時点修 建付減 標準化 推定標準価 查定価格 N0 事情補 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [100.0] 100 100 100 街路 0.0 а 12,888 [100.0] [/] [102.0] 12,635 [104.7] 12,068 12,100 交通・ 0.0 b [100.3] 100 100 100 接近 100 14,405 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 14,448 [110.2] 13,111 13,100 環境 0.0 c 100 [100.6] 100 100 100 画地 0.0 13,935 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 14,019 [109.9] 12,756 12,800 行政 0.0 d 100 [100.6] 100 100 100 [105.7] [100.0] その他 0.0 13,793 100 [/ [102.0] 13,604 12,870 12,900] | 100 100 100 e 100 [100.0] [] 100]] 100 NO ア事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 +5.0 0.0 0.0 +5.0 -5.0 0.00 画地 その他 その他 行政 行政 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +6.0 -1.0 +5.0 +0.06 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 +6.0 -6.0 +5.0 +0.05 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +6.0 -5.0 +5.0 +0.09 画地 ¦行政 その他 行政 その他 +2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 行政 行政 その他

添田(県)

- 3

宅地-2

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	地内に	あり	土地の再記	周達	原価を抵	2握する	ことが困	難であ	るた	め。
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可	可能な場合	合の価格	各									
ĭ	き成事例番号	=			-		Á	「在及び	地番								
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	素りの信	也の補値 断格 (円)	多正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点何	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>]	1(1		
17	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付款	費用の	D補修		効宅地化薬	枢で		要因の比		的要因の) I	事調達原価
	(円/r	n³)				上档	後の価村 (円)	音 /m²)	际	した価格 (円 / r	'n)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算值	西格			F	円 / ㎡			
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	· 域要因の比較	· 交		街路	<u> </u>	交i	通・接迫	fi .		環境			行政		-	その他	3

(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			
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法						()	()
							90
	以 <u>而</u> 而行		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	近隣地域では自用の した。	戸建住宅が中心で賃貸	貨物件を想定することが	が現実的ではないため、	、収益還元法の適用	目を断念

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡添田町大字添田字小深田1128番3	2910000080806-0000
2	田川郡添田町大字添田字彼岸田2128番10	2910000083601-0000
3	田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 2 8 番 1 2	2910000083603-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15 16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 添田(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
添田(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額2,270,000 円1 ㎡当たりの価格4,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/m²
	A	(-) (-) (-)		路線	路線価又は倍率	1.0 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	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	の连田の	女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川	郡添田町	「大字野	田字トヲテ	- 357種	番4					池積 ㎡)	(482)	注	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面	Ϊ道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	į		- な交通施 の状況	設との		,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2			東側の農地 Eする農家住		北5.5 町道	m		水道	添田	田2.7	7 km		(7	: の他)	
(2)	範囲	東 100 m	n、西	50 m、	南 50 r	n、北	150 m	標準	 集的使月	月戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形状	大等 「「	間口 約	25	m、 奥行	f 約	20 m	、規	模		500	m³程	度、	形状(まぼ	長方形	
) 地	地域的特性	特記 特に	ない			街 5.	5 m町	道	交通	添田県	駅下	南東	方2.7 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測				もあり、 見られない												
(3) 5	最有効使用の判定	戸建住宅均	也						` ´	対象基 の個別(準地 的要	ない	, 1				
(5)釒	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価	格		4,700	円/m	ı²	因							
σ.)適用	収益還元法	<u></u>	収益価額	格		/	円/m	า๋								
		原価法		積算価	恪		/	円/m	า๋								
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/m	ı Î								
(6) ਜ	万場の特性	などであり)、他地[a起され [:]	区からの ていなし	型市町村にる D流入は少れ N。土地取引 価格帯を見る	なく、地 ^は 引の中心。	或内の:	L地需要 T格帯は	要は脆弱 は取引作	房である	。 近	「隣‡	也域は中心	心地から	さやさ	p離れてい	1るため
) 植	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	現実的でな	いためし 比準価値	収益価村 格を中心	地域では農 [‡] 各を断念し <i>†</i> いに、標準 [‡] うり決定し <i>†</i>	t。本件 [*] 也や周辺(では、≝	当該地域	或の取ら	引の中心	は自	用目	目的であ	ることか	15.	取引市場	の実態
	代表標準地 価 標準地番号 格 添田			時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -1.0 -10.0
価と	公示価格		ſ	99.4]	100	100	[100	.01				補	画地	0.0	因	行政	0.0
格しをた	4,	150 円/n	 -	00	[100.0]	[90.0]	100)		4,580		Œ	行政 その他	0.0		その他	0.0
(9) 指か 定ら		号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の 準検	削牛指疋基準		[]	100	100	[1				補 正	画地 行政		因	行政 その他	
地討		円/r	1 1	00	[]	[]	<u> </u>						その他				
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	4,750	円/㎡	価 変	要因	;-									1自然環境 基している	
象標 基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表)標準地			A 形 状 成 況											こから、居 註移してに	
地格 の等	標準地番号 公示価格		_	- 円 / ㎡	要 因	 (個別的 要 因		別的要	医因の変	動は認	めら	れな	l 1 _°				
前か	変動率年間	-1.1 %	半年間		% の	- ST L											

NO	取引事 例番号	ļ <i>ļ</i>	 听在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	回の形	 〕地 ※状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
	別笛与								(111)					設り小ル		
a	添田 0 7	C 田	川郡添田町				底地	()	不整	鄑	南東3.2 南西2 m 角地	m町道			(都) (70,200)
	- 1060						-				* / ·		<i>h</i>			(t/2) 4 (-) =
b	田川07		市				更地	()	ほぼ 形	(E)	西4 m道路	â			(都)1住居 (60,160)
c	- 1040 福智 0 7	_	郡福智町				更地			ほぼ	長	北東4 mm	丁道		+	 準都計
							~ 5	()	方形						(70,200)
d	- 1090 香春 0 7						底地			不整	那	南7 m町i	道		-	 準都計
								()							(70,200)
e	- 1089	96													_	
	_							())						
NO	取引信(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地均	或要 比較		性定標準価 (円/㎡)	i (I	國別的要因(比較	ס	査定価格 (円/㎡)
а		,634) ,191	100 [100.0]	[99.6] 100	100	100 [96.0]		5,386				4,81	街路		0.0	4,820
b	()	100.03	[100.8]	100	100		5,300	_100	_		4,01	8 交通 接近		0.0	4,020
_	4	,348	[100.0]	100		[80.0]		5,478	[121			4,52			0.0	4,520
С	5	,102	100 [100.0]	[100.0] 100	100	$\begin{bmatrix} 100 \\ 100.0 \end{bmatrix}$		5,102	100 [112			4,55	画 ^均 1 _/		0.0	4,550
d	(,749	100	[99.3] 100	100	100		F 00F	100			4.05	行政		0.0	4.000
e	(,749	[100.0] 		100	100		5,895	[118 _100			4,95	0 20	י שולי .100]	H	4,960
				100		[]]]				100		
VO	ア事情 の内容 3	イ月率 変動率	ウ標準化 	補正の内記	7					工地域	。安达	の比較の「	为訳			
а		% / 月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0			-5.0	交通・接	送近 +7.0	環境	+10.0
		-0.06	画地	-4.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技		環境		0.0			-2.0	交通・接	送近 +7.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	-20.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0	L	
c	正常	%/月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0					送近 +4.0	環境	t +10.0
		0.00	 画地	0.0	` ¦行政		その			 行政		0.0			Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		<u>-</u> - 交通・技		 環境					-		连近 +7.0	環境	+10.0
		-0.06	 画地		 ¦行政		- そ の			 行政		Ĺ	 その他		. L	
e		% / 月			交通・技		環境			 野路		1	交通・接		環境	<u> </u>
			画地		_ ¦行政		ところ			 行政			 その他		L	
		央定の5			1		i					i	〔比準価			4,700 円 / ㎡

														()		
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内は	こあり	土地の再調	司達 [原価を把掘	屋する	ことが困	難であ	るた	か。
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合の	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
1.13	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化	補正	時点個	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因 <i>σ</i>) A	調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	Par	(円/m	า๋)	+X		10+3			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10	00		
7	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P.] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	巡 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		ŕ	页政		-	その他	ļ

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	》正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			円 (90
			D ([] / III)				
	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	農家集落地区で明ら 念した。	かに賃貸市場が未成熟	熱であり、現実的な収益	急物件の想定が困難な	ことから、収益は	還元法	を断

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

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡添田町大字野田字トヲテ357番4	2910000111428-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43 44		
45		
46		
46		
48		
48		
50		
備考		
(用15		

令和 7年 7月 25日提出 添田(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
添田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

 鑑定評価額
 4,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 16,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 0 0 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡添日	田町大字添田	日字彼岸日	∄213()番6				地積 (㎡)		277	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況)現 周辺(況	の土地の	利用の状	接面)	道路の物		供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	(都) (70,200)
	長方形 1:2	店舗 S 2		莫店舗が選らの商業均	1.1_12	北西10 県道	m	7.	水道	添田46	O m		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、	南 30	m、北	40 m	標準的	的使用	低層	店舗兼付	主宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 12 r	n、 奥行	方約	23 m、	規模	莫	. 2	270 m³₹	建度、	形状は	ほぼ長方形
地域	地域的特性	特記 特にない			街 10	m県道		交通		R 北西	方460 m		対象基準地と同じ
		事項			路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測	当該近隣地域に										あと	予測する。地価水準
(3)聶	侵有効使用の判定 	低層店舗兼住3	宅地 					()	付象基準 の個別的 因		l I		
1 ` ′	監定評価の手法 注記	取引事例比較法	比準価格		16	6,600			a				
0.	適用	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				円 / ㎡ = ===						
(6) 	5場の特性	田町においては	t、少子高齢 り、地価水	化によるi 準も下落f	商業背後均	也の人口	減少、原	司辺市	の大型	店舗へ	の顧客流出	等によ	が放び法人である。添 って近隣商業地の需 の中心となる価
` / 梼	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	法の適用は断念	:した。比準: :実証的な価:	価格は規 格を得ら	範性の高い れた。よっ	N取引事って、本	例を採り 件におり	用して ハては	おり、 比準価	所要の 格を標	補修正も応	分と認	れておらず収益還元 別められ、その結果市 「格との均衡に留意し
	代表標準地 価 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		3の (対象基 の規準 (円/	価格	標 内 準	街路 交通		地 街路 域 交通
示準	格	-			+*	10+		(13)	,	訳化	環境		要環境
価と格し	公示価格		[<u>[]</u>	100	100	_] []			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円/m²	100 []	[]	100				1 —	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	·	園の (対象基 の比準 (円 /	価格	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	Г	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100 []	[]	100	_			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標			00 円/㎡	価 変	一般的要因						が、円安や 念される。	諸物個	西の高騰、金利上昇等
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	等と同一地点	成 況	地 垣要 因						認められな 向が続いて		が況は依然として厳し
地格 の等 前か	公示価格	-0.6 % 半年	- - 四/㎡ 三 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	要因の	個別的要因		別的要因	図の変	動は認め	められな	:11.		
13.13	交劃十 十间	0.0 /0 1	i 120 /	· • /									

VO	取引事			也番並びに	「住居表		類型	地積	. 2.		画地	接面道	路の	主要交通放	他	法令上の規
	例番号		」等			点	型		(m²)	の刑	彡状	状況	彭	设の状況		制等
а	福智 0 7 0	C 田	川郡福智町	-			更地	(,	不整	좓	北東5.6 南西5.5				準都計 (80,200)
	- 1090	12							,			二方路				
b	田川07		 川市				建付			ほほ	壬 台	北西4 m道	路			(都)
							地	(,) 形		北東8 m				(80,200)
	- 1040	7										角地				
С	田川07	C 田	川市				底地	()	(また) 方形		北東7.5	m市道			(都) (70,200)
_	- 1050															NIK
d	田川07		川市				更地	()	方形	t長 彡	西3.2 m計	道			琦業 (90,240)
e	- 1052						建付			ほほ	 f台	南西9 m県] 道			(都)
	дуно						地	(2) 形	^н	113,440				(70,200)
	- 1041				-+ / / /		10									
NO	取引個 (円/		事情補 正	時点修 正	建付注 価の補証			定価格 円/㎡)	地域	或要 北較		推定標準価 (円/㎡)	個別 比較	J的要因の ₹)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[100.8]	100	100			_100				街路		.0	
b	16,	,726 (100.0]	100 [100.6]	100	100		17,562	100			17,59	/ 交通・ 接近	0	.0	17,600
	· ·	,730 [^]	[100.0]	100	[100.0] [99.9]		17,854	[111	.7]		15,98		0	.0	16,000
C		,000) ,000	100 [100.0]	[100.6] 100	100	_ <u>100</u>] [95.0]		21,179	100 [131			16,14	画地	0	.0	16,100
d	()	_100	[100.1]	100	100		, -	_100)		- ,	一 行政		.0	-, -
e	22,	,655	100.0]	100 [100.8]	100	100.0		22,678	100			18,78	9 その他		.0	18,800
_	10,	,393				76.0		13,784				14,96	6	[100.0 100	7.1	15,000
VO	ア事情の内容を			補正の内記	7]	工地填	域要因	の比較の内	引訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接近	+4.0	環境	0.0
	+	+0.06	画地	-4.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	-1.0	環境	+20.0
	+	+0.05	画地	 -0.1	 行政		しての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常 9	6/月	街路		<u> </u> 交通・		環境			街路		1	 交通・接近		環境	+30.0
	+	+0.06	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		L	 その他	0.0		
d	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路		1	交通・接近		環境	+30.0
		⊦ 0.03	 画地		¦行政		その			 行政		<u>-</u> -	 その他	0.0		
e	正常 9	6/月	街路		交通・		環境		0.0	街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.12			 ¦行政		ところ			 行政		0.0		0.0		U.U
	 			24.0	1	0.0	İ		0.0			ı	比準価格			6,600 円 / ㎡

										(> \)		
(2)積算価格算定内	訳											
(2)-1 原価法か	適用できない	場合その理由	既成	市街地であ	5り、‡	再調達原何	画の	把握が困難なた	: め。			
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合 の	の価格								
造成事例番号		-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点値	多正	造 修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u> []	100							<u>L</u>	00		
付帯費用	標準化補正	時点修正		費用の補修		効宅地化薬 した価格	ぎで	地域要因の	比 個別的 比較	内要因の	再	調達原価
(円/㎡)			正後(の価格 (円/㎡)	冰	Uにiiiifith (円/n	n²)	較	LLTX			(円/㎡)
	<u>100</u> []	100				(%)	<u>100</u> []				
熟成度修正	[]	/ 100			積算個	插格			円 / m²			
内訳												
素 事情の 月率地 内容	変動率 造 成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	工 %/月 事 費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較	街路		交通	・接近		環境		行政		7	の他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)	(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						
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	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 商業施設の集積率が低く、店舗に係る賃貸事例が収集困難であり、純収益を査定することが出来ないため収益還 元法の適用は断念した。						収益還

(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	の理由				
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡添田町大字添田字彼岸田2130番6	2910000083634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		
m∃ '5		