

|                                                    |                                                                                   |  |                 |                                 |                  |                  |                                                    |                                                               |                       |                                   |                                        |                             |                             |                                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|---------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>-                                                         |  | 時点<br>修正        | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                            | 内<br>訳                                                        | 標準<br>化<br>補<br>正     | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地<br>域<br>要<br>因                       | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                      |
|                                                    | 公示価格<br>円/㎡                                                                       |  | [     ]<br>100  | 100<br>[     ]                  | 100<br>[     ]   | [     ]<br>100   |                                                    |                                                               |                       |                                   |                                        |                             |                             |                                      |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                  | 指定基準地番号<br>川崎(県)                      -    2                                      |  | 時点<br>修正        | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                            | 内<br>訳                                                        | 標<br>準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地<br>域<br>要<br>因<br>その他     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +3.0<br>-13.0<br>-10.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                    | 前年指定基準地の価格<br>8,300 円/㎡                                                           |  | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[100.0]                  | 100<br>[ 80.6 ]  | [100.0]<br>100   | 10,200                                             |                                                               |                       |                                   |                                        |                             |                             |                                      |
| (10)<br>対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>10,400 円/㎡                                   |  |                 | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | 変<br>動<br>状<br>況 | { 一般的<br>要 因 }   | 景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。 |                                                               |                       |                                   |                                        |                             |                             |                                      |
|                                                    | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>-<br>公示価格<br>円/㎡ |  |                 |                                 |                  |                  | { 地 域<br>要 因 }                                     | この一年間に特段の環境変化は認められない。添田町では人口減少から住宅地需要は弱く、地価水準は緩やかな下落傾向が続いている。 |                       |                                   |                                        |                             |                             |                                      |
|                                                    | 変動率 年間    -1.0 %    半年間                      %                                    |  |                 |                                 |                  |                  |                                                    | { 個別的要<br>因 }                                                 | 個別的要因の変動は認められない。      |                                   |                                        |                             |                             |                                      |

| (1) 比準価格算定内訳 |                       |                       |                    |                     |                       |                   |                                    |                 |                                                                  |               |
|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| NO           | 取引事例番号                | 所在及び地番並びに「住居表示」等      | 取引時点               | 類型                  | 地積<br>(㎡)             | 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07C<br>- 10801      | 田川郡香春町                |                    | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形             | 北西11 m町道<br>南9 m<br>角地             |                 | 準都計<br>(70,200)                                                  |               |
| b            | 糸田07C<br>- 11002      | 田川郡糸田町                |                    | 更地                  | ( )                   | 不整形               | 北西8.4 m町道<br>北東6 m<br>南東7 m<br>三方路 |                 | 準都計<br>(80,200)<br>土砂災害警戒区域                                      |               |
| c            | 川崎07C<br>- 10902      | 田川郡川崎町                |                    | 底地                  | ( )                   | ほぼ台形              | 北東5 m町道<br>北西2.8 m<br>準角地          |                 | (都)<br>(80,200)                                                  |               |
| d            | 川崎07C<br>- 10803      | 田川郡川崎町                |                    | 底地                  | ( )                   | 不整形               | 南西6 m町道<br>北東4 m<br>二方路            |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| e            | -                     |                       |                    |                     | ( )                   |                   |                                    |                 |                                                                  |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                            | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>10,585         | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 10,284            | $\frac{100}{[101.6]}$              | 10,122          | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 10,100        |
| b            | ( )<br>6,801          | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100   | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[64.9]}$  | 10,479            | $\frac{100}{[99.8]}$               | 10,500          |                                                                  | 10,500        |
| c            | ( )<br>9,384          | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.5]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[94.0]}$  | 9,933             | $\frac{100}{[102.9]}$              | 9,653           |                                                                  | 9,650         |
| d            | ( )<br>4,549<br>7,582 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[70.0]}$  | 10,799            | $\frac{100}{[99.7]}$               | 10,831          |                                                                  | 10,800        |
| e            | ( )                   | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$   | $\frac{100}{[ ]}$     |                   | $\frac{100}{[ ]}$                  |                 | $[100.0]$<br>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<br>-0.11        | 街路 0.0<br>画地 +2.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -7.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0         |                                                                  |               |
| b            | 正常                    | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -35.1 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0         |                                                                  |               |
| c            | 正常                    | % / 月<br>-0.07        | 街路 0.0<br>画地 -6.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 0.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -2.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0         |                                                                  |               |
| d            | 正常                    | % / 月<br>-0.07        | 街路 0.0<br>画地 -30.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -6.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0         |                                                                  |               |
| e            |                       | % / 月                 | 街路<br>画地           | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他             | 街路<br>行政          | 交通・接近<br>その他                       | 環境              |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |                       |                       |                    |                     |                       |                   | 〔比準価格： 10,300 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         |                   |                   |                       | 既成市街地であり、再調達原価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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)           | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)    | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                    |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                                            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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成住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。 |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

## 4 不動産 I D

添田(県) - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番                  | 不動産 I D            |
|-----|-------------------------|--------------------|
| 1   | 田川郡添田町大字庄字ハタイ 9 1 3 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  |                         |                    |

|           |     |        |     |             |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アブレイザル  |
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 9,450 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

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)路線価  | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 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     |          |  |
|                             | 形状                                                                    | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                        | 周辺の土地の利用の状況                             |           | 接面道路の状況      | 供給処理施設状況                                           | 主要な交通施設との接近の状況                                                |                  | ( 都 ) (70,200) |             |          |  |
|                             | 正方形 1 : 1                                                             | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                          | 中規模一般住宅が多い既成住宅地域                        |           | 東4.5 m 町道    | 水道                                                 | 西添田1.8 km                                                     |                  | ( その他 )        |             |          |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                    | 東 40 m、西 30 m、南 120 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 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 |           |              |                                                    |                                                               |                  |                |             |          |  |
|                             | 地域的特性                                                                 | 特記事項 特にない                                                                                                                                                                                                       |                                         |           | 街路 4 . 5 m町道 |                                                    | 交通施設                                                          | 西添田駅 北東方1.8 km   |                | 法令規制        | 対象基準地と同じ |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                             | 当該近隣地域においては大きな環境変化もなく、当面は現状維持のまま推移していくものと予測する。地価水準については、人口減少により住宅地需要は軟調であり、緩やかな下落基調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 9,450 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                   |                                                                       | 同一需給圏は添田町及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は、町内や周辺市町に勤務先のある戸建て志向の一般給与所得者層である。当該圏域内においては、住み替え需要が中心で周辺地域からの流入が少ないこと、少子高齢化が著しく進行していることから、既成住宅地の需要は減退しており地価水準も下落傾向が続いている。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 4 0 0 万円前後である。                    |                                         |           |              |                                                    |                                                               |                  |                |             |          |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                       | 近隣地域は戸建住宅が標準的使用であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、指定基準地からの検討も踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、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             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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     | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                 | 内 訳                                                           | 標準化補正            | 街路交通環境画地行政その他  | 地域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 / ㎡)                                 | 内 訳                                                           | 標準化補正            | 街路交通環境画地行政その他  | 地域交通環境行政その他 |          |  |
|                             | 川崎(県)                                                                 | - 2                                                                                                                                                                                                             |                                         |           |              |                                                    |                                                               |                  | 0.0            | 0.0         | +4.0     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                            | [ 99.4 ]                                                                                                                                                                                                        | 100                                     | 100       | [100.0]      | 9,330                                              |                                                               | 補正               | 0.0            | 0.0         | -15.0    |  |
|                             | 8,300 円 / ㎡                                                           | 100                                                                                                                                                                                                             | [100.0]                                 | [ 88.4 ]  | 100          |                                                    |                                                               | 行政               | 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<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 9,500 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                 |                                         | 価格変動形成要因の | 一般的要因        | 景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。 |                                                               |                  |                |             |          |  |
|                             | - 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                                     |                                                                                                                                                                                                                 |                                         |           |              | 地域要因                                               | この一年間に特段の環境変化は認められない。添田町では人口減少から住宅地需要は弱く、地価水準は緩やかな下落傾向が続いている。 |                  |                |             |          |  |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地           |                                                                                                                                                                                                                 |                                         |           |              |                                                    | 個別的要因                                                         | 個別的要因の変動は認められない。 |                |             |          |  |
|                             | 標準地番号                                                                 | -                                                                                                                                                                                                               |                                         |           |              |                                                    |                                                               |                  |                |             |          |  |
|                             | 公示価格                                                                  | 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                           |                                         |           |              |                                                    |                                                               |                  |                |             |          |  |
| 変動率                         | 年間 -0.5 %                                                             | 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<br>( $\text{m}^2$ ) | 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07C<br>- 10801           | 田川郡香春町                |                    | 更地                    | ( )                    | ほぼ長方形                      | 北西11 m町道<br>南9 m<br>角地             |                              | 準都計<br>(70,200)                                                  |                            |
| b            | 糸田07C<br>- 11002           | 田川郡糸田町                |                    | 更地                    | ( )                    | 不整形                        | 北西8.4 m町道<br>北東6 m<br>南東7 m<br>三方路 |                              | 準都計<br>(80,200)<br>土砂災害警戒区域                                      |                            |
| c            | 川崎07C<br>- 10803           | 田川郡川崎町                |                    | 底地                    | ( )                    | 不整形                        | 南西6 m町道<br>北東4 m<br>二方路            |                              | (都)<br>(70,200)                                                  |                            |
| d            | 糸田07C<br>- 11098           | 田川郡糸田町                |                    | 建付地                   | ( )                    | 長方形                        | 南西5 m町道<br>南東3 m<br>角地             |                              | 準都計<br>(70,200)                                                  |                            |
| e            | -                          |                       |                    |                       | ( )                    |                            |                                    |                              |                                                                  |                            |
| NO           | 取引価格<br>(円/ $\text{m}^2$ ) | 事情補正                  | 時点修正               | 建付減価の補正               | 標準化補正                  | 推定価格<br>(円/ $\text{m}^2$ ) | 地域要因の比較                            | 推定標準価格<br>(円/ $\text{m}^2$ ) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/ $\text{m}^2$ ) |
| a            | ( )<br>10,585              | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.1]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[102.0]}$  | 10,284                     | $\frac{100}{[113.6]}$              | 9,053                        | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 9,050                      |
| b            | ( )<br>6,801               | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100   | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[64.9]}$   | 10,479                     | $\frac{100}{[114.7]}$              | 9,136                        |                                                                  | 9,140                      |
| c            | ( )<br>4,549<br>7,582      | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.7]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[70.0]}$   | 10,799                     | $\frac{100}{[111.4]}$              | 9,694                        |                                                                  | 9,690                      |
| d            | ( )<br>9,983               | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100   | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[91.8]}$   | 10,875                     | $\frac{100}{[110.3]}$              | 9,859                        |                                                                  | 9,860                      |
| e            | ( )                        | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$      |                            | $\frac{100}{[ ]}$                  |                              | $[100.0]$<br>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<br>-0.11        | 街路 0.0<br>画地 +2.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0      | 街路 +5.0<br>行政 0.0          | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0                      |                                                                  |                            |
| b            | 正常                         | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -35.1 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0      | 街路 +4.0<br>行政 0.0          | 交通・接近 +5.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0                      |                                                                  |                            |
| c            | 正常                         | % / 月<br>-0.07        | 街路 0.0<br>画地 -30.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0      | 街路 +2.0<br>行政 0.0          | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0                      |                                                                  |                            |
| d            | 正常                         | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 -8.2  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0      | 街路 +1.0<br>行政 0.0          | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0              | 環境 +5.0                      |                                                                  |                            |
| e            |                            | % / 月                 | 街路<br>画地           | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他              | 街路<br>行政                   | 交通・接近<br>その他                       | 環境                           |                                                                  |                            |
| 才比準価格決定の理由   |                            |                       |                    |                       |                        |                            | 〔比準価格： 9,450 円/ $\text{m}^2$ 〕     |                              |                                                                  |                            |

|                                  |                   |                   |                       |                          |                   |                   |                        |  |       |       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--|-------|-------|
| (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         |                   |                   |                       | 既成市街地であり、再調達原価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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)           | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |  |       |       |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                          | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |  |       |       |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)    | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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                    |                   | 付帯費用              | 標準化補正                  |  | 月率変動率 |       |
|                                  |                   | % / 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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                                                                 | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                                                            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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成住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であるが、貸家等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。 |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>( % ) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                  |                   |                |                |             |
| 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

## 4 不動産 I D

添田(県) - 2 宅地-7

| N o | 所在及び地番                     | 不動産 I D            |
|-----|----------------------------|--------------------|
| 1   | 田川郡添田町大字添田字前畑 3 0 0 1 番 5  | 2910000085627-0000 |
| 2   | 田川郡添田町大字添田字松葉口 3 0 0 2 番 2 | 2910000085633-0000 |
| 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  |                            |                    |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 12,800 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

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)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 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              |
|            |                |          |                 |        | 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                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | 田川郡添田町大字添田字小深田 1 1 2 8 番 3 外    |                  |                  |                                                           | 地積 (㎡)                                       | 708              | 法令上の規制等        |  |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                          | 敷地の利用の現況                                                                                             | 周辺の土地の利用の状況                     |                  | 接面道路の状況          | 供給処理施設状況                                                  | 主要な交通施設との接近の状況                               |                  | ( 都 ) (70,200) |  |
|                             | 長方形 1 : 1.5                                                                                                                                                                                                 | 住宅 W 2                                                                                               | 中規模一般住宅等が見られる町役場に近い住宅地域         |                  | 東3 m 町道          | 水道                                                        | 添田450 m                                      |                  | ( その他 )        |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                          | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m                                                                         |                                 |                  | 標準的使用            | 戸建住宅地                                                     |                                              |                  |                |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、 |                  |                  | 形状 ほぼ長方形                                                  |                                              |                  |                |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                       | 特記 特にない                                                                                              |                                 | 街 3 m町道          |                  | 交通                                                        | 添田駅 北西方450 m                                 |                  | 法令 対象基準地と同じ    |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             | 事項                                                                                                   |                                 | 路                |                  | 施設                                                        |                                              |                  | 規制             |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                   | 添田町中心部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。人口減少もあり土地需要が低迷している。付近には公共施設や店舗等の利便施設などもあるが、今後の地価水準は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測される。 |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      |                                 |                  |                  | (4) 対象基準地の個別的要因                                           | ない                                           |                  |                |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     | 比準価格 12,800 円 / ㎡                                                                                    |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                       | 収益価格 / 円 / ㎡                                                                                         |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                         | 積算価格 / 円 / ㎡                                                                                         |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                         | 開発法による価格 / 円 / ㎡                                                                                     |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏の範囲は、添田町及び周辺市町村の一般住宅などを中心とした地域一帯と判断する。主たる需要者は地縁関係者や地元住民などであり圏外地域からの流入は少ない。近隣地域は添田地区中心にあるが、背後人口の減少や少子高齢化の進展により、不動産の取引自体が少ない。また、取引価格の水準にばらつきがあることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは難しい状況でもある。                         |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           |                                              |                  |                |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域ではアパートなどの賃貸物件を建築し収益性を担うことが経済合理性に合致しないため、収益還元法の適用を断念した。近隣地域では自己利用の戸建住宅を中心に街並みが形成されており、比準価格は現実の取引市場を反映した規範的な試算価格である。よって、本件では、説明力のある比準価格を標準にして、標準地の規準価格等との価格バランスにも留意し、さらに単価と総額の関連なども考慮して、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             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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         | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                        | 内 訳                                          | 標準 街路 0.0        | 地 街路 +6.0      |  |
|                             | 標準地番号 添田 - 1                                                                                                                                                                                                |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           |                                              | 準 交通 0.0         | 域 交通 -3.0      |  |
|                             | 公示価格 14,300 円 / ㎡                                                                                                                                                                                           | [ 99.7 ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ 102.0 ]                | 100<br>[ 113.1 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 12,400                                                    | 化 環境 0.0                                     | 要 環境 +10.0       |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | 補 画地 +2.0                                    | 因 行政 0.0         |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | 正 行政 0.0                                     | その他 0.0          |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | その他 0.0                                      |                  |                |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                     | 時点修正                                                                                                 | 標準化補正                           | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較         | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)                                        | 内 訳                                          | 標準 街路            | 地 街路           |  |
|                             | -                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           |                                              | 準 交通             | 域 交通           |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                            | [ ]<br>100                                                                                           | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100       |                                                           | 化 環境                                         | 要 環境             |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | 補 画地                                         | 因 行政             |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | 正 行政                                         | その他              |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | その他                                          |                  |                |  |
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 12,900 円 / ㎡                                                                                                   |                                                                                                      |                                 | 価 変 動 形 成 要 因 の  | ( 一 般 的 要 因 )    | 高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。自治体などを中心に魅力あるまちづくり、地域活性化を積極的に推進している。 |                                              |                  |                |  |
|                             | - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                   |                                                                                                      |                                 |                  |                  | ( 地 域 要 因 )                                               | 地域要因に特段の変動事由は認められない。圏内の地価水準は長期的に下落基調で推移している。 |                  |                |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                 |                  |                  |                                                           | ( 個 別 的 要 因 )                                | 個別的要因の変動は認められない。 |                |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                         | 年間 -0.8 %                                                                                            | 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<br>(㎡)             | 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07C<br>- 10806 | 田川郡川崎町                |                       |                       |                       | 更地                 | ( )                   | ほぼ長方形       | 北東5 m町道<br>北西4.5 m<br>角地                                         |           | (都)<br>(80,200)     |
| b           | 田川07C<br>- 10414 | 田川市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | ほぼ長方形       | 北6 m私道                                                           |           | (都)<br>(70,200)     |
| c           | 田川07C<br>- 10595 | 田川市                   |                       |                       |                       | 建付地                | ( )                   | ほぼ長方形       | 北6 m市道                                                           |           | (都) 1 低専<br>(50,80) |
| d           | 福智07C<br>- 10904 | 田川郡福智町                |                       |                       |                       | 更地                 | ( )                   | ほぼ長方形       | 北西6.2 m町道<br>南東4.5 m<br>二方路                                      |           | 準都計<br>(80,200)     |
| e           | -                |                       |                       |                       |                       |                    | ( )                   |             |                                                                  |           |                     |
| NO          | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)         | 地域要因の比較     | 推定標準価格<br>(円/㎡)                                                  | 個別的要因の比較  | 査定価格<br>(円/㎡)       |
| a           | ( )<br>12,888    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[102.0]}$ | 12,635             | $\frac{100}{[104.7]}$ | 12,068      | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 12,100    |                     |
| b           | ( )<br>14,405    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,448             | $\frac{100}{[110.2]}$ | 13,111      |                                                                  | 13,100    |                     |
| c           | ( )<br>13,935    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 14,019             | $\frac{100}{[109.9]}$ | 12,756      |                                                                  | 12,800    |                     |
| d           | ( )<br>13,793    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[102.0]}$ | 13,604             | $\frac{100}{[105.7]}$ | 12,870      |                                                                  | 12,900    |                     |
| e           | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$     |             | $\frac{[100.0]}{100}$                                            |           |                     |
| 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<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +5.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0 | 環境 +5.0     |                                                                  |           |                     |
| b           | 正常               | % / 月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +6.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0 | 環境 +5.0     |                                                                  |           |                     |
| c           | 正常               | % / 月<br>+0.05        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +6.0<br>行政 +5.0 | 交通・接近 -6.0<br>その他 0.0 | 環境 +5.0     |                                                                  |           |                     |
| d           | 正常               | % / 月<br>+0.09        | 街路 0.0<br>画地 +2.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +6.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 -5.0<br>その他 0.0 | 環境 +5.0     |                                                                  |           |                     |
| e           |                  | % / 月                 | 街路<br>画地              | 交通・接近<br>行政           | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他          | 環境          |                                                                  |           |                     |
| オ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調達原価を把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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                                   | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)             | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                             |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/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<br>(円)          | 総費用<br>(円)                                            | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                     |                                                       |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   |                     | 近隣地域では自用の戸建住宅が中心で賃貸物件を想定することが現実的ではないため、収益還元法の適用を断念した。 |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

## 4 不動産 I D

添田(県)

- 3

宅地-7

| N o | 所在及び地番                       | 不動産 I D            |
|-----|------------------------------|--------------------|
| 1   | 田川郡添田町大字添田字小深田 1 1 2 8 番 3   | 2910000080806-0000 |
| 2   | 田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 2 8 番 1 0 | 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  |                              |                    |
| 33  |                              |                    |
| 34  |                              |                    |
| 35  |                              |                    |
| 36  |                              |                    |
| 37  |                              |                    |
| 38  |                              |                    |
| 39  |                              |                    |
| 40  |                              |                    |
| 41  |                              |                    |
| 42  |                              |                    |
| 43  |                              |                    |
| 44  |                              |                    |
| 45  |                              |                    |
| 46  |                              |                    |
| 47  |                              |                    |
| 48  |                              |                    |
| 49  |                              |                    |
| 50  |                              |                    |
| 備考  |                              |                    |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                                             |                                                                                                                                                                                            |           |                                                                                                    |                                           |                 |                                                              |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--|
| (1)<br>基準地                                  | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                           |           | 田川郡添田町大字野田字トラテ 3 5 7 番 4                                                                           |                                           |                 |                                                              |                                                               | 地積<br>(㎡)           | 482               | 法令上の規制等                           |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             | 形状                                                                                                                                                                                         | 敷地の利用の状況  | 周辺の土地の利用の状況                                                                                        |                                           | 接面道路の状況         |                                                              | 供給<br>処理施設状況                                                  | 主要な交通施設との<br>接近の状況  |                   |                                   | (都)<br>(70,200)                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             | 台形<br>1.2 : 1                                                                                                                                                                              | 住宅<br>W 2 | 彦山川東側の農地、住宅<br>が所在する農家住宅地域                                                                         |                                           | 北5.5 m<br>町道    |                                                              | 水道                                                            | 添田2.7 km            |                   |                                   | (その他)                           |                         |                             |                                     |  |  |
| (2)<br>近隣地域                                 | 範囲                                                                                                                                                                                         |           | 東 100 m、西 50 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 ㎡程度、形状      |                                                              | ほぼ長方形                                                         |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記事項      | 特にない                                                                                               |                                           | 街路<br>5 . 5 m町道 |                                                              | 交通施設                                                          | 添田駅 南東方2.7 km       |                   |                                   | 法令規制                            | 対象基準地と同じ                |                             |                                     |  |  |
|                                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                  |           | 高齢化・農業人口の減少もあり、野田地区付近の農家集落等における土地需要は長期的に低迷している。周辺では戸建住宅の新設は殆ど見られない。当面、地価は現状と同程度の基調で推移していくことが予測される。 |                                           |                 |                                                              |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (3) 最も有効使用の判定                               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                                    |                                           |                 |                                                              |                                                               | (4) 対象基準地の<br>個別的要因 | ない                |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                    |           | 比準価格 4,700 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                                   | 同一需給圏は添田町や周辺市町村における農家集落などを中心とした住宅地域一円と判断する。主たる需要者は地縁者などであり、他地区からの流入は少なく、地域内の土地需要は脆弱である。近隣地域は中心地からやや離れているため選好性が喚起されていない。土地取引の中心となる価格帯は取引件数が少なく、また取引価格の水準に偏差があることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。 |           |                                                                                                    |                                           |                 |                                                              |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由         | 農家集落地域にある近隣地域では農地のなかに戸建住宅などが散見される。共同住宅はなく賃貸市場を想定することが現実的でないため収益価格を断念した。本件では、当該地域の取引の中心は自用目的であることから、取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、標準地や周辺の基準地等との価格バランスを考慮のうえ、地域経済の動向等にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。          |           |                                                                                                    |                                           |                 |                                                              |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (8) 公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた            | □代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                |           | 時点<br>修正                                                                                           | 標準化<br>補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                             | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円 / ㎡)                                     | 内<br>訳              | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地<br>域<br>要<br>因<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>-1.0<br>-10.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |
|                                             | 標準地番号<br>添田 - 2                                                                                                                                                                            |           | [ 99.4 ]<br>100                                                                                    | 100<br>[100.0]                            | 100<br>[ 90.0 ] | [100.0]<br>100                                               | 4,580                                                         |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準換<br>地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                    |           | 時点<br>修正                                                                                           | 標準化<br>補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                             | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡)                                     | 内<br>訳              | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                 | 地<br>域<br>要<br>因<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                     |  |  |
|                                             | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                                                                                                                                                                        |           | [ ]<br>100                                                                                         | 100<br>[ ]                                | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                                   |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
| (10) 対年<br>象標<br>の基<br>準換<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>4,750 円 / ㎡                                                                                                                                           |           |                                                                                                    | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | 〔一般的<br>要因〕     | 高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。美しい自然環境のなか行政が魅力なまちづくりや地域活性化を積極的に推進している。 |                                                               |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円 / ㎡                                                                                                             |           |                                                                                                    |                                           |                 | 〔地域<br>要因〕                                                   | 添田町の中心部からやや遠く、中山間部でもあることから、居住などの利便性などが劣る。総じて不動産市況は弱含みで推移している。 |                     |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                            |           |                                                                                                    |                                           |                 |                                                              | 〔個別的<br>要因〕                                                   | 個別的要因の変動は認められない。    |                   |                                   |                                 |                         |                             |                                     |  |  |
|                                             | 変動率 年間 -1.1 % 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<br>(㎡)             | 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 07C<br>- 10604  | 田川郡添田町                |                    | 底地                  | ( )                   | 不整形                | 南東3.2 m町道<br>南西2 m<br>角地 |                 | (都)<br>(70,200)                                                  |               |
| b            | 田川 07C<br>- 10408  | 田川市                   |                    | 更地                  | ( )                   | ほぼ台形               | 西4 m道路                   |                 | (都) 1 住居<br>(60,160)                                             |               |
| c            | 福智 07C<br>- 10903  | 田川郡福智町                |                    | 更地                  | ( )                   | ほぼ長方形              | 北東4 m町道                  |                 | 準都計<br>(70,200)                                                  |               |
| d            | 香春 07C<br>- 10898  | 田川郡香春町                |                    | 底地                  | ( )                   | 不整形                | 南7 m町道                   |                 | 準都計<br>(70,200)                                                  |               |
| e            | -                  |                       |                    |                     | ( )                   |                    |                          |                 |                                                                  |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)      | 地域要因の比較                  | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                         | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( 3,634 )<br>5,191 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.6]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[96.0]}$  | 5,386              | $\frac{100}{[111.8]}$    | 4,818           | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 4,820         |
| b            | ( )<br>4,348       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.8]$<br>100   | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$  | 5,478              | $\frac{100}{[121.1]}$    | 4,524           |                                                                  | 4,520         |
| c            | ( )<br>5,102       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100   | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 5,102              | $\frac{100}{[112.1]}$    | 4,551           |                                                                  | 4,550         |
| d            | ( )<br>4,749       | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.3]$<br>100    | $\frac{100}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$  | 5,895              | $\frac{100}{[118.9]}$    | 4,958           |                                                                  | 4,960         |
| e            | ( )                | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100       | $\frac{100}{[ ]}$   | $\frac{100}{[ ]}$     |                    | $\frac{100}{[ ]}$        |                 | $[100.0]$<br>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<br>-0.06        | 街路 0.0<br>画地 -4.0  | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -5.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0    | 環境 +10.0        |                                                                  |               |
| b            | 正常                 | % / 月<br>+0.10        | 街路 0.0<br>画地 -20.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 +5.0 | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0    | 環境 +10.0        |                                                                  |               |
| c            | 正常                 | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0<br>画地 0.0   | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0    | 環境 +10.0        |                                                                  |               |
| d            | 正常                 | % / 月<br>-0.06        | 街路 0.0<br>画地 -20.0 | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0 | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 +1.0<br>行政 0.0  | 交通・接近 +7.0<br>その他 0.0    | 環境 +10.0        |                                                                  |               |
| e            |                    | % / 月                 | 街路<br>画地           | 交通・接近<br>行政         | 環境<br>その他             | 街路<br>行政           | 交通・接近<br>その他             | 環境              |                                                                  |               |
| 才比準価格決定の理由   |                    |                       |                    |                     |                       |                    | 〔比準価格： 4,700 円/㎡〕        |                 |                                                                  |               |

|                                  |                   |                   |                       |                                   |                   |                   |                        |       |    |              |     |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----|--------------|-----|
| (2)積算価格算定内訳                      |                   |                   |                       |                                   |                   |                   |                        |       |    |              |     |
| (2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由         |                   |                   |                       | 既成市街地内にあり土地の再調達原価を把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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |              |     |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                                   | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |              |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡)             | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                             |                   | 月率変動率<br>%/月      | 付帯費用                   | 標準化補正 |    | 月率変動率<br>%/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<br>(円) | 総費用<br>(円)                                             | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |            |                                                        |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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                   |            | 農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。 |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

## 4 不動産 I D

添田(県)

- 4

宅地-7

| N o | 所在及び地番                   | 不動産 I D            |
|-----|--------------------------|--------------------|
| 1   | 田川郡添田町大字野田字トヲテ 3 5 7 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  |                          |                    |
| 47  |                          |                    |
| 48  |                          |                    |
| 49  |                          |                    |
| 50  |                          |                    |
| 備考  |                          |                    |

|             |     |             |     |                         |                           |
|-------------|-----|-------------|-----|-------------------------|---------------------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名      | 業者名 | 株式会社アブレイザル              |                           |
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 16,600 円 / m <sup>2</sup> |

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)路線価 | [ 令和 7 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7 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              |
|            |                |          |                 |        | 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                                                                                            |                                                                                                                                                                                                    | 田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 番 6              |            |           |                 | 地積 (㎡)                                                | 277 ( ) | 法令上の規制等        |               |           |
|                             | 形状                                                                                                          | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                           | 周辺の土地の利用の状況                             |            | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況                                        |         | ( 都 ) (70,200) |               |           |
|                             | 長方形 1 : 2                                                                                                   | 店舗 S 2                                                                                                                                                                                             | 中小規模店舗が建ち並び古くからの商業地域                    |            | 北西10 m 県道 | 水道              | 添田460 m                                               |         | ( その他 )        |               |           |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                          | 東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m                                                                                                                                                                      |                                         |            |           | 標準的使用           | 低層店舗兼住宅地                                              |         |                |               |           |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                    | 間口 約 12 m、奥行 約 23 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |            |           |                 |                                                       |         |                |               |           |
|                             | 地域的特性                                                                                                       | 特記 特にない                                                                                                                                                                                            |                                         | 街 1 0 m 県道 |           | 交通 添田駅 北西方460 m | 法令 対象基準地と同じ                                           |         |                |               |           |
|                             |                                                                                                             | 事項                                                                                                                                                                                                 |                                         | 路          |           | 施設              | 規制                                                    |         |                |               |           |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                   | 当該近隣地域においては大きな環境変化もなく、当面は現状維持のまま推移していくものと予測する。地価水準については、依然として商況は厳しく、緩やかな下落基調が続くものと予測する。                                                                                                            |                                         |            |           |                 |                                                       |         |                |               |           |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                                                                             | 低層店舗兼住宅地                                                                                                                                                                                           |                                         |            |           |                 | (4) 対象基準地の個別的要因                                       | ない      |                |               |           |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                                                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                            | 比準価格 16,600 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                   |                                                                                                             | 同一需給圏は添田町及び田川市郡の商業地域で、主たる需要者は、町内に地縁を有する個人事業者及び法人である。添田町においては、少子高齢化による商業背後地の人口減少、周辺市的大型店舗への顧客流出等によって近隣商業地の需要は減退しており、地価水準も下落傾向が続いている。土地取引も低調で、画地規模の相違もあり需要の中心となる価格帯を指摘できる状況にはない。                     |                                         |            |           |                 |                                                       |         |                |               |           |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                             | 近隣地域は、県道沿いの商業地域であるが自用の不動産が主で、収益性を基軸とした市場が形成されておらず収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、所要の補修正も応分と認められ、その結果市場性を反映した実証的な価格を得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年度価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、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             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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        | 対象基準地の規準価格 ( 円 / ㎡ )                                  | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    | [ ] 100                                 | 100 [ ]    | 100 [ ]   | [ ] 100         |                                                       |         |                |               |           |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 -                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                    | 時点修正                                    | 標準化補正      | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 ( 円 / ㎡ )                                  | 内 訳     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                            |                                                                                                                                                                                                    | [ ] 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<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 16,700 円 / ㎡                                      |                                                                                                                                                                                                    |                                         |            | 価格変動状況要因の | 〔一般的要因〕         | 景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。    |         |                |               |           |
|                             | - 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 - |                                                                                                                                                                                                    |                                         |            |           | 〔地域要因〕          | この一年間に特段の環境変化は認められない。商況は依然として厳しく、地価水準は緩やかな下落傾向が続いている。 |         |                |               |           |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |                                         |            |           | 〔個別的要因〕         | 個別的要因の変動は認められない。                                      |         |                |               |           |
|                             | 変動率                                                                                                         | 年間                                                                                                                                                                                                 | -0.6 %                                  | 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<br>(㎡)             | 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            | 福智07C<br>- 10902        | 田川郡福智町                |                       | 更地                    | ( )                   | 不整形               | 北東5.6 m町道<br>南西5.5 m<br>二方路 |                 | 準都計<br>(80,200)                                              |               |
| b            | 田川07C<br>- 10407        | 田川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 北西4 m道路<br>北東8 m<br>角地      |                 | (都)<br>(80,200)                                              |               |
| c            | 田川07C<br>- 10508        | 田川市                   |                       | 底地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 北東7.5 m市道                   |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| d            | 田川07C<br>- 10520        | 田川市                   |                       | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形             | 西3.2 m市道                    |                 | 商業<br>(90,240)                                               |               |
| e            | 田川07C<br>- 10412        | 田川市                   |                       | 建付地                   | ( )                   | ほぼ台形              | 南西9 m県道                     |                 | (都)<br>(70,200)                                              |               |
| NO           | 取引価格<br>(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<br>(円/㎡)     | 地域要因の比較                     | 推定標準価格<br>(円/㎡) | 個別的要因の比較                                                     | 査定価格<br>(円/㎡) |
| a            | ( )<br>16,726           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 96.0]}$ | 17,562            | $\frac{100}{[ 99.8]}$       | 17,597          | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 17,600        |
| b            | ( )<br>17,730           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 99.9]}$ | 17,854            | $\frac{100}{[111.7]}$       | 15,984          |                                                              | 16,000        |
| c            | ( )<br>10,000<br>20,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 95.0]}$ | 21,179            | $\frac{100}{[131.2]}$       | 16,143          |                                                              | 16,100        |
| d            | ( )<br>22,655           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[100.0]}$ | 22,678            | $\frac{100}{[120.7]}$       | 18,789          |                                                              | 18,800        |
| e            | ( )<br>10,393           | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 76.0]}$ | 13,784            | $\frac{100}{[ 92.1]}$       | 14,966          | $\frac{[100.0]}{100}$                                        | 15,000        |
| 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<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 -4.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -4.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +4.0<br>その他 0.0       | 環境 0.0          |                                                              |               |
| b            | 正常                      | % / 月<br>+0.05        | 街路 0.0<br>画地 -0.1     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -6.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -1.0<br>その他 0.0       | 環境 +20.0        |                                                              |               |
| c            | 正常                      | % / 月<br>+0.06        | 街路 0.0<br>画地 -5.0     | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -2.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +3.0<br>その他 0.0       | 環境 +30.0        |                                                              |               |
| d            | 正常                      | % / 月<br>+0.03        | 街路 0.0<br>画地 0.0      | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -9.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 +2.0<br>その他 0.0       | 環境 +30.0        |                                                              |               |
| e            | 正常                      | % / 月<br>+0.12        | 街路 0.0<br>画地 -24.0    | 交通・接近 0.0<br>行政 0.0   | 環境 0.0<br>その他 0.0     | 街路 -1.0<br>行政 0.0 | 交通・接近 -7.0<br>その他 0.0       | 環境 0.0          |                                                              |               |
| 才比準価格決定の理由   |                         |                       |                       |                       |                       |                   | 〔比準価格： 16,600 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         |                   |                   |                       |                       | 既成市街地であり、再調達原価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<br>(円/㎡)                 | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)   | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正                    | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |      |       |  |     |              |
|                                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                       |                       | $\frac{100}{[ ]}$        | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |      |       |  |     |              |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                    | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡) | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較                  | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>%/月      | 造成工事費                 | 標準化補正                 |                          |                   | 月率変動率<br>%/月           | 付帯費用 | 標準化補正 |  |     | 月率変動率<br>%/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<br>(円)                                                    | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( - ) % |
|                                        |                                                               |            |            |                   |                   | ( )                 | ( - ) %                   |
|                                        | 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。 |            |            |                   |                   |                     |                           |

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<br>(円)       | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                       |                 |                |                   |                |                |             |
| 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

## 4 不動産 I D

添田(県) 5 - 1 宅地-7

| N o | 所在及び地番                     | 不動産 I D            |
|-----|----------------------------|--------------------|
| 1   | 田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 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  |                            |                    |