令和 7年 7月 25日提出 糸田(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額 5,570,000 円 1 ㎡当たりの価格 13,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
 (2)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	路線価又は倍率	1.1 倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			(3)	TE 113 IM 1 I	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	ノ螠ル計៕					

2	鑑定評価額の決定	の埋田の)要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川	郡糸田	町川宮字	ヹ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゙゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚	8 6 1番	8			地和 (㎡)	-	401	ì	去令上の規	制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	, 供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施 近の状況	設との		部計 (,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 1			莫一般住宅: 然とした住 ³		東8.5 m 町道		水道	糸田86	00 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 200	m、西	150 m、	南 130	m、北	200 m	標準的使	用戸建	住宅地					
近	標準的画地の形料	犬等	間口	約 15	i m、 奥	宁 約	20 m、	規模		300 m²	程度、	形状	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記	にない				5 m市道	交ì	_ 3	訳 北方	7800 m		1	象基準地	と同じ
		事項				路		施記	设			規制	į.		
	地域要因の将 来予測	地域要因すると予			因はなく	、利用状	況は戸建作	主宅を中心	心に安定	してい	ることか	ら、当社	面の	間、現状	を維持
(3) 揖	最有効使用の判定	戸建住宅	地					(4	l)対象基準 の個別I 因	準地 的要	:11				
` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	1	3,900 円	/ m²							
0.	D適用	収益還元	法	収益価	格			/ m²							
		原価法		積算価				/ m²							
		開発法			による価格		, ,	/ m²		- 	LL COMME	T - V - V		c U. /2 -	
(6) ⊓	市場の特性	一次取得 宅地開発	者であ は見ら	る。当町I れないもの	した戸建住 は人口減少 のの、最近 のみで 5 百	と高齢化では、2	率の上昇か 区画程度の	ら、有効	加需要がる	乏しく、	地価は軟	調に推移	多して	ている。オ	、規模な
) [/] 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	価格を求 域で成立	めるこ したも	とができぇ のでありぇ	建ち並ぶ区 なかったた 現範性が高 え、比準価	め、比準がした。	価格につい がって、指	\て検討を 定基準地	そ行う。持 なから求め	採用した) た価格	:取引事例 との均衡	は糸田町	J及び	び周辺町σ)住宅地
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 _	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		カ の規	表基準地 見準価格 日/㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地域要	交通	
価と	小元価枚			[]	100	100	г]		補	画地		因	行政	
格し をた		円/	m²	100	[]	1	100	_		正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化 補正	地域別			表準地 比準価格	標	街路	0.0	地	街路	-5.0
指か 定ら	田川(県)		- 2	IISIIL	THIL	較	比較		[中國指]/m]	内 準 訳 化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	+2.0 +8.0
基の		地の価格		[101.4]	100	100	[100.0	1		補	画地	0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,200 円/		100	[100.0]	[104.7]	- I 	<u> </u>	13,800	正	行政 その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡	価 変化 格 動			町の人口 ている。	 は減少が	継続して	ており、高	齢化率に	「 「 果 ^I	—— 平均値を大	さく上
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地	₹標準地	等と同一地	· ^[元] 形 状 成 況	地 地					整然とした 要が見込ま		或でる	あり、戸建	住宅を
地格の等	公示価格	0.0.0	y 31/ F	- 円/㎡	要 因	(個別的	句 個別	的要因に	格別の変	動はない	l _o				
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	旧	% の										

宅地-2

NO	取引事 例番号		 听在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	0	 画地 形状	接面追 状況	直路の	主	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
									(III)				mT*	良り	ソルル	24	
a	糸田07	C H)	川郡糸田町				建付 地	()	方形	南西4.8	m町追				售都計 70,200)
_	- 110									-							* + · ·
b	香春07		郡香春町				更地	() 方	ぼ長 形	北西11 南9 m 角地	M世] 追				售都計 70,200)
<u></u>	- 108			•			更地			(3)	 ぼ長	北東5 m	町道			+	〔都)
			11 HEV 11 N 31 13				~ 5	(分方		北西4.5 角地					80,200)
d	- 108		郡福智町	•			建付			台	邢 纟	北4.6 m	町道			<u> </u>	 基都計
<u> </u>							地	()	/12	401.0 m	-, 2				70,200)
e	- 109	06															
•	_							()							
NO	取引(円	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 住定標準 (円/㎡)		固別的 比較	 う要因 <i>0</i>		查定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40.500	10			40.0	街路		C	0.0	40.004
b	(,500	100.0]	100	100.0]	100.0]		13,500	10	7.0] 0		13,9	18 交迎 接边		C	0.0	13,900
	10	,585	[100.0]	100	[/]	[102.0]		10,284		1.6]		12,6			C	0.0	12,600
С	12) 1,888,	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [102.0]		12,635	10 [9	0 4.1]		13,4	回 [±]	也	C	0.0	13,400
d	()	100	[100.0]	100	100		12,000	_10			10, 4.	行正	女	C	0.0	10, 40
	5	,525	[70.0]	100	[100.0]	-		11,276	_	8.3]		14,4	01 7 0	D他		0.0	14,400
e	()	 []	100	100	[]			<u>10</u>	<u>0</u>]					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部							-	 の比較の	内訳			l	
а	正常	% / 月	街路	0.0	- │交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・招	接近	+1.0	環境	0.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接		環境		0.0	街路		+2.0	交通・指	接近	0.0	環境	-20.0
		-0.11	 画地		 ¦行政		そ の			 行政		i	その他		0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・指	 接近		環境	0.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
d	その他	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		+2.0	□環境	00.0
~		0.00			;		そ の			行政		i	スペー: その他	~~ -		L	-20.0
e		% / 月		-30.0	」)」以 」 「交通・接		・環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 妾近	0.0	環境	
-		- , , ,			;	<u>-</u> 	ス の			行政		i l	へ過 :: その他			L	
			四地		 X4		1	ie.		ТЛЦХ		 	との他				

												71.1	(>1~)		•	0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が同	可能な	場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ž ž	成工事費 (円/r	n³)	標準	化補正	時点例	修正		逐正後(事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化図 ≩した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因	の 🏻 🏚	調達原	京価
(円/㎡)					ш iz v	(円/m²)	PA	(円/r	n²)	+*		10+X			(F	円 / ㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	i		交通	・接近		環境			行政			その他	3	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	- Ø		

(4)開発	きまによる価格算	定内訳							
(4)-1	開発法の適用	する しない	開	発法を適用する場合の	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝1861番8	2910000188627-0000
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		l
LHH 2		

令和 7年 7月 25日提出 糸田(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

| 鑑定評価額 3,320,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,000 円 / ㎡

1 基本的事項

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

2	濫定評価額の決定	・い垤田	の安日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡糸日	田町字石丸	13065	番						也積 ㎡)	(302	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	il ‡		な交通施 の状況	設との	(70	200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1			模一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が多い既	西5 m 町道			水道	糸目	∄900) m		(~	·の他)	
(2)	範囲	東 7	0 m、西	110 m.	、南 100	m、北	100 m	標準	準的使用	- 用 戸建	_ 【住宅	地					
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 16	6 m、 奥行	亍 約	18 m	n、 丸	見模		300	m²程	度、	形状!	長方昇	li li	
隣	地域的特性		寺にない			街 5 r	n町道		交通		駅	比西方	5900 m	法令	対象	录基準地	と同じ
		事項				路			施設					規制	i		
	地域要因の将 来予測		因に格別 と予測す		要因はなく、	利用状	況は戸	建住宅	地域と	:して安	定し	てし	ること	から、	当面の	の間、現	状を維
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地						` ′	対象基の個別に	準地 的要	ない	1				
(, -	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	i格	1	1,000	円/r	n²	因							
σ	適用	収益還	元法	収益価	i格		/	円/r	n²								
		原価法		積算価			/	円/r	'n								
		開発法			による価格		/	円/r									
(6)市	5場の特性	取得者 開発は	である。 見られな	当町は人いものの	既成住宅地: 口減少と高 、最近では、 のみで3百	齢化率の 、 2 区画	上昇か 程度の	ら、有効	効需要が	が乏しく	(、爿	也価に	は軟調に	推移して	こいる	。大規模	草な宅地
ì 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	益価格を地域で	を求める 成立した	ことができ	中心に空地 きなかった り規範性が うえ、比準	ため、比 高い。し	準価格 たがっ	につい て、指	て検討な 定基準5	を行う。 地からオ	採月 すめた	月した	E取引事 各との均	例は糸田	町及	び周辺町]の住宅
(8) 公規f 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準	≛地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 要	別的 図の 次較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[] 100	100	100	[10]				補 正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)	号 号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域:	北 要	別的 図の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +2.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格 ,200 円	_	[101.4]	100 [100.0]	100	_	0.0]	1	1,000		補 正	画地 行政 その他	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 教標(基準値)	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討	 の検討 通地点(代	11,1	00 円 / ㎡	価 変	要「地址」	内因	糸田町の回ってい 最寄り駅	1る。	 走步圏内		して	おり、高			対値を大	
地格 標準地番号 の等 公示価格 前か 変動率 年間 -0.9 %					要 因 % の	(個別的)		固別的要	要因に格	各別の変	動は	ない。	•				

例番号 」等	取引事	所在及7	 が地番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		圃	ī 地		路の	主要交通	施	法令上の規
10982 10902 10902 10902 10902 10902 10903 10903 10904 10				шп ко	点	型	- OIX	(m²)	の形	狱			設の状況		制等
11098 11098 11099 11099 11099 120	糸田07C	田川郡糸田	囲丁			建付地	(,	長方)		南東3 m	町道			隼都計 (70,200)
10902 10902 10903 10903 10904 10	- 11098										角地				
10902 10902 1000 10	川崎07C	田川郡川崎	田丁			底地	(ほぼ 形		北西2.8			,	(都) (80,200)
10 10 10 10 10 10 10 10						747 / 1									± +n + l
日本の		出川郡福智	:#J			建竹 地	(整	7 6 6 m⊯];			- 1	等都語 (70,200) 比砂災害警戒区域
(田川那川崎	EMT			庇 ₩			1=1=	₽uE	北車5 g	かま は かんしょう かんしょ しゃ かんしょ しゃ かんしょ かんしょ かんしょ しゃ			(都)
Parish		Щ/ П ДР/ПШ-	m]			1226	(北西4.5 南西5 m 南東2.5	m			(80,200)
No 取引価格							(,)						
9,983 [100.0] 100 [100.0] [91.8] 10,875 [99.0] 10,985 交通・	取引価格													の 	査定価格 (円/㎡)
Description	() _100	[100.0]	100	_100			_100	0			街	 路	0.0	
9,384 100.0 100 [/] 9,933 9,933 92.7 10,715 環境 0.0	9,98		-	_			10,875				10,98	— ~		0.0	11,000
6,300	9,38	1					9,933				10,7			0.0	10,700
d 4,545 100 10	6,30	1 —	-				9,000				10,4°				10,400
e 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 [] 100 100 [] 100 [] 100 Image: square control of the control		1					40.475				40.0				40.000
マ事情 イ月率 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 工地域要因の比較の内訳 工地域要因の比較の内訳 工地域要因の比較の内訳 工地域要因の比較の内訳 電車 で 一部 一部 一部 一部 一部 一部 一部	() 100		100	_100		10,475	_100	0		10,2	70 - 20	[100	.0]	10,300
a 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 存政 0.0 浸通・接近 +1.0 環境 b 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 存政 0.0 交通・接近 +3.0 環境 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 -5.0 環境 0.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -1.0 環境 0 正常 % / 月 街路 0.0 存政 0.0 存の他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 で通・接近 -1.0 環境 0 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 荷路 +1.0 交通・接近 +1.0 環境 0 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 荷路 +1.0 交通・接近 +1.0 環境		月率 ウ標準	_		l J				-	要因(の比較の	 内訳	100		
0.00 画地 -8.2 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 受通・接近 +3.0 環境 -0.07 画地 -6.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 母童・接近 -5.0 環境 0.00 一回地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 日路路 +1.0 交通・接近 +1.0 受通・接近 +1.0 環境 -5.0 環境 -0.0 日本の他 0.0 その他 0.0 日本の他 0.0 その他 0.0 日本の他 0.0 日本の他 0.0 日本の他 0.0 日本	の内容 変動	動 率													
Bull			0.0	┆交通・接		. L		0.0	街路 		i			□ 環境 - □	-2.0
c 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 -5.0 環境 0.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 +1.0 環境 -0.07 画地 -27.9 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	0.	.00 画地	-8.2	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 -5.0 環境 0.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +1.0 交通・接近 +1.0 環境 -0.07 画地 -27.9 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0				. i		環境		0.0	街路 		0.0	交通・技	妾近 +3.0	┆環境 - └	-10.0
0.00 画地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % /月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 画地 -27.9 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	-0.	.07 画地	-6.0	¦行政 -		1		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
回地 0.0 行政 0.0 その他 -30.0 行政 0.0 その他 0.0 環境				. i		. L		0.0	街路 		i			環境	-10.0
-0.07 画地 -27.9 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	0.	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他 -:	30.0	行政		0.0	その他	0.0		
画地 -27.9 17以 0.0 その地 0.0 17以 0.0 その地 0.0				. i		. L		0.0	街路		+1.0	交通・持	_{妾近} +1.0		0.0
e %/月 街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境	-0.	.07 画地	-27.9	行政	0.0	その	他 ————	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
	% /	/月街路		交通・接	 接近 	環境			街路			交通・技	 妾近 	環境	
画地 行政 その他 行政 その他		画地		¦行政		その	他		行政			その他			

												23.1	1 (> >	-	-	0.0
(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	即	税	市街地のた	こめ									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	話の適用が可	『能な場	合0	の価格										
造成事例番号			-			所在及7	ゾ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	Ē	時点修正		価格	O補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点	修正		正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u>		100							[<u>)0 </u>	1	00			
付帯費用	標準化補	補正	時点修正			置用の補修)価格	有	i効宅地化率 iした価格	をで	地域 較	要因σ)比 個別 比較	的要因	Iの I	調達原	原価
(円/㎡)				115,	1安0.	〔円/㎡)	l ha	(円/n	n²)	#X		LL#X			(円/㎡)
	<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	1	00			
熟成度修正]]	/ 100				積算(価格				円/㎡				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容		成	漂準化補正				月翌	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交	通・	接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)				
法						()	()				
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	- Ø						

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

Νο	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡糸田町字石丸3065番	2910000181854-0000
2		
3		
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		

令和 7年 7月 25日提出 糸田(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額2,200,000 円1 m³当たりの価格9,400 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u> </u>	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由の	D要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川	郡糸田	町字丸山	11189	番10				地利 (m²)		234	ì	ま令上の お	見制等
地	形状	敷地の 況	利用の	現 周辺	辺の土地の	D利用の状	接面道	路の状況	出 供給 処理施 設状況	接边	で 要な交通施 近の状況	設との	`	,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2				が建ち並た住宅地	南4.5 m 町道		水道	糸田2	.2 km		(その他)		
(2)	範囲	東 170	m、西	50 m、	南 7	0 m、北	110 m	標準的侵	· 使用 戸建	住宅地	ļ				
近四	標準的画地の形物	犬等	間口	約 15	m、 奥	!行 約	20 m、	規模	I	300 m²	程度、	形状!	長方	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	にない				5 m町道	交		駅 北西	5方2.2 km		1	象基準地	と同じ
		事項				路		施	設			規制	į		
	地域要因の将 来予測	地域要因 持すると			因はなく	、利用状	況は戸建作	主宅地域	として安	定して	いること	から、	当面	の間、現	状を維
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅	三地					(4	4)対象基準 の個別I 因	準地 的要	111				
1 ` ′	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格		9,400 円	/ m²	ы						
0	D適用	収益還元	法	収益価	格		/ F	/ m²							
		原価法		積算価			/ F	/ m²							
		開発法			による価値		, ,	/ m²							
(6) ī	市場の特性	取得者で開発は見	ある。 られなし	当町は人口	コ減少と高 最近では	地域が所在 高齢化率の は、2区画 ~3百万円	上昇から、 程度のミニ	有効需要	要が乏しく	、地位	は軟調に	推移して	113	5。大規	莫な宅地
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ることが たもので	できなが あり規	かったたる 節性が高い	め、比準値 ハ。したが	死成住宅地 価格につい がって、指 て、鑑定評	て検討を行 定基準地か	う。採用 ら求めた	月した取引 に価格との	事例に	İ 糸田町及	び周辺町	Jのf	主宅地域で	で成立し
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也	時点 修正	標準化補正	が 地域 因の比 較		ひ の 表	象基準地 見準価格 円/㎡)	標内 準訳 化	交通		地域要	交通	
価と				г 1	100	100	г	1		補			因	行政	
格し をた		円/	m²	100	[]	-	100			正	行政 その他			その他	
(9)	指定基準地番	号		時点 修正	標準化補正	が 地域 男の に		り 対象	象基準地 比準価格	標		0.0	地	街路	-1.0
指か 定ら	· 田川(県)		- 2	心正	開北	図のに	比較		记年1백倍 9 / ㎡)	内 準訳 化		0.0	域要	交通 環境	+10.0 +42.0
ル 基の	. , ,	:IL		[404 47	400	400	[400 0	,		前 補		0.0	因	^{琅垷} 行政	0.0
準検	則中指正基準		-	[101.4]	100	100	[100.0	<u> </u>	9,310	正	行政	0.0	1	その他	0.0
地討		,200 円/	m	100	[100.0]						その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価を			町の人口 ている。	は減少が	継続し [.]	ており、高	齢化率は	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	平均値をプ	上〉き/
基準	・ 2 基学地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地等と同一地点)			形岩	形 状 / 地 域 / 町中心部まで距離のある既成住宅地域であり、有効需				需要の減り	見から取				
地格の等	公示価格	- 円/㎡		要 因	個別的要	I			り変動はない。						
前か	変動率 年間	-1.1 (% 半年	間	% の		-								

NO	取引事 例番号	∄ /	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形		接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	糸田 0 7	СШ	郡糸田町				建付地	()	不整	形	北東3 ㎜	订道			準都計 (70,200)
	- 110		LI DOLLA				I II.					±#4.5	mT*			(t /7)
b	川崎07		郡川崎町				底地	()	方形	長	南西4.5	M声] 追			(都) (70,200)
c	添田 0 7		郡添田町				更地			ほぼ	整	東4 m町i	道			(都)
								()	形		無送吸地				(70,200)
	- 101											無道路地				. den s
d	川崎07		郡川崎町				建付 地	()	不整	形	西8.5 m回	国道			(都) (70,200)
e	- 108	99														
	_							()							
NO	取引	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地域因のは			└ 隹定標準個 (円/㎡)		別的要因(注較	D	査定価格 (円/㎡)
а	() 5,027	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]		5,880				9,37	街路		0.0	9,380
b	()	100	[99.6]	100	100		<u> </u>	_100)			接近	(0.0	·
c	(),044	100.0]	100	100	[100.0]		9,008	100			9,71	7 環境 画地		0.0	9,720
_	4	,865	[100.0]	100	[/]			8,076	[93			8,62			0.0	8,630
d	5) 5,030	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [61.2]		8,219				9,32			0.0	9,330
e	()	100	[]	100	100		<u> </u>	100			·		[100.	<u>o</u>]	
NO	ア事情	イ月率	<u></u> ウ標準化	100 補正の内記		[]			L -] 工地域	要因	 の比較の	 为訳	100		
	の内容	変 動率														
а	正常	% / 月			交通・指		. L		0.0	封路 				近 0.0 	· □環境 □ □ □ □	-36.0
		0.00	画地		¦行政 -		\ そ の		0.0	宁政		0.0	その他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・指	5近 0.0	環境		0.0	封路		0.0	交通・接		環境	-10.0
		-0.07	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0			-1.0	交通・接	近 +5.0	環境	-10.0
		-0.05	画地	-40.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 亍政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	疑近 0.0	環境		0.0			+4.0	交通・接	近 +13.0	環境	-25.0
		0.00	画地	 -38.8	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 		0.0	 その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		 交通・指		環境		í	封路		1	交通・接	近	環境	į
			 画地		 ¦行政		- - その	· 他	 1	 行政		È	 その他		L	
_	 北準価格法	+ 🗅 🙃 1			1		1					1	〔比準価			9,400 円 / ㎡

											31.1	(>1~)	`		0.00
(2)積算価格算定内	訳														
(2)-1 原価法が	適用できた	い場	場合その理由	既月	成市街地σ	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	原価	T法の適用が可	能な場合	合の価格										
造成事例番号			-		所在及	ひ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	素地の価	の補修正復 i格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		正後0	事費の補 の価格 円/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>]]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・費用の補信 の価格	多有	可効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因のと	也 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	須価
(円/㎡)				11.18	(円/㎡)) 193	、O/とIIII1日 (円/n	n³)	ŦX.		LUTX			(F	円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]			
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格				円/m³				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費					% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	収益価格算定内訳										
(3)	3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由										
直接	総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)				
法						()	()				
	収益価格		円 (円/㎡)							
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由										
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	- Ø						

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡糸田町字丸山1189番10	2910000177183-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 糸田(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額 6,370,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,500 円/㎡

1 基本的事項

(2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 編 路線価又は倍率 1.1 倍 倍率種別	(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	[令和 7年1月]	円 / m²
		今和 7年 7月 2日	 (5)価格の種類		線		1.1 倍
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	更地としての鑑定評価	() /	11.13 IM 11	1Щ	倍率種別	

2 1	塩化計画領の沃ル		女日														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川	郡糸田町	「字岩ヶ	·迫1869	9番2					地 (m	l積 i)	(607	ÌŽ	ち令上の共	見制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	別況	辺の土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		文通施記 D状況	ひとの	準者 (70	ß計 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			美一般住宅が 道沿いの住宅		東7 m 県道		7	 水道	糸田	1.2	km		(र	その他)	
(2)		東 70	m、西	70 m、	南 100 i	m、北	230 m	標準	的使用	戸建	住宅	地					
近 隣 -	標準的画地の形物	犬等	間口約	20	m、 奥行	対	20 m	、規模	莫	'	400 r	rỉ程	度、	形状工	E方:	形	
地域	地域的特性	特記 特	こない			街 - 7 m 路 -	県道		交通施設	· 糸田馬 - -	沢 南	西方	51.2 km	法令規制		象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	地域要因持すると			因はなく、	利用状态	況は戸る	建住宅地	地域と	して安	定し	てし	ることか	16, È	当面	の間、現	状を維
(3) 聶	そう そうな そうな とうない とうない かいま とうない かいま とうない とうない かいま とう とう かい とう かい とう	戸建住宅	地							対象基準 の個別的 因	隼地 内要	ない	١				
. ,	経定評価の手法)適用	取引事例		比準価		1	0,500	円 / m²		2							
•	~~	収益還元 原価法		収益価額			/	円/㎡ 円/㎡	-								
		開発法					/	円/㎡									
(6)市	5場の特性											移して	ししる	5。大規模	莫な宅地		
村	ば算価格の調整・ 就正及び鑑定評価 類の決定の理由	益価格を記して	求めるこ 成立した	とができ ものでを	中心に空地* きなかった7 あり規範性7 のうえ、比 ²	ため、比ž が高い。	隼価格に したがっ	こついて って、指	検討を 定基準	:行う。 ፤地から	採用 求め	した た 個	取引事例	川は糸田	町及	ひ周辺で	市町の住
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	内	票 隼 七	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	<u>[</u>]					画地 行政 - の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)		- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	内	票 集 七	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-3.0 +5.0 +35.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,200 円/	. I-	01.4]	100 [100.0]	100	[100		10	0,500		甫 E <i>2</i>	画地 行政 その他	0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	,	10,600		価 変	/ 一般的				 減少が約	<u> </u>		おり、高齢	0.0 冷化率に	」 は県 ^文		大きく上
象標基準準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討		標準地等	と同一地 -	形状成況	世 英 医		と寄り駅を 対け低記			の既成	找住⋾	宅地域であ	うるが 、	有效	効需要の減	越退から
地格 の等 前か	公示価格	-0.9 %	6 半年間	円/㎡	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要因	因に格	別の変	動はな	ìl 1。					

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引导		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	i のi	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	糸田 0 7		川郡糸田町				更地	(不到)	整形	北西8.4 北東6 m 南東7 m 三方路	m町道		10	集都計 80,200) 上砂災害警戒区域
h	- 110		37				床地			7.5	事々Ⅲ ペ	南西6 mE	17.2岩			(都)
b			川郡川崎町				底地	()	整形	北東4 m	可但			(旬) (70,200)
С	- 108		ш ±				更地			<u> </u>	整形	北17 m市	- 1			(都)
			קווי				史地	()	登形		」但			(旬) (70,200)
d	- 101		ui ±				更地			<u> </u>	■女 II ′く	南6.5 mi	古治			(都)
u			Ш				史地	()	整形		即進			(旬) (70,200)
_	- 104	99														
e								()						
NO	取引 (円	── 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		 性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	σ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			_10	0			街路	 各	0.0	
	(6,801	[100.0]	100	[/]	-		10,479	[9	9.9]		10,48	— へ"		0.0	10,500
b	`	4,549) 7,582	100 [100.0]	[99.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [70.0]		10,799		0 0.0]		10,79	接边 接边	π		10,800
С	<u>'</u>)	100.03	[100.0]	100	100		10,700	10			10,70	99 環境		0.0	10,000
	10	0,136	[100.0]	100	[/]			11,855	[10	8.2]		10,95			0.0	11,000
d	() 9,174	100 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [80.0]		11,605		0 <u> </u>		10,55			0.0	10.600
e	`()	100		100	100		11,000	_10			10,00		[100	-	10,000
				100		[]]]				100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部	7					工地均	域要因	の比較の	内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・持	 6.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・持	接近 +2.0	環境	-3.0
		0.00	画地	-35.1	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月			<u> </u> 交通・排		環境		0.0	街路		-1.0	交通・招	接近 +1.0	環境	0.0
		-0.07	画地	-30.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С	正常	% / 月		0.0	├ ├交通・持	接近 0.0	環境		-5.0	街路		i		接近 +5.0	_ □ 環境 □	0.0
		U.00	 画地 	-10.0	 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・指		環境		0.0	街路		0.0	交通・招	_{妾近 +10.0}	環境	0.0
		+0.12	画地	-20.0	 ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e		%/月	街路		├ ├交通・持	 妾近	環境			街路			交通・持	·····································	環境	
			画地		└ ¦行政		├ - -	-		 行政		L I I	その他		- L	
\Box		決定の現	 		1		1					1	〔比準価	格:	1	0,500 円 / ㎡)

												,,,_	(>1~)		•	D- D 0
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できた	ないは	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存し	し原信	西法の適用が同	可能な	場合(の価格										
造成事例番号			-			所在及	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	修正		5成工事 8正後の (円	
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00	<u>L</u>]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	前効宅地化率 除した価格	をで	地域 較	要因の	比 個別的 比較	的要因(の 🏻 🏚	調達原	価
(円/㎡)					止後((円/㎡)	Pa	でに画情 (円/n	n³)	#X		LL#X			(円	/ m²)
]	100					(%)	<u>10</u>]		00			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳						·										
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較		街路	; ;	:	交通	・接近	•	環境			行政			その他	1	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直接	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する 純収益 (円)	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	戸建住宅が建ち並ぶ	戸建住宅地域であり、	賃貸市場が未成熟なた	- Ø		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡糸田町字岩ヶ迫1869番2	2910000178915-0000
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		
34		
35		
36		
37		
38		
39		<u> </u>
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 糸田(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

 鑑定評価額
 3,230,000 円 1 ㎡当たりの価格
 14,700 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地納木口	AT 75 70 00	/ F) /亜+2 の 毛米市	工学体技	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この埋田の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡糸日	田町川宮字「	ウド19 3	38番8				地積 (㎡)	(220	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利用の況	現 周辺 況	の土地のラ	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	準都計 (70,200)
-	長方形 1:2	店舗兼住宅 RC 2		舗、事務所 近隣商業均	L1-1			水道	糸田15	D m		(その他)
(2)		東 50 m、西	i 30 m.	南 10	m、北	30 m 標		」 用「店舗	│ 併用住 ³	 宅地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	· 約	20 m,	規模		200 ㎡和		形状!	
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 11	. 8 m県道	交通	糸田馬	沢 南方	150 m	法令	対象基準地と同じ
域		事項			路		施設	ŧ			規制	i !
	地域要因の将 来予測	地域要因に格別持すると予測す		因はなく、	利用状态	兄は近隣商訓	業地域と	こして安	定してい	ハることか	n5、	当面の間、現状を維
(3)晶	最有効使用の判定	店舗併用住宅均	也				(4)	対象基準 の個別的	集地 内要	l I		
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	 }	14	4,700 円/	m²	因				
Ø	D適用	収益還元法	収益価格	<u> </u>		/ 円/	m²					
		原価法	積算価格	3		/ 円/	m²					
		開発法	開発法に	よる価格		/ 円/	m²					
(6) ក	市場の特性	る個人事業者が	中心である って、不動	。当町は <i>。</i> 産に対す	人口減少。 る需要がえ	ヒ高齢化率の)上昇か	ら、不動	産取引	は活発と言	えず、	別辺市町に地縁を有す 地価は軟調に推移し 中心となる価格帯を
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	では、収益価格	を求めるこ 成立したも	とができる	なかった <i>1</i> 規範性が高	とめ、比準価 高い。したか	i格につ ヾって、	いて検討 周辺基準	を行う。 地価格。	、採用した との均衡に	:取引事	美用が主である。本件 事例は糸田町の周辺市 ノ、さらに地域内の最
(8) 公規 示準		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m²	100	[]	[]	100				その他		C 07 16
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100			IE .	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	14,7	00 円 / ㎡	価 変 _、格 動	要 医	新田町 回って		 は減少が終	継続して	おり、高齢	や化率に	は県平均値を大きく上
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 ・ 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	寺と同一地点	形状成況	地域要因			D店舗がため取引			美地域 ま	あり、商況は依然とし
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	- 円 / ㎡ E間 9	要 因 % の	個別的 要 因		要因に村	格別の変	動はない			

NO	取引事			番並びに	「住居表示		類型	地積	, 2-	_ <u>_</u>	地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	1	」等			点	型		(m²)	の形	缪	状況		設(の状況		制等
а	田川07		川市				建付地	()	方形	f長 彡	北6 m市)	道				(都) 1低専 (50,80)
b	- 1059		.				ᆂᄴ			ほほ	产击々	南西4.8					(都)1住居
D	田川07		川市				更地	()	形	工 登	南東2 m	⊪巾浬				(70,192)
С	田川07		 川市				建付			IEI	手 手	北東4 mī	 市道				(都)
	- 1050						地	()	方形							(70,200)
d	添田 0 7		郡添田町				更地			ほほ	整	南西17.5 г	 □県道				(都)
	- 1010							()	形							(70,200)
e	1010	J4															
	_							()								
NO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	ク要因 <i>σ</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.6] 100	100	100		14 010	100			45 00		路	C	0.0	45, 200
b	(, 935	100.0]	[100.4]	100.0]	[100.0]		14,019	100			15,20	D 交 接	通・ 近	C	0.0	15,200
	16	,034	[100.0]	100	[/]			16,098	[110			14,62	21 環	境	C	0.0	14,600
С	(8	, 117	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [60.0]	100 [100.0]		13,637				13,66	画 64	地	C	0.0	13,700
d	()	_100	[99.7]	_100	_100		<u> </u>	_100)			行			0.0	· · · · · ·
e	14	, 352	100.0]	100	100	[100.0]		14,309	100			14,75	52 7	の他	[100.	0.0	14,800
_		1		100		[]			[]					100	ַ נַ	
NO	ア事情の内容			補正の内記	5				=	工地域	艾要 因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-3.0	交通・	接近	-5.0	環境	0.0
		+0.05	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	近 0.0	環境		0.0			-5.0	交通・	接近	-5.0	環境	+22.0
		+0.05	画地	0.0	 ¦行政		 そ の		 .	 行政		0.0	 その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境								+5.0	環境	0.0
		+0.10	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u>L</u>	
d	正常	% / 月	街路		文通・接		環境		0.0				交通・			· ·環境	0.0
		-0.05			 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e		% / 月			文通・接		環境		0.0	 野路		1	交通・			環境	
			 画地		 ¦行政		しての			 行政			その他			L	
	 				1		i	-				i	〔比準何				4,700 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ก๋)	標準化	補正	時点値	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100						<u>100</u>]	<u>[</u>]		
付帯費用			標準化	/補正	時点修正				有効宅地化率で 除した価格		地域要因の比 較		に 個別的要因の 比較) I	調達原価
	(円/	m²)				正接(の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	n²)	¥X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]		00		
Í	熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化補	Œ				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路				交通	交通・接近		環境		í	行政		その		D他		

(3)	(3) 収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由									
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利	回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r	-g)
法						()		()
									%
	収益価格		円 (円 / m²)					
	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	自用の店舗併用住宅	が建ち並ぶ商業地域で	であり、賃貸市場が未成	対熟なため				

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡糸田町川宮字ウド1938番8	2910000189134-0000
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 供老		
備考		