

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	5,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,750 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 ²
(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		田川郡大任町大字大行事 9 3 1 番 1					地積 (㎡)	610	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)		
	長方形 1:2	住宅 W 1	中規模農家住宅が見られる幹線道路沿いの住宅地域		北西12.5 m 県道、北東側道	水道	西添田2.8 km		(その他) (80,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外に農地が広がる中、農家住宅などが見られる住宅地域		街路 12.5 m 県道	交通施設	西添田駅 北方2.8 km		法令規制	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	郊外の幹線道路沿いに農家住宅などが散在する住宅地域で、地域に格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域の住宅地に対する選好性は維持され、需要は安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,750 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、大任町を中心に、広く周辺市町に及ぶ範囲にあって、一般住宅などが見られる既存の住宅地域である。中心となる需要者は、大任町の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などが考えられる。近隣地域は、郊外に農地が広がる中、農家住宅などが散在する既存の住宅地域であるが、地域内の住宅地に対する需要は維持されている。周辺地域における土地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農地が広がる中、農家住宅などが散在する既存の住宅地域であり、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの賃貸物件はなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。以上から本件においては、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、不動産の需給動向を総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格を上記のとおり査定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 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
	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	地域交通環境行政その他
	川崎(県) - 2								0.0	0.0	-2.0
	前年指定基準地の価格 8,300 円/㎡		[99.4] 100	[100.0] 100	[84.8] 100	[100.0] 100	9,730		0.0	0.0	+3.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,750 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	田川地域の他の市町と比較して人口減少率は低く、土地の取引件数は少ないものの、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。						
	- 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 □代表標準地 □標準地 基準地番号 -				郊外の県道沿いに農家住宅などが見られる旧来から住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は維持され、地価は安定的に推移している。						
	公示価格 円/㎡				不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

大任(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10416	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川07C - 10420	田川市		建付地	()	不整形	北12 m県道 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路		(都) (80,200)	
c	田川07C - 10517	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9.2 m市道 北4.2 m 角地		(都) (80,200)	
d	田川07C - 10499	田川市		更地	()	不整形	南6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	田川07C - 10507	田川市		建付地	()	不整形	北東2.5 m道路		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 7,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	9,871	$\frac{100}{[99.8]}$	9,891	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,890
b	() 7,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.7]}$	8,060	$\frac{100}{[84.8]}$	9,505		9,510
c	() 11,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,892	$\frac{100}{[123.5]}$	9,629		9,630
d	() 9,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,605	$\frac{100}{[120.2]}$	9,655		9,660
e	() 8,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.5]}$	9,966	$\frac{100}{[99.9]}$	9,976	$\frac{[100.0]}{100}$	9,980
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -16.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +17.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -13.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -11.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,750 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成の住宅地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		郊外に農地が広がる中、自己使用の農家住宅などが見られる既存の住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はなく地域に賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

大任(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡大任町大字大行事 9 3 1 番 1	2910000201512-0000
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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人
鑑定評価額	2,730,000 円		1 m ² あたりの価格	10,900 円 / m ²

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 ²
(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		田川郡大任町大字今任原 3 5 1 9 番 4 9 外					地積 (㎡)	(250)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西4.5 m 町道	水道	勾金1.8 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	一般住宅が整然と建ち並ぶ高台の住宅地域		街路 4 . 5 m 町道	交通施設	勾金駅 南東方1.8 km		法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。居住環境が比較的良好な住宅地の選好性は維持され、需要は安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,900 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格		/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大任町を中心に、広く周辺市町に及ぶ範囲にあって、一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域と判定する。中心となる需要者は、大任町の居住者やその世帯分離者、地域に地縁的な選好性を有する者などである。近隣地域は、中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域の住宅地に対する選好性は維持されている。周辺地域における土地の取引はほとんどなく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(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、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にアパートなどの賃貸物件はなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格を上記のとおり査定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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
	標準地番号 -		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準換地討	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
	田川(県) - 4								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+6.0 +6.0 +19.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,500 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [133.7]	[100.0] 100	10,900				
(10) 対年象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,900 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈 一般的要因 〉	田川地域の他の市町と比較して人口減少率は低く、土地の取引件数は少ないものの、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。					
	- 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〈 地域要因 〉	高台に中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は維持され、地価は安定的に推移している。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〈 個別的要因 〉	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
b	田川07C - 10594	田川市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (70,200)	
c	田川07C - 10416	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)	
d	田川07C - 10517	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9.2 m市道 北4.2 m 角地		(都) (80,200)	
e	田川07C - 10499	田川市		更地	()	不整形	南6.5 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[122.0]}$	11,491	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,500
b	() 13,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,439	$\frac{100}{[114.5]}$	11,737		11,700
c	() 7,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	9,871	$\frac{100}{[97.9]}$	10,083		10,100
d	() 11,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,892	$\frac{100}{[113.6]}$	10,468		10,500
e	() 9,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,605	$\frac{100}{[110.3]}$	10,521	$\frac{[100.0]}{100}$	10,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +9.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 +1.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					適切な造成事例の入手が困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの収益物件は見られず、地域に賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

大任(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡大任町大字今任原 3 5 1 9 番 4 9	2910000197115-0000
2	田川郡大任町大字今任原 3 5 1 9 番 5 0	2910000197116-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,150 円 / m ² - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				価格 変動 状況 要因 の	〔 一般的 要 因 〕 田川地域の他の市町と比較して人口減少率は低く、土地の取引件数は 少ないものの、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。 〔 地 域 要 因 〕 中小規模の一般住宅などが見られる既存の住宅地域で、地域の住宅地 に対する選好性は維持され、地価は安定的に推移している。 〔 個別的 要 因 〕 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。
	変動率	年間	0.0 %	半年間		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	田川07C - 10416	田川市				建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)
b	田川07C - 10420	田川市				建付地	()	不整形	北12 m県道 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路		(都) (80,200)
c	田川07C - 10499	田川市				更地	()	不整形	南6.5 m市道		(都) (70,200)
d	香春07C - 10801	田川郡香春町				更地	()	ほぼ長方形	北西11 m町道 南9 m 角地		準都計 (70,200)
e	糸田07C - 11098	田川郡糸田町				建付地	()	長方形	南西5 m町道 南東3 m 角地		準都計 (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 7,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	9,871	$\frac{100}{[121.2]}$	8,144	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,140	
b	() 7,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.7]}$	8,060	$\frac{100}{[99.4]}$	8,109		8,110	
c	() 9,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,605	$\frac{100}{[140.8]}$	8,242		8,240	
d	() 10,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,284	$\frac{100}{[126.7]}$	8,117		8,120	
e	() 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	10,875	$\frac{100}{[131.7]}$	8,257	$\frac{[100.0]}{100}$	8,260	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -9.0			
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +27.0			
d	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +15.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +20.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,150 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成の住宅地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自己使用の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域で、地域にアパートなどの収益物件は見られず、地域に賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

大任(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡大任町大字今任原 1 0 3 2 番 1	2910000192248-0000
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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	4,990,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,850 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 ²
(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		田川郡大任町大字大行事 4 0 0 5 番 3 外					地積 (㎡)	507 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建 ち並ぶ県道沿いの住宅地 域		北西7 m 県道	水道	豊前川崎3.1 km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外に農地が広がる中、農家住宅などが見られる住宅地域			街路 7 m 県道	交通施設	豊前川崎駅 北東方 3.1 km		法令 規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		県道沿いに中小規模の農家住宅などが見られる住宅地域で、地域に格別の変動要因は見られず当面は現状を維持すると思料する。地域の住宅地に対する選好性は維持され、需要は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,850 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、大任町を中心に、広く周辺市町に及び範囲にあって、一般住宅などが見られる既存の住宅地域である。需要者の中心は、町内の居住者やその世帯分離者、地域に地縁的な選好性を有する者などが考えられる。近隣地域は、郊外に農地が広がる中、農家住宅などが見られる住宅地域であるが、地域の住宅地に対する選好性は維持されている。周辺地域における土地の取引はほとんどなく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、農家住宅などが散在する旧来からの住宅地域であり、自用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域にはアパートなどの賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格を試算することはできなかった。以上から本件においては、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 その他	
	川崎(県) - 2										
	前年指定基準地の価格 8,300 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [84.3]	[100.0] 100	9,790				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,850 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的要因	田川地域の他の市町と比較して人口減少率は低く、土地の取引件数は少ないものの、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。					
	地域要因	郊外の県道沿いに農家住宅などが見られる旧来から住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は維持され、地価は安定的に推移している。									
	個別的要因	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	田川07C - 10594	田川市		更地	()	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (70,200)	
b	田川07C - 10517	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9.2 m市道 北4.2 m 角地		(都) (80,200)	
c	田川07C - 10499	田川市		更地	()	不整形	南6.5 m市道		(都) (70,200)	
d	田川07C - 10416	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	田川07C - 10420	田川市		建付地	()	不整形	北12 m県道 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路		(都) (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,439	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,439	$\frac{100}{[131.1]}$	10,251	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,300
b	() 11,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,892	$\frac{100}{[123.2]}$	9,653		9,650
c	() 9,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,605	$\frac{100}{[120.8]}$	9,607		9,610
d	() 7,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	9,871	$\frac{100}{[99.0]}$	9,971		9,970
e	() 7,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.7]}$	8,060	$\frac{100}{[83.2]}$	9,688	$\frac{[100.0]}{100}$	9,690
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +13.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0		
			画地 -5.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,850 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成の住宅地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		農地が広がる郊外に自己使用の農家住宅などが見られる既存の住宅地域で、アパートなどの賃貸物件は見られず地域に賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

大任(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡大任町大字大行事 4 0 0 5 番 3	2910000208015-0000
2	田川郡大任町大字大行事 4 0 0 6 番 5	2910000208020-0000
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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
大任(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	35,100,000 円	1 m ² あたりの価格	14,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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 ²
(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		田川郡大任町大字今任原 2 2 0 5 番 1 外					地積 (㎡)	2,507 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)		
	不整形 1.2 : 1	店舗 S 1	郊外型の店舗が見られる 路線商業地域		北西24 m 国道、 北東側道	水道	田川伊田3.3 km		(その他) (80,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 45 m、		規模 2,500 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	車両通行量の多い国道沿いの 商業地域		街路 2 4 m 国道	交通施設	田川伊田駅 南東方 3.3 km		法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	車両通行量が増加傾向にある国道バイパス沿いの商業地域で、地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思う。地域の商業地に対する選好性は維持され、需要は安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	形状 角地 -3.0 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 14,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大任町を中心に、広く周辺市町に及ぶ範囲にあって、幹線道路沿いやその周辺に、低層の店舗や事業所などが見られる商業地域である。中心となる需要者は、地域に地縁的な選好性を有する個人事業者などが考えられる。圏域内の人口減少が続いている中にあって、接面する国道の車両通行量は増加傾向にあり、地域の商業地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における商業地の取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、自社自用の店舗などが中心で、賃貸物件などはほとんど見られず、地域の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、大任町に採用可能な事例はなく周辺市の商業地域に存する利用状況や繁華性などが類似する事例から導出しており、規範性は高いと思料する。よって本件においては、比準価格を標準に、不動産の需給動向などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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 準価 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	圏域内の人口減少から地域の商業地の需要は弱含みが続いているが、郊外の幹線道路沿いの商業地では、需要は安定的に推移している。					
					〔 地域 要 因 〕	車両通行量の多い幹線道路沿いの商業地域で、地域の商業地に対する需要は維持され、地価は安定的に推移している。					
					〔 個別的 要 因 〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

大任(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	田川07C - 10412	田川市				建付地	()	ほぼ台形	南西9 m県道		(都) (70,200)
b	田川07C - 10517	田川市				建付地	()	ほぼ台形	南西9.2 m市道 北4.2 m 角地		(都) (80,200)
c	田川07C - 10420	田川市				建付地	()	不整形	北12 m県道 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路		(都) (80,200)
d	直方07C - 10701	直方市				建付地	()	不整形	東8.4 m市道 西4 m 二方路		(都)商業 (100,400)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 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	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0	15,000	
b	() 11,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,892	$\frac{100}{[89.0]}$	13,362		13,300	
c	() 7,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.7]}$	8,060	$\frac{100}{[60.5]}$	13,322		13,300	
d	() 21,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	23,324	$\frac{100}{[161.9]}$	14,406		14,400	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[99.9] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -35.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +15.0	交通・接近 +14.0 その他 0.0	環境 +30.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		国道バイパス沿いに低層の店舗などが見られる商業地域で、自社自用の店舗などが大半で、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成熟していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

大任(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡大任町大字今任原 2 2 0 5 番 1	2910000194473-0000
2	田川郡大任町大字今任原 2 2 0 4 番 1	2910000194467-0000
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		