# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大任(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格
 9,750 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/㎡
( a ) = U-=================================	A 72 - 7 - 12 - 12	( = ) /T+5 = 15**	T-144 /T-15	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	<b>要百</b>													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田川	郡大任町	大字大	行事93	1番1					地 ( m	積 (	610 )	;	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	i施設との		都計 0,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 1		中規模 る幹線 域	農家住宅が 道路沿いの	が見られ D住宅地	北西12 県道、 北東側			 水道	西添	田2.8 km			その他) 0.200)	
(2)	<b>公田</b>	声 50		FO :	<b>=</b> 200	IV	200	+冊 注	<b>‡ 65 /</b> ≠ 5	用 戸建	(十字)	- <b>Ш</b>		(0)	0,200)	
(2) 近	● 範囲 標準的画地の形 <sup>2</sup>	1	1、西 間口 約	50 m、		m、北 <sup>-</sup> テ 約	300 m		模			·世 n²程度、	41211	E÷	-π«	
隣		1					35 m			_			形状 :: ::- ::- ::- ::- ::- ::- ::- ::- :	_		
地 域	地域的特性	特記   郊外   住宅   事項			中、農家 住宅地域 	街 12	. 5 m	県退	交通     施設	1	出制人	北方2.8	規制	(7	都計 (0,200)	
	地域要因の将 来予測	郊外の幹線維持する				 どが散在 <sup>:</sup>										
	長有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別 因	準地 的要	角地				0.0
` '	鑑定評価の手法 ※第四	取引事例と		比準価格			9,750	円/m	្រែ	_						
U.	)適用	収益還元法	-	収益価格			/	円/m								
		原価法		積算価格			/	円/m								
		開発法			こよる価格		/	円/m								
(6)計	万場の特性	同一需給 中心となる 郊外に農地 いる。周辺	る需要者 とが広が	は、大任 る中、農	町の居住 家住宅な	者やその	世帯分離 する既存	権者、対 字の住宅	地縁的な と地域で	な選好性 であるか	tを有 ヾ、地	する者な 域内の住	どが考え。 宅地に対 <sup>-</sup>	られ	る。近隣地	域は、
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は の取引ができなかっ 総合的に甚	□心とな った。以.	っている 上から本	。地域に 件におい	アパート ては、市 <sup>5</sup>	などの質 場の実態	賃貸物件 態を反明	‡はな <sup>、</sup> 快した規	く、賃貸 現範性の	資市場 )高い	が成立し 比準価格	ていない; を標準に、	ため.	取得や複合 、収益価格 動産の需給	は試算
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 交通 環境		地域要	交通	
価と	<b>小元価枚</b>		-	1	100	100	-	]				甫 画地		因		
格し をた		円/r	n 1	I	[ ]	[ ]	100				Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番川崎(県)	<del>号</del> -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 捧 交通 比 環境	0.0	域	交通	-2.0 +3.0 -16.0
基の 準検	則年指疋基準	■ 地の価格 .300 円/r	1-	99.4]	100	100	[100			9,730		甫 画地 E 行政	0.0		行政 その他	0.0
地討 (10)	- 1 対象基準地	,				/ 一般的	<u> </u>	 3川地域					少率は低	<u> </u>	土地の取引	
対年			9,750	円 / ㎡	価 変	1	3 / J	ないも	തെ	地域の	住宅地	心に対する	需要は安	定的	に推移して	いる。
象標 基準 準価	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表   標準地	-,		格動 形状	地域									住宅地域で に推移して	
中間 地格 の等	標準地番号	.w.1 Ω		- 円 / ㎡	要因	/ 個別的		「動産の	個別性	に影響	を及ぼ	で要因の	変化は特	に見	られない。	
前か	変動率 年間	0.0 %	半年間	] (	% の	`女 L	¥ ′									

(1)	比準価格	各算定内	·····································											<u> </u>		
NO	取引		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)		画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
a	田川07	7 C 田	川市				建付地	(		ほ! ) 方デ	ぎ長 形	南東6.5	m市道			(都) (70,200)
	- 104	116														
b	田川 0 7		川市				建付 地	(		(不到	整形	北12 m県 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路	道			(都) (80,200)
С	田川07	7 C 田	川市				建付地	(		ぼ り 形	ぎ台	南西9.2 北4.2 m 角地	m市道			(都) (80,200)
	- 105															
d	田川07		川市				更地	(		)	整形	南6.5 mi	市道			(都) (70,200)
e	田川のこ		川市				建付地	(		不整)	整形	北東2.5	m道路			(都) (70,200)
	- 105	507														
10		価格 / ㎡)	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		住定標準値 (円/㎡)		副別的要因 C較	の	査定価格 (円/㎡)
а	( .	7 520	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 76.5]		0 071	10	0 9.8]		0.00	街路		0.0	0.000
 b	(	7,529 )	100.03	[100.0]	100.03	100		9,871	10			9,89	<u>91</u> 交通 接近		0.0	9,890
		7,633	[100.0]	100	[100.0]	[ 94.7]		8,060	[ 8	4.8]		9,50			0.0	9,510
С	(	) 1,833	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		11,892	10	0 3.5]		9,62	画地	ģ	0.0	9.630
d	(	)	100.03	[101.2]	100.03	100.03		11,002	_10			3,02	行政	ζ	0.0	3,000
		9,174	[100.0]	100	[ / ]	[ 80.0]		11,605	[12	0.2]		9,65	55 <del>₹</del> α	他	0.0	9,660
е	(	8 552	100 0 1	[100.8] 100	100 [100 0 ]	100		9 966				9,97	76	<u>[100</u> 100		9,980
10			1	     補正の内記		[ 00.5]		3,300				  の比較の		100		3,300
	の内容															
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 -1.0	環境	+5.0
		+0.06	画地	 -23.5	└ ¦行政	0.0	その	-	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路				·····································		-16.0
		0.00			¦行政		その			 行政		i	その他		_	
_	<b>正</b> 带	% / 月			1		1		0.0					0.0		<u>.</u>
L	正常	+0.10			交通・接		_ 環境 -			街路		i		近 		+20.0
					¦行政 -		その		0.0	行政 ———			その他			
d	正常	%/月		0.0	交通・接		環境		0.0	街路		-4.0	交通・接	近 	_ 環境 _ □	+17.0
		+0.12	画地	-20.0	   行政 	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
e	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-11.0	交通・接	近 +2.0	環境	+10.0
		+0.10	画地	 -13.5	   行政	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	_ L	
		決定の	 		1		I					I	〔比準価症			<b>9,750</b> 円 / ㎡

																` '		
(2)積	算価格算	定内	訳															
(2)-1	原促	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	とで、土		の再調達	原価の	把握など	が困難	惟なた。	め
(2)-2	造成 造成	战宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能なり	易合(	の価格										
造历	戊事例番 <sup>·</sup>	号			-			所在及	び地種	番								
素均	也の取得 <sup>。</sup> (円/		事情補	ÌŒ	時点修正		つ価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	<u> </u>	造成」	[事費 (円/m	ı ̂ )	標準位	化補正	時点値	修正	货	造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	(131	,	<u>100</u>	]	[] 100								<u>10</u>	0 ]				
付品	帯費用		標準化	補正	時点修正			 貴用の補修 D価格			□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	<u> で</u>	地域	要因の比	個別的 比較	的要因	の	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)			(円/n	า๋ )	+2		10+2			(円/㎡)
			100 [	]	[] 100					(		%)	10	0 ]	<u>L</u>	00		
熟月	成度修正		[	]	/ 100	·			積算	章価格				ļ	円 / m²			
内訳								-										
素事地内	事情の P容	月率	変動率	成	標準化補正				F	率变	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						C	% / 月	費用						% / 月
地域要	要因の比	較		街路	3	3	<b></b> 透通	・接近 		環均	竟 ———			行政			その他	<u> </u>

(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				
<b>±</b>	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 後の純収益	修正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								90
	以金仙格		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 地域に賃貸市場が成		主宅などが見られる既存	字の住宅地域で、アパ	ートなどの賃貸	物件は	なく

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

Νo	ーニー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	不動産ID
1	田川郡大任町大字大行事931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		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大任(県) - 2 宅地-1

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 ㎡当たりの価格
 10,900 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 ) 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要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要	É										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川郡	大任町大字名	今任原 3 5	19番49	9 外			地積 ( ㎡ )	(	250	法令上位	D規制等
準地	形状	敷地の利用 況	日の現 周沢	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 1		模一般住宅 <i>加</i> 宅地域	が建ち並	西4.5 m 町道		水道	勾金1.8	8 km		(その他)	)
(2)	 範囲	東 200 m、	西 30 m	、南 100	m、北	50 m	準的使用	□ 用	 住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間 [	」約 1:	5 m、 奥行	亍 約	17 m、	規模		250 ㎡程	建度、	形状	長方形	
地域	地域的特性		宅が整然と発 宅地域	建ち並ぶ高		5 m 町道			尺 南東	方1.8 km		対象基準	地と同じ
	地域亜田の均	事項	n /) /	D 1 3 4 1 - 14	路上	-b 1d 1-b-	施設			~ 1 -1% 11	規制	1	
	地域要因の将 来予測	中規模の一般 われる。居住											
	最有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因	<sup>集地</sup> なり	l I			
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較			10	0,900 円/		-					
U.	<b>)</b>	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算個		,	/ 円/							
(c) <del> </del>	 市場の特性	開発法 同一需給圏に		による価格	•	/ 円/		7 <u></u>	は分字が7	建た並ぶ四	<b>た</b> のた	ナ字地域と	41字する
(0)1	15多の行注	中心となる需中規模の一般る土地の取引	需要者は、大 と と と と は 宅 が 整然	任町の居住	者やそのt 住宅地域 <sup>-</sup>	世帯分離者、 であり、地域	地域に対	地縁的な 地に対す	:選好性 <sup>:</sup> る選好(	を有する者	fなどて	である。近郷	姓地域は、
<b>`</b> / 村	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	近隣地域は、 にアパートな 本件において 需給動向など	どの賃貸物 は、居住の	件はなく、 快適性など	賃貸市場だ を主要なi	が成立してい 選択指標とす	ないた。	め、収益 参加者の	価格を対観点に	求めること 立って、比	: はでき : 準価格	きなかった。 Bを標準に、	以上から 不動産の
(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	1
価と格し	小元1冊1巻		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地		因 行政 その代	
をた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				行政 その他		2001	3
(9) 指か 定ら		·号 -	時点 修正 4	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+6.0
基の 準検		地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]			補正	画地	0.0	因 行政 その他	
华快 地討	4.4	,500 円/㎡	100	[100.0]	[133.7]	100	1	10,900		行政 その他	0.0	7010	0.0
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		,900 円 / ㎡	価 変								」 く、土地の耳 定的に推移し	
象標 基準 準価	・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 <sup>達</sup> 標準地	≛地等と同一均	<sup>也点)</sup> 格 動 形 状 成 況	一					並ぶ住宅地 定的に推移		地域の住宅	記地に対す
地格の等	公示価格	0.00	- 円/㎡	要 因	個別的要因	不動産	の個別性	生に影響を	を及ぼす	要因の変化	とは特に	こ見られない	l <sub>o</sub>
前か	・ 変動率 年間	0.0 %	F牛间	% の									

NO	取引事	\$ F	 听在及び地	 也番並びに	 「住居表示	取引時	類型	地積		囲	i地	接面道	路の	主要交通	施	 法令上の規
	例番号	7	,等			点	型		( m²)	の形	状	状況		設の状況		制等
а	田川 0 7		川市				建付地	(	)	ほぼ 方形	長 終	北6 m市泊	道			(都)1低専 (50,80)
L	- 105									1-1-	***	Jkc→`	*			( <del>1</del> /17 \
b	田川07		川市				更地	(	)	ほぼ   形	金	北5 m市i				(都) (70,200)
С	田川07		川市				建付地	(	)	ほぼ ) 方形	—— 〔長 矣	南東6.5	m市道			(都) (70,200)
	- 104															
d	田川07		川市				建付 地	(	)	ほぼ ) 形	台	南西9.2 北4.2 m 角地	m市道			(都) (80,200)
е	田川 0 7		川市				更地	(	)	不整		南6.5 mī	市道			(都) (70,200)
NO	- 104 取引1 (円		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/㎡)		固別的要因( 北較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.6]	_100	_100			_100				街路	路	0.0	
b	(	,935	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		14,019	100	_		11,49	)1 交i 接i		0.0	11,500
	13	,439	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		13,439	[114	.5]		11,73			0.0	11,700
С	( 7	,529	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 76.5]		9,871	100 [ 97			10,08	33 画地		0.0	10,100
d	(	,833	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		11.892				10,46	行		0.0	10,500
e	(	,033	100.0	[101.2]	_100.0 ]	100.0		11,092	_100			10,40		ارم [100]	H	10,500
NO				100		[ 80.0]		11,605		_		10,52		100		10,500
NO	ア事情の内容	1 月率 変動率	ワ標準1化	補正の内記	7				-	上地玛	(安区	の比較の	小訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	<b></b>		+2.0	交通・持	·····································	環境	+15.0
		+0.05	画地	0.0	   行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b>		+1.0	交通・持	·····································	環境	+9.0
		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	
С	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	延 0.0	環境	į	0.0	<b></b>		+3.0	交通・持	·····································	環境	0.0
		+0.06	画地	-23.5	└ ¦行政	0.0	\ <del>-</del>	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
d	正常	% / 月	街路	0.0	├ ├交通・接	5近 0.0	環境	;	0.0	<b></b>		+5.0	交通・持	·····································	環境	+5.0
		+0.10	画地	0.0	   行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
e	正常	% / 月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	<b></b>		+3.0	交通・持	<del></del> <del>妾近</del> +6.0	環境	+1.0
		+0.12		-20.0	L ¦行政 '		\   その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	- L	
— オI	· 上準価格》	央定の現	 里由									·	〔比準価	 i格:	1	<b>0,900</b> 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	Ĭ	多切	な造成事件	列の入	手が困難な	なた	め					
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	面法の適用がす	可能な場	合(	の価格									
迨	き成事例番号	마			-			所在及	び地番								
茅			事情補	証	時点修正	素の	価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	m²)	標準	化補正	時点的	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							1(	00]	<u>[</u>	]		
15.	帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		効宅地化	枢で		要因のは		的要因の	) I	<b>事調達原価</b>
	(円/r	n²)				IE	後(	の価格 (円/㎡)	阿	≹した価格 (円/r	'n)	較 		比較			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	[	00 ]				
熟	热成度修正		[	]	/ 100				積算 <sup>6</sup>	価格				円 / m²			
内部	5																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比較	交		街路	3	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													
<b>+</b>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)							
法						( )	( )							
							%							
	収益価格		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自己使用の一般住宅 ないため	が建ち並ぶ住宅地域で	で、アパートなどの収益	益物件は見られず、地	域に賃貸市場が成立	zしてい							

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡大任町大字今任原3519番49	2910000197115-0000
2	田川郡大任町大字今任原3519番50	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		

# 鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大任(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
大任(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  木原 正人

鑑定評価額 5,260,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,150 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 / ㎡
				線	路線価又は倍率	1.1 倍
┃(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	<b>娄百</b>														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川	郡大任町	大字今	任原103	3 2番1					北 ( m	b積 ₁)	(	646	Ì	去令上の規	制等
準 · 地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接顶	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況	扫		い な交通施設 D状況	ひとの		那計 ,200)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			宅と中規模 在する住宅		南7.5町道、東側道			水道	勾金	₹3.8	km		( र	その他)	
(2)	範囲	東 100 m	ı、西	200 m、	南 300	m、北	100 m	標	準的使	用戸建	住宅	地		l			
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	22	m、 奥行	約 27 m、 規模			· ·	600 m²程度、 形状				 長方形			
隣 地 域	地域的特性	特記・緩や一等が			一般住宅 主宅地域	街-7.	5 m	5 m 町道		交通   匂金馴		駅 南方3.8 km		法令規制	1	象基準地と	に同じ
	地域要因の将 来予測	中規模のと思われる				 既存の住:											持する
	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因	準地 的要	角地	<u> </u>				0.0
` '	鑑定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価格			8,150		_	_							
U.	<b>)</b> 週刊	収益還元法	-	収益価格				円/r									
		原価法 開発法		積算価格	≦ ニよる価格	,	/	円/r 円/r	_								
(6)市	万場の特性	同一需給圏中心となるが迫る中にの土地の耳		任町を中 は、大任 宅が見ら	心に、広町内の居住れる既存	く周辺市時 住者やその の住宅地域	町に及 の世帯 或であ	ぶ範囲 分離者 るが、	 にあっ 、地域 地域の	に地縁的 住宅地に	りな選 - 対す	好性	を有する	者なと	゙゙ゕ゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙	<b>⋚えられる</b>	。山林
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域に っている。 できなかっ 総合的に甚	地域に た。し	はアパー たがって	トなどの! 本件にお!	賃貸物件I いては、i	は見ら 市場参	れず、 加者の	賃貸市 観点に	場が成立 立って、	<u>z</u> して 比準	いな価格	いため、 Bを標準に	収益値 、不動	陥を	を試算する	ことは
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	?  標準地 - -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[   10	0				補 正 そ	画地 行政 <del>-</del> の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -	_   .	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	七 男	間別的 関因の ご較	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	+6.0 +4.0 -8.0
基の 準検 地討	前年指定基準	≣地の価格 ,300 円/r	1-	99.4]	100	100	-	0.0]		8,140		補 正 そ	画地 行政 fの他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			8,150		価 変 格 動	一般的 要 团										上地の取引 こ推移して	
基準 準価 地格	た。 イン 基準 である場合の検討 である場合の検討 代表標準地 標準地番号		宗华地寺(	_ 问 <sup>— 范</sup> 克 -	形状成況要	要图	<b>∃</b>	こ対する	る選好性	生は維持	され、	地位	画は安定的	りに推移	多して		住宅地
の等前か	公示価格	0.0 %	半年間	円 / ㎡   	因 % の	世界四十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	- 1	个動産(	の個別性	主に影響	を及ば	まする	要因の変化	とは特に	_見	っれない。	

(1)	比準価格算	定内訳												
NO	取引事 例番号	所在及 」等	び地番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)		画地 肜状	接面道题	路の 芸	E要交通施 その状況	法令上の規 制等
a	田川07C	田川市				建付地	(		(ほぼ)	ぎ長 ド	南東6.5।	m市道		(都) (70,200)
_	- 10416					/-					11.40 15	\ <u>\</u>		( +rr )
b	田川 0 7 C - 10420					地地	(		)	隆形	北12 m県 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路			(都) (80,200)
С	田川 0 7 C	田川市				更地	(		不整 	色形	南6.5 m計	道		(都) (70,200)
d	- 10499 香春 0 7 C	田川郡香				更地			(# l	 ぼ長	北西11 m	 町道		準都計
	- 10801						(		方形		南9 m 角地			(70,200)
е	糸田 0 7 C	田川郡糸田	<b>田町</b>			建付			長7	形	南西5 ㎜	J道		準都計
	- 11098					地	(		)		南東3 m 角地			(70,200)
NO	取引価権(円/ロ		請補 時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	(	100	[100.3]	100	100		0.074				0.44	街路	0.0	0.440
b	7,5	29 [100.	[100.0]	[100.0] 100	[ 76.5]		9,871	10	1.2] 0		8,14	4 交通・ 接近	0.0	8,140
	7,6	1 ——	_	[100.0]			8,060		9.4]		8,10		0.0	8,110
С	9,1	74 100 74 100.	[101.2] 0] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0]		11,605	10	0 <u> </u>		8,24	画地	0.0	8,240
d	(	) 100	[ 99.1]	_100	100		11,000	_10			0,24	行政	0.0	0,240
	10,5			[/]	-		10,284	_	6.7]		8,11	7 その他		8,120
е	9.9	) <u>100</u> [100.	<u>[100.0]</u> 0] 100	100 [100.0]	100 [ 91.8]		10.875	100 [13			8,25	7	[ <b>100.0</b> ]	8,260
NO		月率 ウ標準	・3   隼化補正の内記		1 01102	I					の比較のは			, ,,,,,,,
а	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	+2.0 環	境 +20.0
	+0	.06 画地	-23.5	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
b	正常 %	/ 月 街路		<u>├</u> ┌交通・招		環境			街路		-		+3.0 環	
	C	.00 =				その			 行政			 その他	0.0	
с	正常 %	/月 街路		交通・接		環境		0.0	街路				+12.0 場	境 .07.0
-		.12 ====	0.0	. i		<del>2</del> の			行政			へ <u>に</u> 」なた  その他		· <sup>児</sup> +27.0 
٦				一行政		1		0.0						+ <del>*</del>
d		/月 街路		交通・持		環境			街路				+8.0 環	· <sup>項</sup> +15.0
				¦行政 -		その		0.0	行政		1	その他		
e		/月 街路	0.0	交通・接	<del>近</del> 0.0	環境		0.0	街路		-2.0   <sup>3</sup>	交通・接近 	+12.0 環	境 +20.0
		.00 ====	-8.2	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	
オ	· 準価格決定	この理由									(	比準価格	:	<b>8,150</b> 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	域内の	宅地で、こ	土地	の再調	達原価の	D把握など	が困難	なた。	め
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	可能な場合	合の	D価格									
ĭ	き成事例番号	=			-			所在及び	グ地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素りの化	西格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/r	ที )	標準	化補正	時点的	修正	追修	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>_1</u>	00 ]		1		
作	付帯費用		標準化	/補正	時点修正	付款	帯費	関用の補修		対宅地化図	をで		要因の		的要因の	) I	<b>郭達原価</b>
	(円/n	า๋ )				JE1	友()	)価格 〔円 / ㎡)	Pat	もした価格 (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>1</u>	00 ]		]		
烹	热成度修正		]	]	/ 100				積算(	価格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	<b>公補正</b>				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較	Ř		街路	Š	交ì	通•	接近		環境			行政			その他	1

(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													
<b>±</b>	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 後の純収益		還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)						
法						(	)	( )						
	117 关/西校							%						
	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 市場が成立していな		D住宅地域で、地域にア	7パートなどの収益物	件は見られず、	地域に	賃貸						

(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/㎡)			

	ALL STATES	
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡大任町大字今任原1032番1	2910000192248-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34 35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

# **鑑定評価書(**令和 7 年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 大任(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21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 ㎡当たりの価格 9,850 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/㎡
				_`路 <sup>´</sup> 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 健立部体的人	ウクヨナクボビ	<u> </u>	<u> </u>			

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡大信	壬町大字大	行事40(	) 5 番 3 タ	<b>\</b>			地積 ( ㎡ )	(	507	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	主要な 接近の	於交通施設 )状況	足との	(70,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	中小規ち並ぶ域	見模の一般住 ぶ県道沿いの	- / III.	 北西7 m 県道		水道	豊前川崎	3.1 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	150 m、	南 501	m、北	150 m - 標	標準的使用	用戸建	住宅地				
近     隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 25	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		500 ㎡程)	芰、 :	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 郊外に農 住宅など 事項 (	地が広がる が見られる		街 7 m 路	県道	交通施設	3.1 kr	崎駅   北 m	東方	法令規制	,対象基準地。 - - -	と同じ
	地域要因の将 来予測	県道沿いに中小すると思料する											を維持
	侵有効使用の判定	戸建住宅地					``	対象基準 の個別的 因		١			
` ,	監定評価の手法	取引事例比較法			9	9,850 円/		_					
0.	)適用	収益還元法	収益価			/ 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格	/ E) 77 + 11	/ 円/		- 40	<u> </u>	10001	<b>→</b> □ = →	4	+ -
(6) 1	万場の特性	同一需給圏は、 需要者の中心は 郊外に農地が広 周辺地域におけ	、町内の原 がる中、原	居住者やその 農家住宅なる	の世帯分離 どが見られ	t者、地域に いる住宅地域	- 地縁的 域である:	な選好性 が、地域	を有するの住宅地	者などか に対する	考えら 選好性	られる。 近隣地	!域は、
) É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、農 となっている。 はできなかった などを総合的に	地域には、	アパートなる ら本件におし	どの賃貸物 ハては、i	物件は見られ 5場の実態を	ıず、賃 E反映し	貸市場が た信頼性	成立して の高い比	いないた 準価格を	め収益標準に	価格を試算す 、不動産の需	ること
示準	***	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	一 小元 100 188		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政	
格し をた	1	円 / m²	100	[ ]	[ ]	100			I	行政 ·の他		その他	
(9) 指か 定ら	川崎(県)	号 - 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +3.0 -19.0
基の 準検 地討		地の価格 300 円/㎡	[ 99.4] 100	100	100	[100.0]		9,790	I	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対標基準価格	- 1対象基準地 総続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 である場合の検討	9,8 通地点(代表標準地	50 円/㎡ 等と同一地 -	(点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点) (点)	一般的要因	) 少ない   郊外の   の住宅	) 県道沿( 地に対す	地域の( )に農家( する選好(	上較してが 主宅地に対 主宅などが 主宅などが	人口減少率対する需要が見られる され、地値	図は低く 図は安定 3旧来か 面は安定	」 (、土地の取引 E的に推移して から住宅地域で E的に推移して	いる。 、地域
の等前か	公示価格	0.0 % 半年	円 / ㎡ E間	因   例   の	世界 医		の個別性	主に影響を	を及ぼす要	受凶の変化	とは特に	こ見られない。	

(1)	比準価格算	拿定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	o J	画地 形状	接面追状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	田川070		川市				更地	(		(ま) 形	<b>ぎ整</b>	北5 m市	道		(	(都) 70,200)
<b>L</b>	- 1059		<del>-</del>				7# /-			1-1	デノ、	±#0.0	+`*			/ ±7 \
b	田川070		川市				建付 地	(		)    形	ぼ台	南西9.2 北4.2 m 角地				(都) 80,200)
_	- 1051	_	<del></del>				#11r			7-8	FA πノ	±0.5 m	+,×			/ ±7 \
С	田川070		川市				更地	(		)   	整形	南6.5 m	中坦			(都) 70,200)
d	- 1049		<del></del>				7#/→			171	<b></b>	南東6.5				(都)
u	田川070		川市				建付 地	(		) 方 力	ぎ長 形		巾追			(旬) 70,200)
е	- 1041 田川 0 7 ( - 1042	田川	川市				建付地	(		不到)	 整形	北12 m県 西5.5 m 南4 m 東4 m 四方路				(都) 80,200)
NO	取引価(円/	格	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/㎡)	地思	 域要 比較		住定標準( (円/㎡)		別的要因( 比較	0	査定価格 (円/㎡)
а	(	) 439	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		13,439	100	0 1.1]		10,2	街路 51 充富		0.0	10,300
b	(	)	_100	[100.5]	100	_100		·	_10	0		<u> </u>	接近	į (	0.0	
С	(	833 )	[100.0] 	100 [101.2]	[100.0] _100	[100.0] 		11,892	_10	3.2] 0		9,6	53 環境 画地		0.0	9,650
	9,	174	[100.0]	100	[ / ]	[ 80.0]		11,605	_	0.8]		9,6			0.0	9,610
d	7.	) 529	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [ 76.5]		9,871		0 <u> </u>		9,9			0.0	9,970
e	(	)	_100	[100.0]	_100	_100		<u> </u>	_10	0				[100.	$\vdash$	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
NO		/月率	ウ標準化	100 補正の内部		[ 94.7]		8,060			•	9,6 lの比較の		100		9,690
а	正常 9	5/月	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
		0.00	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0			0.0	その他	0.0	L	
b			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
	+	0.10	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
С			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
	+	0.12	画地	-20.0	 ¦行政	0.0	\  その 	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
d			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
	+	0.06	画地	-23.5	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接	近 +1.0	環境	-20.0
		0.00		-5.3	 ¦行政	0.0	その	他 ———	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
オレ	 七準価格決	定のほ											〔比準価	——— 格:		<b>9,850</b> 円 / ㎡)

											八正	( ) ( )		•	七地-3
(2)積算価格算定区	的訳														
(2)-1 原価法が	が適用できた	い場	場合その理由	既成	の住宅地域	或内の	宅地で、ニ	上地	の再調達原	価の打	巴握など	が困難	なた	め	
(2)-2 造成宅均	也内等に存し	/原価	話の適用が可能	お場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及7	び地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補〕	Ē	時点修正	の価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補	証	時点值	<b>》</b> 正	道修	延後σ.	事費の補 ○価格 ]/ ㎡)
	<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	<u>[</u>	]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 Romts		i効宅地化록 ∶した価格	をで	地域要因 較	の比	個別的 比較	的要因の	) 再	調達原	価
(円/㎡)				正接(	の価格 (円/㎡)	Par	で (円/n	n <sup>²</sup> )	₹X		LLTX			( F	] / m² )
	<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	- ]	10	]			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算	価格			F.	] / m²				
内訳					•										
素 事情の 月率 地 内容		成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正					月率级	受動率
	% / 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)	-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				
<b>±</b>	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 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						(	)	( )
								90
	·汉.血. 叫1日		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 地域に賃貸市場が成		などが見られる既存の住	主宅地域で、アパート	などの賃貸物件	は見ら	れず

(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
	田川郡大任町大字大行事4005番3	2910000208015-0000
	田川郡大任町大字大行事4006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		

大任(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21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 ㎡当たりの価格 14,000 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (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 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

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡大任	町大字今	任原220	)5番19	<b>'</b>			地積 (㎡)	2,	507	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の現況	別況	!の土地の利	列用の状	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	その	準都計 (70,200)
_	不整形 1.2:1	店舗 S 1		の店舗が見 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)
						10米則是						(80,200)
(2) 近	範囲	東 100 m、西	100 m、		n、北		準的使用	-	店舗地			
隣	標準的画地の形状			m、 奥行			規模		500 ㎡程			長方形 '
地域	地域的特性	特記 車両通行量 高業地域	の多い国	道沿いの	街 24	m 国道	交通     施設	3.3 k	尹田駅 序 im	南東方	法令規制	準都計 ¦(70,200) ¦
-	地域要因の将 来予測	J 11			「イパス氵		 也域で、	地域に			· :見らね	└─── れず、当面は現状を
	最有効使用の判定	低層店舗地		_				対象基準 の個別的 因	準地 形料的要 角地	犬 也		-3.0 +3.0
, ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格		14	4,000 円/						
v		収益還元法	収益価格	=		/ 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
(0)	-18 - 4+ W	開発法		こよる価格	/ ED 'TI + IT	/ 円/		~ ±∆4É	1、2000年1月	いかえの田	`TI !-	低層の店舗や事業所
(6) [	市場の特性	などが見られる商 圏域内の人口減少	i業地域で が続いて	がある。中心 いる中になっている。	いとなる語 あって、打	需要者は、地 妾面する国道	域に地線  の車両	縁的な選 通行量は	襞好性を育 は増加傾向	する個人 可にあり、	事業者 地域σ	低層の店舗や事業所 首などが考えられる。 )商業地に対する需要 型握は困難である。
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 顔の決定の理由	って、収益価格を	求めるこ などが類	とはできた	なかった。 列から導し	<ul><li>比準価格は 出しており、</li></ul>	、大任時 規範性I	町に採用 は高いと	可能な事 :思料する	■例はなく る。よって	周辺市本件に	の把握が困難な面もあ の商業地域に存する こおいては、比準価格
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 をた	· 公示価格	<u>[</u> 四/㎡	100	100	100	<u>[ ]</u>			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	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 [ 円 / ㎡	100	100	100	[ ]			神正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ・ 1対象基準地 ・ 継続 新規 ・ 前年標準価格		) 円 / ㎡	価 変	一般的要因	10 LD LD	の人口洞 幹線道路	ボシから ないのi	 地域の商	業地の需要	は弱台 は安定的	    含みが続いているが、  りに推移している。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準地等 標準地	を同一地が -	形状成況						の商業地域 に推移して		也域の商業地に対する
地格 の等	/\ — /≖±b	0.0 % 半年	円/㎡ 問	要 因 % の	(個別的)要 医	I	の個別性	生に影響:	を及ぼす	要因の変化	は特に	こ見られない。

(1)	比準価格算	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	の 別	画地 杉状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	田川070	с 田/	川市				建付 地	(		ほ 形 形	ぎ台	南西9 m	県道		(	(都) 70,200)
<u></u>	- 1041						7-11-1-1			1-71-	デノ、	±#0.0	<b></b>			( <del>*</del>
b	田川070		川市				建付 地	(		ほほ     形	<b>3</b> 6	南西9.2 北4.2 m 角地				(都) 80,200)
С	田川070		川市				建付 地	(		不整)	整形	北12 m県 西5.5 m 南4 m				(都) 80,200)
	- 1042	0										東4 m 四方路				
d	直方070		方市				建付 地	(		(不惠	隆形	東8.4 m 西4 m 二方路	市道			(都)商業 100,400)
е	- 1070	1						(		)						
NO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円 / ㎡)	地切の	域要比較		推定標準(i		国別的要因の 比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.8]	100	100			100				街道		0.0	
b	(	393 )	[100.0] 	100 [100.5]	[100.0] 	[ 76.0 ] 		13,784	_100			14,9	接迫	- 1	0.0	15,000
С	(	)	[100.0] 	100 [100.0]	[100.0] 	[100.0] 		11,892	_100			13,30	画地		).0 ).1	13,300
d	(	)	[100.0] 	100 [100.7]	[100.0] 	[ 94.7] 		8,060	100	)		13,3	一 行		0.0	13,300
e		263	[100.0] 	100	[100.0] 	[ 91.8] 		23,324	[161 100	0		14,40	D6 その	の他 ( <u><b>99</b>.</u>	0.0 <b>9</b> ]	14,400
NO	ア事情 1	 ſ月率		100	[ ]	[ ]			[			の比較の		100		
NO	の内容の		ソ標年1七	補正の内記	7					T-161	以安心	ひして	内武			
а			街路	0.0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	<del>接近</del> +1.0	環境	-5.0
	+	12		-24.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	<del>接近</del> +3.0	環境	-10.0
	+	-0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・持	<del></del>	環境	-35.0
		0.00	画地	-5.3	- - - - - - - - - - - - - - -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・持	<sub>妾近 +14.0</sub>	環境	+30.0
	+	-0.08	画地	-8.2	- -   行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		+15.0	その他	0.0		
е	9/	6/月	街路		├ ├交通・接	近 	環境		:	街路		,   	交通・持	<b>妾近</b>	環境	
			画地		¦行政		その	他		 行政		L I I	その他			
<u>オ</u> ト	· 準価格決	定のE											〔比準備	 i格:	14	<b>1,000</b> 円 / ㎡)

| 才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	<b>合その理由</b>	既成	市街地内の	)宅地	で、土地の	)再	調達原個	の把握	などが困	難なた	め	
(2)-2 造成	宅地内等に	存し原価	話の適用が可	能な場合	の価格									
造成事例番	号		-		所在及び	が地番								
素地の取得( (円/r		青補正	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準位	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
		100	100						<u>10</u>	0 ]	<u>[</u>	]		
付帯費用	標準	隼化補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<b>≝で</b>	地域	要因の比	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/r	m²)				(円/㎡)		(円/n	า๋ )						(円/㎡)
	]	100	[] 100				(	%)	10 [	0	<u>[</u>	00		
熟成度修正	[	1	/ 100			積算(	西格			P	] / m²			
内訳					•									
素 事情の 内容	月率変動率	成	漂準化補正			月率	<b>室</b> 動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% /	月事					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較	餃	街路		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(3)	(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								
<b>+</b>	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( 後の純収益	修正	還元利回り	
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)	
法						( )	)	(	
								9/	
	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 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								

(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開多	発法を適用する場合(	の理由					
収入の現価の	の総和	支出σ	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	i	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/㎡)				

 4 不動産ID
 大任(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡大任町大字今任原2205番1	2910000194473-0000
2	田川郡大任町大字今任原2204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		