別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
添田(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
添田(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	3,140,000 円	１㎡当たりの価格	10,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 3日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡添田町大字庄字ハタイ９１３番１	②地積（㎡）	308 （　　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）(70,200) （その他）土砂災害警戒区域
長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに農地等が見られる駅に近い住宅地域	西5 m 町道	水道	西添田160 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５m町道	交通施設	西添田駅　西方160 m	法令規制	（都）(70,200) 土砂災害警戒区域

⑤地域要因の将来予測	西添田駅近くの中規模戸建住宅、農地等が見られる住宅地域であり、生活利便性に難はない。人口減少、高齢化の進行により需要は減退、地価は下落傾向で推移するものと予測される。

(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	10,200 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村の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人が中心で、地縁的選好性が強く、他地域からの流入は限定的である。人口減少や高齢化等を背景に既成住宅地の需要は減退している。不動産取引については、取引自体が少なく、事例が限られることから取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した添田町及び周辺市町村の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補修正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
公示価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 川崎(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳				
前年指定基準地の価格 8,250 円／㎡	[99.4]／100	100／[100.0]	100／[80.5]	[100.0]／100	10,200	標準化補正	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	街路 +4.0 交通 -14.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 10,300 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間 -1.0 %　半年間 %

③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にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
地域要因	高齢化の進行等により、需要は減退しており、地価は下落傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田０８Ｃ - 10606	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	東3.4 m町道 北西3 m 南西2.5 m 三方路		（都） (80,200)
b	香春０８Ｃ - 11199	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	南4 m町道 北東2 m 角地		準都計 (80,200)
c	川崎０８Ｃ - 10702	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ台形	北東8.5 m町道		（都） (70,200)
d	香春０８Ｃ - 11104	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	北東5 m町道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 10,782	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	11,672	100 [111.7]	10,449	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 [100.0]/100	10,400
b	( ) 6,917	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [93.9]	7,293	100 [73.1]	9,977		9,980
c	( ) 9,706	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,619	100 [92.8]	10,365		10,400
d	( ) 8,136	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	8,346	100 [83.7]	9,971		9,970
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 -5.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -6.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -9.0 / 環境 -18.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.10	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			街路 +4.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　10,200 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	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なため。

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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡添田町大字庄字ハタイ９１３番１	2910000071305-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
添田(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
添田(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	4,180,000 円	１㎡当たりの価格	9,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①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３００１番５外	②地積（㎡）	445 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　120ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③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 ほぼ長方形

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４．５m町道	交通施設	西添田駅　北東方1.8 km	法令規制	(都) (70,200)

⑤地域要因の将来予測	中規模な戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には農地も多く見られる。人口減少、高齢化の進行により需要は減退、地価は下落傾向で推移するものと予測される。

(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	9,400 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村の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人が中心で、地縁的選好性が強く、他地域からの流入は限定的である。鉄道駅や中心部からはやや距離を有しており、人口減少や高齢化等を背景に既成住宅地の需要は減退している。不動産取引については、取引自体が少なく、事例が限られることから取引の中心となる価格帯は把握し難い。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した添田町及び周辺市町村の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補修正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他 要因

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 川崎(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 8,250 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.2]	[100.0] / 100	9,300		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 街路 +5.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0 要因

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格 9,450 円／㎡

①－２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／㎡

②変動率　年間 -0.5 %　半年間 %

③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にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
地域要因	高齢化の進行等により、需要は減退しており、地価は下落傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田０８Ｃ - 10607	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.4 m町道		（都）(70,200)
b	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		（都）(70,200)
c	糸田０８Ｃ - 10103	田川郡糸田町		更地	( )	不整形	北2.5 m道路		準都計(70,200)
d	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		（都）(70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 9,731	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,702	100 / [104.1]	9,320	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 [100.0] / 100	9,320
b	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [98.3]	9,344		9,340
c	( ) 7,166	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	7,914	100 / [84.7]	9,344		9,340
d	( ) 8,207	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.8]	10,827	100 / [113.2]	9,564		9,560
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.07	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			街路 -3.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 -5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -24.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +11.0 / 環境 0.0 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**9,400** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	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なため。

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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡添田町大字添田字前畑３００１番５	2910000085627-0000
2	田川郡添田町大字添田字松葉口３００２番２	2910000085633-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
添田(県)　－ 3　宅地-1

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

鑑定評価額	8,990,000 円	１㎡当たりの価格	12,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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１１２８番３外			②地積(㎡)	708 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：3m町道　交通施設：添田駅　北西方450 m　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	付近には公共施設や店舗等の利便施設などもあるが、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。近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが人口減少もあり土地需要は低迷している。		

(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	12,700 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	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。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。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	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、共同住宅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。一方、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 添田 － 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +6.0 / 交通 -3.0 / 要環境 +10.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 14,200 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [113.1]	[100.0] / 100	12,300			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,800 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	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。高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。
			(地域要因)	圏内の地価水準は長期的に下落基調で推移している。地域要因に特段の変動事由は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田０８Ｃ - 10604	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m町道		(都) (70,200)
b	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		(都) (70,200)
c	添田０８Ｃ - 10607	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.4 m町道		(都) (70,200)
d	添田０８Ｃ - 10603	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1 m町道 西5.1 m 準角地		(都) (80,200)
e	福智０８Ｃ - 10901	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	北東4.5 m町道		準都計 (70,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 15,313	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	16,087	100 [133.8]	12,023	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	12,000
b	( ) 8,743	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	9,185	100 [74.1]	12,395		12,400
c	( ) 9,731	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,702	100 [71.4]	13,588		13,600
d	( ) 5,701	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [60.0]	100 [102.0]	9,269	100 [72.0]	12,874		12,900
e	( ) 8,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	10,491	100 [81.9]	12,810	[100.0] 100	12,800

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 -0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-2.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	-5.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	%／月 -0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+8.0	交通・接近	-2.0	環境	-30.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 -0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+2.0	環境	-30.0
			画地	0.0	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	+5.0	交通・接近	-2.0	環境	-30.0
			画地	+2.0	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	+2.0	環境	-22.0
			画地	-15.0	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：　**12,700** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳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			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡添田町大字添田字小深田１１２８番３	2910000080806-0000
2	田川郡添田町大字添田字彼岸田２１２８番１０	2910000083601-0000
3	田川郡添田町大字添田字彼岸田２１２８番１２	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
添田(県)　－ 4　宅地-1

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

鑑定評価額	2,240,000 円	１㎡当たりの価格	4,650 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(４)鑑定評価日	令和 8 年 7月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 8 年 7月 2日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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ヲテ３５７番４			②地積(㎡)	482 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)
	台形 1.2：1	住宅 W 2	彦山川東側の農地、住宅が所在する農家住宅地域	北5.5 m 町道	水道	添田2.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　150ｍ		②標準的使用	戸建住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５m町道	交通施設	添田駅　南東方2.7 km	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺では戸建住宅の新設は殆ど見られない。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。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。					

(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	4,650 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	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。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。近隣地域は中心地からやや離れているため需要が乏しい。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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では農地のなかに戸建住宅などが散見される。農家集落地域には共同住宅はなく、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、土地取引の中心が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均衡を考慮のうえ、地域社会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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 添田　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 4,100 円／㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	4,530		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	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　4,700 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	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。高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。
			(地域要因)	総じて不動産市況は弱含みで推移している。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。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田０８Ｃ - 10199	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m町道 東6 m 角地		（都） (80,200)
b	添田０８Ｃ - 10607	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.4 m町道		（都） (70,200)
c	香春０８Ｃ - 11102	田川郡香春町		更地	( )	ほぼ台形	東3 m町道		準都計 (70,200)
d	香春０８Ｃ - 11105	田川郡香春町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		準都計 (70,200)
e	福智０８Ｃ - 10905	田川郡福智町		建付地	( )	台形	西9 m県道 北3.5 m 準角地		準都計 (80,200)

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 4,594	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [60.0]	100 [102.0]	7,439	100 [131.0]	5,679	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 [100.0] 100	5,680
b	( ) 9,731	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,702	100 [148.1]	6,551		6,550
c	( ) 3,520	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [82.8]	4,251	100 [97.9]	4,342		4,340
d	( ) 3,820	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [95.0]	4,001	100 [104.0]	3,847		3,850
e	( ) 2,988	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	2,952	100 [70.0]	4,217		4,220

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 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.07	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			街路 -5.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 +10.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**4,650** 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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡添田町大字野田字トヲテ３５７番４	2910000111428-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
添田(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
添田(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　関口　晶太

鑑定評価額	4,570,000 円	１㎡当たりの価格	16,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①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２１３０番６		②地積（㎡）	277 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	店舗 Ｓ 2	中小規模店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域	北西10 m 県道	水道	添田460 m

（都）(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③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 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１０m県道　交通施設：添田駅　北西方460 m　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	添田駅北西方に位置する旧来からの商業地域である。人口減少、高齢化の進行により需要は減退、地価は下落傾向で推移するものと予測される。		

(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	16,500 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村の商業地域等である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人事業者及び法人等が中心と考えられる。人口減少や高齢化等を背景に商況は厳しく、大型店舗への顧客流出等もあり、商業地の需要は減退している。取引自体が少なく、画地規模や個別条件により取引価格のばらつきが大きいため、取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に成約した添田町及び周辺市町村の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補修正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の店舗や併用住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／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	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,600 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 -0.6 %　半年間 %	③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にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
			（地域要因）	高齢化の進行等により、商況は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田０８Ｃ - 10604	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m町道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10403	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		(都) １住居 (60,180)
c	田川０８Ｃ - 10498	田川市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		(都) (70,200)
d	田川０８Ｃ - 10505	田川市		建付地	( )	不整形	東4.2 m市道		(都) １住居 (60,168)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 15,313	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	16,087	100 [96.8]	16,619	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 [100.0] 100	16,600
b	( ) 13,613	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	19,564	100 [117.3]	16,679		16,700
c	( ) 17,592	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,645	100 [108.2]	16,308		16,300
d	( ) 16,022	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,414	100 [100.0]	16,414		16,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.07	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 +5.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 +30.0
			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 +0.03	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	
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**16,500** 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	既成市街地のため

(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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳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			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／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	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨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	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なため。

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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡添田町大字添田字彼岸田２１３０番６	2910000083634-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		