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
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２１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 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	田川郡大任町大字大行事９３１番１		②地積（㎡）	610 ( )	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	準都計 (70,200) （その他） (80,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　300ｍ	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　35 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：農地が広がる中に農家住宅などが見られる幹線道路沿いの住宅地域 / 街路：１２．５m 県道 / 交通施設：西添田駅　北方2.8 km / 法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに農家住宅などが散在する郊外の住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の住宅地に対する選好性は維持されており、地価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、おおむね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と判定する。需要者の中心は、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である。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旧来からの住宅地域であるが、地域内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などの取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。		
(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。地域内にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。したがって本件においては、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、地域要因の推移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査定した。		

(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	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 / [83.8]	[100.0] / 100	9,790		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 街路 -2.0 / 交通 +3.0 / 環境 -17.0 / 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 9,750 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	田川市や田川郡内の中で人口の減少率が最も低く、地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移している。
			（地域要因）	郊外の幹線道路沿いに農家住宅などが見られる住宅地域であり、地域内の住宅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）	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
d	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)
e	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		(都) (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	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [111.5]	9,907	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	9,910
b	( ) 8,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	9,293	100 / [100.6]	9,238		9,240
c	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [115.2]	10,495		10,500
d	( ) 9,706	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,619	100 / [101.9]	9,440		9,440
e	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [94.7]	9,699		9,700

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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +14.0 / 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	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 -8.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +17.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	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 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ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

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	郊外に農地が広がる中、自用の農家住宅などが見られる既存の住宅地域であり、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

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		

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
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２１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 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	田川郡大任町大字今任原３５１９番４９外		②地積（㎡）	250 ( )	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 1：1.2	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ		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　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ高台の住宅地域	街路	４．５ｍ　町道	交通施設	勾金駅　南東方1.8 km
		法令規制	準都計 (70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	高台地に中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価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、おおむね大任町を中心に、広く周辺市町に及ぶ範囲にあって、一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域と判定する。需要者の中心は、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、中規模の一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ高台の住宅地域であり、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など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な状況である。
(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あり、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は見られず、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、鑑定評価額を上記のとおり査定した。

(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 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 田川(県) － 4	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 14,600 円／㎡	[100.7]/100	100/[100.0]	100/[134.8]	[100.0]/100	10,900		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +6.0 交通 +6.0 環境 +20.0 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 10,900 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	田川市や田川郡内の中で人口の減少率が最も低く、地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移している。
			（地域要因）	中規模の一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域内の住宅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）	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
c	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		(都) (70,200)
d	川崎０８Ｃ - 10704	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m町道 南東5 m 角地		(都) (80,200)
e	糸田０８Ｃ - 10102	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ長方形	西6.8 m県道		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	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [101.0]	10,937	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	10,900
b	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [107.1]	11,289		11,300
c	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [85.7]	10,718		10,700
d	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [125.5]	10,657		10,700
e	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [100.6]	11,101		11,100

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 0.00	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 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +5.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -20.0 / 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 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +13.0 / 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 / 画地 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -7.0 / 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

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	自用の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、アパートなどの収益物件は認められず、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	

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		

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
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 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	田川郡大任町大字今任原１０３２番１	②地積（㎡）	646 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
長方形 1：1.2	住宅 W 2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域	南7.5 m 町道、東側道	水道	勾金3.8 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　200ｍ、南　300ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　22 m、奥行　約　27 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	緩やかな傾斜地勢に一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域	街路	７．５ｍ　町道	交通施設	勾金駅　南方3.8 km	法令規制	準都計 (70,200)
⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、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。地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価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	8,150 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、おおむね大任町を中心に、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と判定する。需要者の中心は、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。山林が混在する中に、一般住宅などが見られ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など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な状況である。
(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、一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にはアパートなどの収益物件は認められず、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。したがって本件においては、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、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 －	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	
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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				
						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 +6.0
							交通	0.0		交通 +4.0
							環境	0.0		環境 -9.0
前年指定基準地の価格 8,250 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.3]	[100.0] / 100	8,180		画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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　8,150 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　0.0 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	田川市や田川郡内の中で人口の減少率が最も低く、地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移している。
地域要因	中小規模の一般住宅が見られる既存の住宅地域であり、地域内の住宅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	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
d	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)
e	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		(都) (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	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [131.7]	8,387	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	8,390
b	( ) 8,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	9,293	100 / [118.4]	7,849		7,850
c	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [141.1]	8,568		8,570
d	( ) 9,706	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,619	100 / [119.9]	8,023		8,020
e	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [115.7]	7,939		7,940

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 +5.0	環境 +28.0
			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 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 +10.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +12.0
			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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 +5.0
			画地 -5.0	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：**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

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	自用の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域であり、アパートなどの収益物件は認められず、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	

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	田川郡大任町大字今任原１０３２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		

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
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 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	田川郡大任町大字大行事４００５番３外		②地積（㎡）	507 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　150ｍ、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 長方形		
	④地域的特性	特記事項：農地が広がる中に一般住宅などが見られる郊外の住宅地域	街路：7ｍ　県道	交通施設：豊前川崎駅　北東方 3.1 km	法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の県道沿いに中小規模の一般住宅などが見られる住宅地域で、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。地域内の住宅地に対する需要は維持され、地価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、おおむね大任町を中心に、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旧来からの住宅地域と判定する。中心的な需要者は、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である。近隣地域は、郊外に農地が広がる中、幹線道路沿いに一般住宅などが見られる住宅地域であるが、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、一般住宅などが見られる既存の住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にはアパートなどの収益物件は認められず、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、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移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 準 交通 化 環境 補 画地 正 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	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 / [83.2]	[100.0] / 100	9,860		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +3.0 環境 -20.0 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 9,850 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	田川市や田川郡内の中で人口の減少率が最も低く、地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移している。
			（地域要因）	幹線道路沿いに一般住宅などが見られる既存の住宅地域であり、地域内の住宅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）	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
d	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)
e	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		(都) (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	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [107.0]	10,323	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	( ) 8,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	9,293	100 / [99.4]	9,349		9,350
c	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [114.9]	10,522		10,500
d	( ) 9,706	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,619	100 / [101.9]	9,440		9,440
e	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [94.7]	9,699	[100.0] / 100	9,700

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	+3.0	環境	+6.0
			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	-3.0	交通・接近	+9.0	環境	-6.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+8.0	環境	+12.0
			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 -0.10	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	-3.0
			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 -0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	+3.0	環境	-9.0
			画地	-5.0	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：**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

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	農地が広がる郊外に自用の一般住宅などが見られる既存の住宅地域であり、アパートなどの賃貸物件は認められず、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	

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	田川郡大任町大字大行事４００５番３	2910000208015-0000
2	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		

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
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／㎡

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	田川郡大任町大字今任原２２０５番１外		②地積(㎡)	2,507 ( )	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	準都計 (70,200) （その他） (80,200)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項	通過交通量の多い国道バイパス沿いの商業地域	街路	２４ｍ　国道	交通施設	田川伊田駅　南東方 3.3 km	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	通過交通量が多い国道バイパス沿いの商業地域であり、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。地域内の商業地に対する需要は維持されており、地価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 -3.0 角地 +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、おおむね大任町を中心に広く周辺市町に及ぶ範囲にあって、幹線道路沿線やその周辺に、低層の店舗や事業所などが見られる商業地域と判定する。需要者の中心は、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、接面する国道の通過交通量は多く、地域内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な状況である。
(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、自用の店舗などが中心であり、収益物件などはほとんど見られず、地域内の賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格を試算す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がなく、周辺市町の商業地域に存する、利用状況や賑わいの程度などが類似する事例から導出しており、規範性は高いと思われる。以上から本件においては、比準価格を標準に、地域要因の推移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	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	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
(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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準：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

(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 14,000 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	商圏人口の減少から地域の商業地の需要は弱含みが続いているものの郊外の幹線道路沿いの商業地では、地価は安定的に推移している。
			地域要因	通過交通量の比較的多い幹線道路沿いの商業地域であり、地域内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	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

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	田川０８Ｃ - 10502	田川市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		（都）(70,200)
b	田川０８Ｃ - 10514	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北7.5 m市道		（都）(70,200)
c	田川０８Ｃ - 10413	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西15 m県道 東3 m 二方路		（都）１住居(70,200)
d	香春０８Ｃ - 11101	田川郡香春町		更地	( )	不整形	南東13 m国道		準都計(70,200)
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	( ) 13,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	14,038	100 / [102.2]	13,736	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 [99.9] / 100	13,700
b	( ) 20,555	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	21,680	100 / [159.9]	13,558		13,500
c	( ) 23,868	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	26,130	100 / [168.0]	15,554		15,500
d	( ) 18,022	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.0]	21,012	100 / [144.0]	14,592		14,600
e	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [81.2]	12,920		12,900

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 -8.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +26.0	環境 +35.0
			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 -2.0	交通・接近 +27.0	環境 +35.0
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +35.0
			画地 -15.0	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 -9.0	交通・接近 +5.0	環境 -15.0
			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：　**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

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	幹線道路沿いに低層の店舗などが見られる商業地域であり、自社自用の店舗などが中心で、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	

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		