

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
添田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	3,140,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	田川郡添田町大字庄字八タイ9 1 3番1 ほか1筆				地積 (㎡)	288	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現況	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	(都) (70,200)	
	1:1.5	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	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 20 m、		規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街 5 m町道	交通 西添田駅西方160 m	法令 (都) (70,200)	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因については、現在、格別の変動は認められず、今後もほぼ現状を維持して推移するものと予測される。取引市場の値動きなどから推して、需要は弱含み気味に推移しているものと思われる。						
(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	標準価格	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	同一需給圏のおよその範囲は、添田町を中心とする郊外域の住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市場の需要は、人口の推移や取引価格の値動きなどから推して弱含み気味に推移しており、総じて市場性は減退している。こうした市況を反映し地価の下落傾向には歯止めがかかっていないものと思われる。取引市場の相場については、取引件数が少なく価格に相当程度バラツキがあることなどから判断が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、事例収集の困難性からやむを得ずやや品等を異にする事例も採用したが、当該基準地の近傍に存する類似事例を中心に試算しており説得力を有する価格が試算できたものと判断される。収益価格については、圏域内で住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため求めることができなかった。よって、本件では、標準価格を中心に指定基準地の価格との均衡にも十分に留意の上、適正と判断される鑑定評価額を表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	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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	糸田(県) - 2	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 標 街路 0.0 地 街路 0.0 域 交通 -7.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	11,800 円/㎡	[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	10,900	標 街路 0.0 域 交通 -7.0 要 環境 +15.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	11,800 円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 107.0 ]	100		補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
(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 11,100 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/㎡		変動率	年間 -1.8 % 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 地方圏の景況は、人口減少、高齢化の進行、雇用情勢等の要因を反映して膠着気味である。需給は均衡状態になく地価は下落基調である。</p> <p>(地域要因) 地域要因には、格別の変動はなく、将来的に変動を誘引するような要因も特に見当たらない。取引は低調気味であり需要は弱含んでいる。</p> <p>(個別的要因) 格別の個別的要因の変動は認められない。</p>	

(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	川崎01C - 10796	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ台形	西7 m町道		(都) (70,200)		
b	添田01C - 10297	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	北東4 m町道		(都) (70,200)		
c	添田01C - 11303	田川郡添田町		更地	( )	袋地等	南東8.9 m県道		(都) (70,200)		
d	田川01C - 10506	田川市		建付地	( )	長方形	北東3 m道路 南西4.2 m 二方路		(都) (70,200)		
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	( ) 10,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,005	$\frac{100}{[100.9]}$	10,907	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900	
b	( ) 6,505	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.0 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	6,571	$\frac{100}{[ 60.4]}$	10,879	画地 0.0 行政 0.0	10,900	
c	( ) 5,084	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 59.9]}$	8,420	$\frac{100}{[ 89.2]}$	9,439	その他 0.0	9,440	
d	( ) 4,630	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ 50.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,223	$\frac{100}{[ 73.5]}$	12,548	その他 0.0	12,500	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 100.0 ] 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 -0.06	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 0.0	画地 -3.0	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 -12.0	環境 -30.0	画地 -2.0	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 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -40.1	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 -8.0	交通・接近 -6.0	環境 -15.0	画地 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
才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			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							
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	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			% / 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 本件の近隣地域は、周辺に農地が見られる郡部の住宅地域である。不動産取引にあたっては、自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法については、適用することができなかった。						

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		
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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三好不動産鑑定事務所. Row 1: 添田(県) - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 三好 丈久 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,950,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 8,300 円 / m<sup>2</sup>

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円 / m<sup>2</sup>, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, market characteristics, and comparison with standard land prices.

(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	添田01C - 10296	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ台形	西4 m町道		(都) (70,200)				
b	川崎01C - 11502	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ台形	北4 m町道 西4 m 角地		(都) (70,200)				
c	福智01C - 10397	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m農道		準都計 (70,200)				
d	福智01C - 11102	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m町道		準都計 (70,200)				
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	( ) 4,976	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	5,084	100 [ 60.4 ]	8,417	街路 交通・ 0.0	8,420			
b	( ) 8,370	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	8,173	100 [102.0]	8,013	接近 環境 0.0	8,010			
c	( ) 7,468	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,468	100 [ 81.5 ]	9,163	画地 行政 0.0	9,160			
d	( ) 6,384	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,320	100 [ 83.9 ]	7,533	その他 0.0	7,530			
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 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 -0.10	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 -35.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -2.0
b	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 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
c	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 -6.0	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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -6.0	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
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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,300 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								
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	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	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	当該地域は、中小規模の戸建住宅を主体とする郡部の地域である。不動産取引にあたっては自用目的の取引が支配的であり、明確な戸建住宅の賃貸市場は確認できないため、収益還元法は適用しなかった。						

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		
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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 三好不動産鑑定事務所. Row 1: 添田(県) - 3, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 三好 丈久 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

(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	川崎01C - 11001	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)				
b	福智01C - 10398	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南10 m町道 西8 m 角地		準都計 (80,200)				
c	川崎01C - 11504	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西3 m道路 東2 m 二方路		(都) (70,200)				
d	香春01C - 10701	田川郡香春町		更地	( )	ほぼ長方形	北9 m町道		準都計 (70,200)				
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	( ) 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,186	$\frac{100}{[111.9]}$	12,677	街路 交通・ 0.0	12,700			
b	( ) 17,241	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	16,739	$\frac{100}{[120.4]}$	13,903	接近 環境 0.0	13,900			
c	( ) 9,169	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.8]}$	11,302	$\frac{100}{[ 83.8]}$	13,487	画地 行政 0.0	13,500			
d	( ) 17,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,062	$\frac{100}{[118.7]}$	14,374	その他 0.0	14,400			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -4.0	環境 +14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,600 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							
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	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			% / 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		近隣地域は低層の戸建住宅を主体とする郡部の住宅地域である。不動産取引にあたっては、自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法については適用することができなかった。					

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		
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

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
添田(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	2,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,050 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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					

## 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	田川郡添田町大字野田字トラテ 3 5 7 番 4				地積 (㎡)	482	法令上の規制等
(1)基準地	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	(都)(70,200)	
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅等が混在する住宅地域	北5.5 m 町道	水道	添田2.7 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
(2)近隣地域	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	特になし	街路	5.5 m 町道	交通施設	歓遊舎ひこさん駅 南 東方 700 m	法令(都) 規制
	地域要因の将来予測	地域内に変動要因はなく、今後も現状を維持すると予測する。地価水準は過疎化の影響を受け需要が少なく、今後、地価水準は下落傾向で推移していくと予測する。						
(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	5,050 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、添田町及び田川市郡内の市町村である。筑豊の石炭産業の発展に伴い、JR日田彦山線及び平成筑豊鉄道沿線の街並みが形成されてきたが（現在JR線添田～夜明間運休）、産業の衰退、人口の減少及び高齢化に伴い住宅地の需要、供給は少ない。圏域内での取引は少なく、他の地域からの参入は殆ど無い。取引価格にはばらつきが見られ、取引の中心となる土地の価格帯は200～300万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅地域であり、同一需給圏内においては共同住宅等の収益物件は皆無である。取引の様子は自用目的での取引で、収益性に着目して取引が行われることはない。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡も考慮して、周辺の基準地価格等の動向も勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,150 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかな回復基調ではあるが、当該地域には殆ど影響はなく、個人消費も弱含みである。地価は未だ下落基調である。			
	- 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〕	地域要因に大きな変化は見られない。当該地域は、土地需要は極めて低い。地価は下落傾向にあると考える。		
変動率 年間 -1.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因については、特に変動要因は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	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	添田01C - 10297	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	北東4m町道		(都) (70,200)		
b	川崎01C - 10797	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ長方形	南東8m町道 角地		(都) (70,200)		
c	川崎01C - 11006	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ正方形	南2m私道		(都) (70,200)		
d	福智01C - 10303	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	南西3.4m町道		準都計 (70,200)		
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	( ) 6,505	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	6,571	100 [104.9]	6,264	街路 交通・ 0.0	6,260	
b	( ) 4,084	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 81.6 ]	4,970	100 [ 97.0 ]	5,124	接近 環境 0.0	5,120	
c	( ) 4,451	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,438	100 [ 93.3 ]	4,757	画地 行政 0.0	4,760	
d	( ) 5,059	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	5,110	100 [101.7]	5,025	その他 0.0	5,030	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 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 -0.10	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 +15.0	画地 -2.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -18.4	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	街路 -12.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	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	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -1.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,050 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		農家住宅の地域で、宅地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(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										
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	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	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	農家住宅地域であるため貸家としての賃貸市場が形成されていないため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
添田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	18,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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					

## 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	田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 番 6				地積 (㎡)	277	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現況	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	(都) (70,200)		
	1:2	店舗 S 2	中小規模店舗が建ち並び古くからの商業地域	北10 m 県道	水道	添田460 m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	店舗併用住宅地				
	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 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 10 m 県道	交通 添田駅 北西方 460 m	法令 (都) 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域の近くに今年5月に飲食店(食堂)が開店したが、個人経営の店舗が減少し、商業地域としての色合いが薄くなってきている。よって、地価水準は下落傾向で推移していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(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	標準価格	18,700 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、添田町及び田川市郡内の市町村である。筑豊の石炭産業の発展に伴い、JR日田彦山線及び平成筑豊鉄道沿線に街並みが形成されてきたが(現在JR線添田～夜明け間運休)、産業の衰退、人口の減少及び高齢化に伴い店舗等の賃貸運用については需要が見られず、需要の中心となる価格帯についても把握が困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、ほとんどが旧来からの自営業者であり、賃貸物件が見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。よって、本件においては標準価格を標準とし、前年基準地価格及び周辺の基準地価格等の動向も勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格	代表標準地 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 因 行政 行政 行政 その他 行政 行政 その他 行政 行政 その他 行政 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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 因 行政 行政 行政 その他 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,500 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/㎡		価格変動状況		(一般的要因) 景気は緩やかな回復基調ではあるが、当該地域には殆ど影響はなく、個人消費も弱含みである。地価は未だ下落基調である。 (地域要因) 商業地域で需要者が限定される。新規参入は店舗(食堂)が1軒開店したが、商業地域として衰退の傾向で、地価は下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因については、特に変動要因は認められない。				
	変動率	年間 -4.1 %	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01C - 10601	田川市		貸家 建付地	( )	ほぼ台形	北6.5 m市道 北東5.5 m 準角地		(都) 1中専 (70,200)				
b	香春01C - 11302	田川郡香春町		更地	( )	ほぼ台形	北西20.6 m国道		準都計 (70,200)				
c	川崎01C - 10794	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	南東13 m町道 南西6 m 二方路		(都) (70,200)				
d	福智01C - 10304	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)				
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	( 14,231 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 94.0]}$	15,003	$\frac{100}{[ 97.0]}$	15,467	街路 交通・ 0.0	15,500			
b	( 16,357 )	$\frac{100}{[ 70.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	23,510	$\frac{100}{[124.8]}$	18,838	接近 環境 0.0	18,800			
c	( 16,448 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	17,968	$\frac{100}{[ 96.9]}$	18,543	画地 行政 0.0	18,500			
d	( 13,177 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.3 ] 100	$\frac{100}{[ 70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,693	$\frac{100}{[ 99.8]}$	18,730	その他 0.0	18,700			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 100.0 ] 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 -0.15	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 0.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -2.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,700 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			既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。				
(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	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			% / 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 地域的特性から、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握が困難な為。						

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