

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
赤（県） - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	5,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 22 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	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	田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 3 4 7 番			地積 (m ²)	799	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北 4 m 村道、東側道	水道	油須原 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 村道	交通施設	油須原駅 南西方 1.2 km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続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	6,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は赤村及び周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収・農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が強い。土地の取引価格は、7 0 0 m ² 程度で 5 0 0 万円程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅・農家住宅を中心に形成された当近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他
(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 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -1.4 % 半年間 %		価格形成要因		(一般的要因)	景気は緩慢ながら拡大しており、地価は概ね回復基調にあるが、村内の人口減少等は続き、地価の下落は継続している。		
					(地域要因)	既存の農家住宅を主体とする地域で、価格形成要因に格別な変動はなく、需要の減退は継続している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大任町01C - 11099	田川郡大任町		建付地	()	ほぼ正方形	東4m町道 南7m 角地		準都計 (80,200)		
b	香春01C - 10202	田川郡香春町		更地	()	ほぼ正方形	西5.7m町道		準都計 (70,200)		
c	添田01C - 11304	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西2.8m町道		(都) (70,200)		
d	添田01C - 10298	田川郡添田町		更地	()	ほぼ長方形	北西8.1m町道 南東4m 二方路		(都) (80,200)		
e	添田01C - 10297	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北東4m町道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,157	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,877	$\frac{100}{[102.7]}$	7,670	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,670	
b	() 7,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,972	$\frac{100}{[105.6]}$	6,602	環境 0.0 画地 0.0	6,600	
c	() 5,085	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,310	$\frac{100}{[79.9]}$	6,646	行政 0.0	6,650	
d	() 7,672	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,505	$\frac{100}{[112.0]}$	6,701	その他 0.0	6,700	
e	() 6,505	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	6,571	$\frac{100}{[94.0]}$	6,990	[100.0] 100	6,990	
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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +7.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 -25.0	画地 -5.0	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 +4.0	交通・接近 +11.0	環境 -3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,900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		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。					

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	有限会社 景平不動産鑑定
赤(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	5,000 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 22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	田川郡赤村大字内田字揚田451番3				地積(㎡)	734	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1.5:1	住宅 W1	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北9m 村道	水道	赤1.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m、		規模	700㎡程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9m村道	交通施設	赤駅北方1.2 km	法令 都計外
(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	5,000 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	同一需給圏は赤村及び香春町、周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。土地の取引価格は、700㎡程度で350万円程度が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等を中心に形成された近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が成立する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10)対年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 5,100 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	景気は緩慢ながら拡大しており、地価は概ね回復基調にあるが、村内の人口減少等は続き、地価の下落は継続している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因	既存の農家集落地域で、価格形成要因に格別な変動はなく、現状を維持している。		
変動率		年間	-2.0 %	半年間		%		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	大任町01C - 11098	田川郡大任町		更地	()	ほぼ長方形	北5 m町道		準都計 (70,200)		
b	香春01C - 10202	田川郡香春町		更地	()	ほぼ正方形	西5.7 m町道		準都計 (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	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)		
e	添田01C - 10296	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	西4 m町道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,077	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,020	100 [85.7]	4,691	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	4,690	
b	() 7,000	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,972	100 [128.3]	5,434	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	5,430	
c	() 5,084	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [93.0]	5,423	100 [111.0]	4,886	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	4,890	
d	() 6,505	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	6,571	100 [121.9]	5,390	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	5,390	
e	() 4,976	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [97.0]	5,084	100 [102.0]	4,984	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	4,980	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	画地 0.0	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 -3.0	交通・接近 +15.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 0.0	画地 -7.0	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 +30.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 +5.0
e	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 -5.0	環境 +13.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,000 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	自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
赤（県） - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	2,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 22 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(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	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	田川郡赤村大字赤字大原屋敷 2 0 2 3 番 1 ほか 1 筆			地積 (m ²)	588	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	都計外 (その他)
	台形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅等が建ち並び住宅地域	南 7 m 村道	水道	油須原 3.5 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 400 m、南 400 m、北 300 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、		規模	600 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7 m 村道	交通 油須原駅 南東方 3.5 km	法令 都計外	
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続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	3,900 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は赤村及び添田町、周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当村に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の嗜好性が強い。土地の取引価格は、500 m ² 程度で 200 万円程度が中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等を中心に形成された当近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が成立する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地価格の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
価と格しをた	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 環 境 行 政 其 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交 通 要 環 境 因 環 境 行 政 其 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 3,950 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格形成要因	(一般的要因)	景気は緩やかに拡大しており、地価は概ね回復基調にあるが、村内の人口減少は続き、地価の下落は継続している。		
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %		(地域要因)	既存の農家集落地域で、価格形成要因に格別な変動はなく、現状を維持している。			
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	赤01C - 10401	田川郡赤村		建付地	()	ほぼ整形	北西6.5 m村道 西2 m 角地		都計外		
b	香春01C - 10201	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北5 m町道		準都計 (70,200)		
c	添田01C - 11401	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ整形	西5 m私道		(都) (70,200)		
d	添田01C - 11302	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	北東6 m県道		(都) (70,200)		
e	添田01C - 10299	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	東4.5 m町道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 2,423	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,416	$\frac{100}{[64.6]}$	3,740	街路 交通・ 0.0	3,740	
b	() 3,587	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,587	$\frac{100}{[90.0]}$	3,986	接近 環境 0.0	3,990	
c	() 2,462	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	3,900	$\frac{100}{[101.9]}$	3,827	画地 行政 0.0	3,830	
d	() 7,931	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,852	$\frac{100}{[178.3]}$	4,404	その他 0.0	4,400	
e	() 2,654	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,617	$\frac{100}{[70.2]}$	3,728	[100.0] 100	3,730	
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 0.0	交通・接近 +17.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -15.0
b	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 +2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +16.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0
e	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 +16.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 3,900 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		付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。					

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, 有限会社 景平不動産鑑定. Row 1: 赤(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 景平 良邦 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,700 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, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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, usage, and market characteristics.

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	香春01C - 10502	田川郡香春町		更地	()	ほぼ整形	北9 m国道		準都計 (70,200)	
b	香春01C - 10203	田川郡香春町		更地	()	長方形	東9 m国道		準都計 (70,200)	
c	香春01C - 11301	田川郡香春町		更地	()	ほぼ台形	南東9.5 m国道		準都計 (70,200)	
d	添田01C - 11302	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	北東6 m県道		(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	() 13,800	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,621	100 [119.2]	11,427	街路 交通・ 0.0	11,400
b	() 7,224	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,195	100 [70.0]	10,279	接近 環境 0.0	10,300
c	() 6,050	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [99.0]	6,032	100 [58.3]	10,346	画地 行政 0.0	10,300
d	() 7,931	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,852	100 [76.2]	10,304	その他 0.0	10,300
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -16.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +7.0			
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 -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			
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0		
			画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0			
d	正常	% / 月 -0.15	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 -23.0		
			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： 10,700 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	当該地域は賃貸用不動産が見当たらず、賃貸市場は成熟していないため、この方式からの検討は断念したものである。						

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