

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	中央鑑定株式会社北九州支社
大任(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	6,280,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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 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					

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	田川郡大任町大字大行事字上牟田 9 3 1 番 1				地積 (㎡)	610	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	準都計 (70,200)	
	1:2.5	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 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 15 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	J R 西添田駅北方2.8 km	法令規制	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。町内の住宅需要は低迷しており、地価は依然として弱含みで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	10,300 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、大任町を中心に隣接する田川市、添田町、川崎町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多くやや利便性に劣るため需要は少なく、価格は弱含みで推移している。圏内で取引される絶対数は少なく、また規模や価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅地域で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の住宅地の需給動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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 10,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は回復基調にあるが、当町では生産年齢人口の減少が著しく、依然として住宅需要は弱いものがある。			
	- 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〕	農家集落の住宅地で新規参入や宅地開発も見受けられず、需給とも弱含みであり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。		
変動率 年間 -2.8 % 半年間 %				〔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	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	添田01C - 11301	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ整形	接面道路なし		(都) (70,200)		
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	川崎01C - 11503	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南4 m町道		(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	() 4,077	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,020	100 [61.8]	6,505	街路 交通・ 0.0	6,510	
b	() 9,260	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	10,763	100 [104.2]	10,329	接近 環境 0.0	10,300	
c	() 9,169	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [71.1]	12,844	100 [122.2]	10,511	画地 行政 0.0	10,500	
d	() 11,700	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [97.0]	12,014	100 [120.7]	9,954	その他 0.0	9,950	
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 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +12.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -15.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 -19.2	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 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 +20.0	画地 -3.0	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： 10,300 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				適切な造成事例が入手できなかったため				
(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	既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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

(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4 m町道 南7 m 角地		準都計 (80,200)		
b	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
c	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)		
d	川崎01C - 11503	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南4 m町道		(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	() 8,157	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,877	$\frac{100}{[100.0]}$	7,877	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,880	
b	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,362	$\frac{100}{[119.9]}$	11,144	画地 0.0 行政 0.0	11,100	
c	() 17,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,062	$\frac{100}{[144.7]}$	11,791	その他 0.0	11,800	
d	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,014	$\frac{100}{[107.1]}$	11,218	その他 0.0	11,200	
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 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	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +20.0	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	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 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	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	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 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	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	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 11,300 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			% / 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 既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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	中央鑑定株式会社北九州支社
大任(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	8,500 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 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					

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	田川郡大任町大字今任原字屋敷1032番1				地積(㎡)	646	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		準都計(70,200)
	1:1.2	住宅W2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域	南7.5m町道、東側道	水道	勾金3.8km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 250m、南 500m、北 500m			標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 30m、			規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	農家住宅に一般住宅が混在する地域	街路	7.5m町道	交通施設	平成筑豊鉄道勾金駅南方3.8km	法令準都計(70,200)規制
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。町内の住宅需要は低迷しており、地価は依然として弱含みで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	8,500 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、大任町を中心に隣接する田川市、添田町、川崎町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。幹線道路から若干離れた閑静な住宅地であるが、やや利便性に劣るため需要は少なく、価格は弱含みで推移している。圏内で取引される絶対数は少なく、また規模や価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅も見られる自用の戸建住宅地域で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の住宅地の需給動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	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 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 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 8,600 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	景気は回復基調にあるが、当町では生産年齢人口の減少が著しく、依然として住宅需要は弱いものがある。			
	- 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/㎡							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	-1.2 %	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	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)		
c	田川01C - 10505	田川市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		準都計 (800,200)		
d	田川01C - 11404	田川市		更地	()	不整形	西6 m市道 南6 m 東6 m 三方路		(都) (80,200)		
e	田川01C - 10598	田川市		建付地	()	長方形	北8 m市道		(都) 1低専 (50,80)		
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 [72.0]	5,583	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,580	
b	() 10,739	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	11,005	100 [126.5]	8,700	環境 0.0	8,700	
c	() 8,285	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	8,980	100 [108.8]	8,254	画地 0.0	8,250	
d	() 9,771	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [83.2]	11,697	100 [130.9]	8,936	行政 0.0 その他 0.0	8,940	
e	() 13,565	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,362	100 [140.4]	9,517	[100.0] 100	9,520	
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 -2.0	環境 -25.0	画地 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 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -3.0	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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -8.2	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 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +3.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,500 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			適切な造成事例が入手できなかったため					
(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 既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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, 古澤不動産鑑定士事務所. Row 1: 大任(県) - 4, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,170,000 円 1㎡当たりの価格, 10,200 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 7月 8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) 公規価示標準格, (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 details on land area, location, and price adjustments.

(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 - 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)				
b	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)				
c	川崎01C - 11505	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m町道		(都) (70,200)				
d	川崎01C - 11503	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南4 m町道		(都) (70,200)				
e	田川01C - 10505	田川市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道 南西4 m 角地		準都計 (80,200)				
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	() 8,370	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,173	$\frac{100}{[86.5]}$	9,449	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	9,450			
b	() 10,739	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	11,005	$\frac{100}{[104.8]}$	10,501		10,500			
c	() 11,999	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,939	$\frac{100}{[108.8]}$	10,973		11,000			
d	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,014	$\frac{100}{[117.0]}$	10,268		10,300			
e	() 8,285	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	8,980	$\frac{100}{[85.7]}$	10,478	[100.0] 100	10,500			
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 -1.0	環境 -8.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0	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 -0.07	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 +6.0	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 -0.07	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 +14.0	画地 -3.0	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才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		既存の住宅地域内の宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(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							
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、最寄り駅から遠距離に位置する既存の住宅地域である。当該地域内の建物は、自己所有を目的とした住宅が中心であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤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 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	9,010,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	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	田川郡大任町大字大行事字西ノ切3 1 2 6 番 1				地積 (㎡)	727	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	準都計 (70,200)	
	台形 2:1	店舗 S 1	県道沿いに小売店舗・自動車関連店舗等が点在する路線商業地域	北東7 m 県道、三方路	水道	田川伊田5.2 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 400 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿線に店舗などが点在する繁華性の低い路線商業地域	街路	7 m 県道	交通施設	J R 田川伊田駅 南東 5.2 km	法令 準都計 (70,200) 規制
(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	三方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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、大任町及び周辺市町村内の商業地域である。主な需要者は、大任町に地縁的關係を有する個人事業者及び法人であり、域外からの新規の店舗及び事業所等の進出はほとんど見られない。大任町をはじめ、周辺市町村の人口減少による購買層人口の減少により、地域内の商業地に対する需要は、極端に低迷して。このような状況から、商業地の取引は極端に少なく、中心となる価格帯を見出しにくい状態である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大任町での適切な商業地の取引事例を収集できなかったため周辺市町村の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い比準価格を試算した。収益価格については、自用の店舗や事業所が中心の地域ため貸店舗などの収益物件がほとんど見られず、賃料水準の把握ができなかったため、試算できなかった。よって、本件においては、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、周辺地域の需給動向も勘案し、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	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 環境 補正 画地 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	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 環境 補正 画地 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 12,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的 要因〕	町内は、高齢化及び人口減少傾向が続いている。このような状況から、不動産取引についても低調傾向が続いている。			
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	町内の人口減少の影響を受け、商業地の需要も減少傾向にある。よって、地域内における商業地の取引価格も下落傾向が続いている。		
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				〔個別的 要因〕		不動産の個性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	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 - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北東8.7 m市道 南東4 m 角地		(都) 準住居 (70,200)		
b	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)		
c	糸田01C - 11401	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ整形	北15 m県道 西6.5 m 角地		準都計 (80,200)		
d	添田01C - 11205	田川郡添田町		更地	()	不整形	東4 m町道		(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	() 13,612	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	16,648	100 [123.3]	13,502	街路 交通・ 0.0	13,500	
b	() 6,050	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [99.0]	6,032	100 [63.8]	9,455	接近 環境 0.0	9,460	
c	() 13,684	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [92.7]	14,703	100 [121.3]	12,121	画地 行政 0.0	12,100	
d	() 15,000	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [81.0]	18,333	100 [129.1]	14,201	その他 0.0	14,200	
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 -0.02	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	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.18	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 -35.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 -10.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +22.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 +5.0
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： 12,400 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。								
(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											
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		近隣地域は、郊外の幹線道路沿いに低層の店舗や事業所が見られる路線商業地域である。当該地域内の建物は、自用の店舗及び事務所が中心であり、賃貸用の建物はほとんど見られない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、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