

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 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	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)						
	長方形1:2	住宅W1	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) (80,200)						
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 300 m					②標準の使用	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や一般住宅が見られる住宅地域		街路12.5 m 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	郊外に農地が広がる中、幹線道路周辺に一般住宅等が見られる住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持すると思われる。地域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	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、大任町を中心に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である。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、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は、農地が広がる中に一般住宅などが散在する既存の住宅地域であるが、地域の住宅地に対する選好性は安定的に推移している。周辺地域での土地の取引は乏しく、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、農地が広がる中に一般住宅などが散在する住宅地域で、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。アパートなどの収益物件はなく、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価格牽連性の強い比準価格を標準に、不動産の需給動向を総合的に勘案し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、標準価格を上記のとおり査定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格(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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	川崎(県) - 2										0.0	0.0	+3.0
	前年指定基準地の価格 8,350 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[100.0] 100	9,670			0.0	0.0	0.0	0.0	-15.0
(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/㎡			③価格変動形成要因	④一般的要因 宅地などの取引件数は少ないものの、利便性や良好な居住環境は維持されており、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。								
	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/㎡				④地域要因 幹線道路沿いに一般住宅などが見られる、利便性や居住環境が比較的良好な住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は回復傾向にある。								
					④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。								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

大任(県) - 1 宅地-2

(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06C - 10798	田川市			更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)
b	川崎06C - 10998	田川郡川崎町			建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m道路		(都) (70,200)
c	香春06C - 10905	田川郡香春町			建付地	()	ほぼ台形	西4 m町道		準都計 (70,200)
d	糸田06C - 11101	田川郡糸田町			建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)
e	福智06C - 11097	田川郡福智町			建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域
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	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[122.6]}$	9,688	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	9,690
b	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,869	$\frac{100}{[125.4]}$	10,262		10,300
c	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,034	$\frac{100}{[121.8]}$	9,880		9,880
d	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[111.8]}$	9,484		9,480
e	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[92.9]}$	9,404	$\frac{[100.0]}{100}$	9,400
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 画地 -15.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +31.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -12.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +37.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	郊外に自用の戸建住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、アパートなどの収益物件は見られず、地域に賃貸市場が形成されていないため、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			
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

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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	準都計 (70,200)	(その他)
	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		

(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記	一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ高台の住宅団地		街路	4. 5m 町道	交通	勾金駅 南東方1.8 km	法令	準都計 (70,200)
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域に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。居住環境の比較的良好な住宅地の需要は維持され、地価は安定的に推移するものと予測する。								

(3) 最も有効使用の判定	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、大任町を中心に周辺市町に及び範囲にあって、一般住宅などが建ち並ぶ住宅地域と史料する。需要者の中心は、大任町の居住者やその世帯分離者、地域に地縁的な選好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。近隣地域は、中規模の一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ住宅団地であり、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。周辺地域における土地の取引は乏しく、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、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心である。地域にアパートなどの収益物件はなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算することができなかった。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、標準価格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 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/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(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	街路	0.0	地	街路	+6.0	
	田川(県)	—	4						交通	交通	0.0	域	交通	+6.0
									環境	環境	0.0	要	環境	+18.0
	前年指定基準地の価格	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[132.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	10,900		補正	画地	0.0	因	行政	0.0	
	14,400 円/㎡							行政	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0					

(10) 対年々 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/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) (地 域 要 因) (個別的 要 因)	宅地などの取引件数は少ないものの、利便性や良好な居住環境は維持されており、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、居住環境の良好な住宅地に対する需要は堅調に推移し、地価は下げ止まりに移行している。 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。
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 %			

3 試算価格算定内訳

大任(県) - 2 宅地-2

(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06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
b	田川06C - 10708	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南2.8 m市道		(都) 商業 (90,240)	
c	川崎06C - 10998	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m道路		(都) (70,200)	
d	香春06C - 10905	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4 m町道		準都計 (70,200)	
e	糸田06C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 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	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[111.5]}$	10,652	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	10,700
b	() 14,841	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,915	$\frac{100}{[125.1]}$	11,922		11,900
c	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,869	$\frac{100}{[124.7]}$	10,320		10,300
d	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,034	$\frac{100}{[111.2]}$	10,822		10,800
e	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[98.8]}$	10,732	$\frac{[100.0]}{100}$	10,700
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 画地 -15.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +7.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -5.0		
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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		自用の戸建住宅が整然と建ち並ぶ既存の住宅地域で、アパートなどの賃貸物件は認められず、地域に賃貸市場が形成されていないため、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			
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

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 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
					倍率種別	
(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	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1 0 3 2 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)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m			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 緩やかな傾斜地勢の旧来からの住宅地域		街路 7.5 m 町道		交通施設	勾金駅 南方3.8 km		法令 準都計 (70,200) 規制
⑤地域要因の将来予測		山林が迫る中、中小規模の一般住宅が見られる既存の住宅地域で、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。地域の住宅地の需要は低調で、地価は依然として弱含みが続くものと予測する。								
(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、大任町を中心に周辺市町に及び範囲にあって、一般住宅などが見られる既存の住宅地域である。需要者の中心は、大任町の居住者やその世帯分離者、地域に地縁的な選好性を有する者などで、域外からの流入はほとんど見られない。山林が迫る中に、中小規模の一般住宅などが見られる住宅地域であり、地域の住宅地に対する需要は依然として弱含みが続いている。周辺地域での土地の取引は乏しく、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、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。地域にアパートなどの収益物件はなく、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、標準価格を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 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 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 交通 0.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	川崎(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 8,350 円/㎡		[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.4]	[100.0] / 100	8,190			
(10) 対年ら象標の基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 8,200 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 宅地などの取引件数は少ないものの、利便性や良好な居住環境は維持されており、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。					
	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/㎡				〔地域要因〕 山林が迫る中、一般住宅などが見られる住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は低く、地価は依然として下落が続いている。					
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔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

大任(県)

— 3

宅地-2

(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06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
b	川崎06C - 10902	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) (70,200)	
c	添田06C - 10898	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m未舗装道路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
d	糸田06C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)	
e	福智06C - 11097	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
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	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[140.6]}$	8,447	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	8,450
b	() 7,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,424	$\frac{100}{[94.1]}$	7,889		7,890
c	() 7,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,278	$\frac{100}{[95.6]}$	7,613		7,610
d	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[124.8]}$	8,496		8,500
e	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[107.8]}$	8,104	$\frac{[100.0]}{100}$	8,100
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 画地 -15.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +35.0		
b	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +19.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	自用の戸建住宅や農家住宅などが見られる旧来からの住宅地域で、アパートなどの賃貸物件は認められず、地域に賃貸市場が形成されていないため、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			
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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡大任町大字大任事 4 0 0 5 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)					
	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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			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 農地が広がる中に農家住宅や一般住宅が見られる住宅地域		街路 7 m 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		幹線道路周辺に中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域で、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) 最も有効使用の判定		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、大任町を中心に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である。中心となる需要者は、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、域外からの流入はほとんど見られない。郊外の幹線道路沿線やその周辺に一般住宅などが見られる住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は安定的に推移している。当該地域における土地の取引は乏しく、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、幹線道路沿線やその周辺に一般住宅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。地域にアパートなどの収益物件はなく、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、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) 公開価額と格しをた	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 対象基準地の標準価格 (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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	川崎(県) - 2												
	前年指定基準地の価格 8,350 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[100.0] 100	9,670						
(10) 対年対象の基準地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,850 円/㎡			③ 価格変動状況要因	④ 一般的要因		宅地などの取引件数は少ないものの、利便性や良好な居住環境は維持されており、地域の住宅地に対する需要は安定的に推移している。						
	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/㎡				④ 地域要因		幹線道路沿いに一般住宅などが見られる、利便性や居住環境が比較的良好な住宅地域で、地域の住宅地に対する選好性は回復傾向にある。						
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %				④ 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

大任(県) - 4 宅地-2

(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06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
b	川崎06C - 10998	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m道路		(都) (70,200)	
c	香春06C - 10905	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4 m町道		準都計 (70,200)	
d	糸田06C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)	
e	福智06C - 11097	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域	
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	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[122.1]}$	9,727	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	9,730
b	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,869	$\frac{100}{[130.2]}$	9,884		9,880
c	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,034	$\frac{100}{[121.4]}$	9,913		9,910
d	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[108.0]}$	9,818		9,820
e	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[88.0]}$	9,927	$\frac{[100.0]}{100}$	9,930
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 画地 -15.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +25.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -11.0		
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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	郊外に自用の一般住宅や農家住宅が見られる既存の住宅地域で、アパートなどの収益物件は認められず、地域に賃貸市場が形成されていないため、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			
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

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 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	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2 2 0 5 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)	
	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		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			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	車両通行量の多い幹線道路沿線の商業地域		街 2 4 m 国道	交通施設	田川伊田駅 南東方 3.3 km		法令 準都計 (70,200)	
	⑤地域要因の将来予測		通過交通量が増加傾向にある幹線沿線の商業地域で、地域に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。地域の商業地に対する需要は堅調で、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 角地	-3.0 +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、大任町を中心に周辺市町に及び範囲にあって、幹線道路沿線やその周辺に店舗などが見られる商業地域である。需要者の中心は、地域に地縁的な選好性を有する個人事業者などで、域外からの流入はほとんど見られない。圏域内の人口は減少傾向が続いているが、接面する国道の車両通行量は増加しており、地域の商業地に対する需要は底堅く推移している。周辺地域での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、貸し店舗などの収益物件はほとんど見られず、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、大任町の事例はなく、周辺市町の商業地域に存する利用状況などが類似する規範性の高い事例から求めており、信頼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、不動産の需給動向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) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地 域 要 因	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他	行政その他	
(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	地 域 要 因	
	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	行政その他	
(10) 対年々象標の基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/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	商圏人口の減少から圏域の商業地に対する需要は弱含みが続いているが、幹線道路沿線の商業地では、需要は安定的に推移している。				
	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 基準地番号 公示価格 円/㎡					香春大任バイパスの開通以降、車両通行量は増加傾向が続いており、地域の商業地の需要は維持され、地価は安定的に推移している。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					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

大任(県) 5 - 1 宅地-2

(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06C - 10601	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) (70,200)	
b	田川06C - 10607	田川市		建付地	()	不整形	北10 m県道 西5 m 角地		(都) (80,200)	
c	田川06C - 10713	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		(都) 準住居 (60,200)	
d	田川06C - 10610	田川市		建付地	()	ほぼ正方形	北東7 m市道		(都) (70,200)	
e	福智06C - 11096	田川郡福智町		更地	()	不整形	北東19.4 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	() 10,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	14,104	$\frac{100}{[108.6]}$	12,987	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	13,000
b	() 16,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.1]}$	18,199	$\frac{100}{[132.3]}$	13,756		13,700
c	() 22,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,709	$\frac{100}{[141.1]}$	16,094		16,100
d	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,060	$\frac{100}{[139.6]}$	14,370		14,400
e	() 13,278	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	15,347	$\frac{100}{[118.3]}$	12,973	$\frac{[99.9]}{100}$	13,000
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 +0.12	街路 0.0 画地 -27.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -7.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
d	正常	%/月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 -12.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +16.0		
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
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 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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が見られる商業地域で、自用の店舗などが大半で、収益物件などはほとんど見られず地域に賃貸市場が形成されていないため、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			
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