

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	在看ネットワークシステム株式会社
赤(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	5,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,550 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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)		
	長方形 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 特になし		街 4 m 村道	交通 油須原駅 南西方 1.2 km	法令	都計外		
	地域要因の将来予測	赤地区中心部の一般住宅が建ち並び住宅地域である。人口減少もあり、土地需要の低迷は続いている。一般住宅の新設は殆ど見られない。当面の間は地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測される。							
(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	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	6,550 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村などで、一般住宅や農家住宅などを中心とした住宅地域一円である。主たる需要者は地縁関係者や地元住民などであり圏外地域からの流入は少ない。近隣地域は、赤地区中心にあり公共施設（小中学校）や生活利便施設にも比較的至近である。背後人口の減少や高齢化の進展により、不動産取引自体が少なく、また土地の取引価格の水準にばらつきがあることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは難しい状況でもある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自己利用の戸建住宅などが集落的に形成されている。当該地域では共同住宅などの賃貸物件を建築し収益を担うことが経済合理性に合致しないため、収益還元法の適用を行わなかった。その一方で、標準価格は一般住宅の現実の取引市場を反映した実証的な価格である。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格を中心に、周辺基準地等との価格均衡にも留意のうえ、単価と総額の関連なども考慮して、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	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	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	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 / 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	地 街路 域 交通 要 環境 因 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	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 6,600 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 -0.8 % 半年間 %	変 動 状 況 形 成 要 因 の
	<p>(一般的要因) 景気は穏やかに回復しているが、圏内の背後人口の減少などにより、総じて宅地需要が弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。</p> <p>(地域要因) 村内の高齢化が進んでおり(県下第 6 位)、一般住宅等の新設は殆ど見られない。圏内の住宅地価は下落基調で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に特段の変動はない。</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06C - 10902	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南西6m町道		(都) (70,200)				
b	川崎06C - 10999	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	北東5m町道		(都) (70,200)				
c	田川06C - 10701	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北東4.2m市道		(都) (70,200)				
d	直方06C - 11309	直方市		更地	()	ほぼ長方形	南東5.8m市道 南西4.5m 準角地		(都) 1低専 (50,60)				
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	() 7,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,424	$\frac{100}{[104.6]}$	7,098	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,100			
b	() 7,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,282	$\frac{100}{[108.0]}$	6,743	画地 0.0 行政 0.0	6,740			
c	() 7,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,116	$\frac{100}{[117.3]}$	6,066	その他 0.0	6,070			
d	() 7,503	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	7,466	$\frac{100}{[119.0]}$	6,274	その他 0.0	6,270			
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 -0.07	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 +8.0	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 -0.06	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 +8.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	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 +0.06	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 +17.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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： 6,550 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		既成市街地内にあり、土地の再調達原価を把握することが困難であるため。					
(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			% / 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		圏内の賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。					

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	在看ネットワークシステム株式会社
赤（県） - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	3,410,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,650 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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	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 4 5 1 番 3				地積 (m ²)	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 2 : 1	住宅 W 1	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北 9 m 村道	水道	赤 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 35 m、奥行 約 20 m、			規模	700 m ² 程度、形状 台形		
	地域的特性	特記 特になし		街 9 m 村道	交通 赤駅 北方 1.2 km	法令 都計外		
	地域要因の将来予測	内田地区の農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。高齢化・人口減少もあり、住宅需要の低迷は続いている。農家住宅の新設は殆ど見られない。当面の間は地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測される。						
(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	比準価格	4,650 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	同一需給圏は農家住宅等を中心とした住宅地域一円であり、その範囲は赤村及び周辺市町村等に及び、主たる需要者は地縁者や地元住民などである。他地域からの流入が少ないため、圏内の土地需要は弱い。近隣地域は内田地区の中心地から比較的至近にあり、中規模の農地（有機農法耕作地）が点在する。圏内では従来から土地の取引件数が少なく、また取引価格の水準が一樣でないことから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では農家集落の戸建住宅などが散見されるが、収益物件（共同住宅等）はなく、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めなかった。当該地域の取引の中心は自用目的であることから、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準に、周辺基準地等との価格バランスを考慮のうえ、地域経済の動向等にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公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 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 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 / m ²)	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 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,700 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	高齢化や人口減少による過疎化が長期的に進んでいる。豊かな自然環境のもと、農業体験などの地域活性化を積極的に推進している。			
	- 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 / m ²				〔 地域 要因 〕	農家住宅等の新設は殆ど見られない。背後人口の減少が進んでおり、付近の住宅地価は下落基調で推移している。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		個別的要因に特段の変動はない。		

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	川崎06C - 10906	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北東6m町道		(都) (70,200)	
b	香春06C - 10904	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	東8m国道 西5m 二方路		準都計 (80,200)	
c	直方06C - 10308	直方市		更地	()	不整形	北西5m市道 北東3.5m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	田川06C - 10602	田川市		建付地	()	不整形	東5m市道 北2.5m 南3.5m 三方路		(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	() 4,358	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	5,097	100 [103.0]	4,949	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,950
b	() 4,456	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	4,342	100 [101.0]	4,299	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,300
c	() 5,723	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [89.1]	6,423	100 [132.0]	4,866	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,870
d	() 3,185	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [67.0]	4,778	100 [105.9]	4,512	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,510
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 0.00	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 0.0		
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 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 0.0	交通・接近 +1.0	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 +1.0	環境 +27.0		
			画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0		
			画地 -33.0	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： 4,650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			既成市街地内にあり、土地の再調達原価を把握することが困難であるため。							
(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	農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。						

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

(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06C - 10906	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北東6m町道		(都) (70,200)				
b	香春06C - 10904	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	東8m国道 西5m 二方路		準都計 (80,200)				
c	福智06C - 11098	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東2.3m道路		準都計 (70,200)				
d	田川06C - 10602	田川市		建付地	()	不整形	東5m市道 北2.5m 南3.5m 三方路		(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	() 4,358	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	5,097	$\frac{100}{[124.3]}$	4,101	街路 0.0 交通・接近 0.0	4,100			
b	() 4,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	4,342	$\frac{100}{[122.1]}$	3,556	環境 0.0 画地 0.0	3,560			
c	() 3,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.4]}$	3,743	$\frac{100}{[97.5]}$	3,839	行政 0.0	3,840			
d	() 3,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[67.0]}$	4,778	$\frac{100}{[126.7]}$	3,771	その他 0.0	3,770			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	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 +13.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 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 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +13.0	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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -13.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +28.0	画地 -33.0	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： 3,800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		既成市街地内にあり、土地の再調達原価を把握することが困難であるため。					
(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			% / 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		農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。					

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	在看ネットワークシステム株式会社
赤（県） 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	3,800,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 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 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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4786番				地積(㎡)	380	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	
	長方形 1:2.5	店舗 W 2	小売店舗、一般住宅等が混在する地域	北6.5 m 村道	水道	油須原200 m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 450 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6.5 m 村道	交通施設	油須原駅 南西方200 m 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	赤村中心部で低層店舗や一般住宅などが混在している。商圈人口の減少もあり土地需要の低迷は続いており、店舗や一般住宅等の新設は殆ど見られない。当面の間は地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測する。						
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 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	同一需給圏内は赤村及び周辺市町村等の熟成度が低い商業地域等であり、主たる需要者は地縁の選好性を有する個人事業主や地元住民などが挙げられる。長期的な過疎化や背後人口の高齢化が進展している赤地区等及びその周辺部においては、小売店舗等の新規出店の動きは乏しく、不動産需要は低迷している。取引の中心となっている規模や価格帯は事例が僅少のうえ、取引内容が区々であることから一概に判断すること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	比準価格は相応の規範性を有する取引事例を用いて算出されており説得力を有する。取引当事者は取引可否の判断にあたって実際の取引水準を重視している。よって、本件においては比準価格を重視し、不動産の需給動向や条件類似の他の基準地価格を比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、赤村の商業地域は自己所有形態が主流で賃貸需要が総じて見込められず、経済合理的な事業計画を想定することが困難なため、収益価格の試算は断念した。							
(8)公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 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 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 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 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 10,100 円/㎡			価格変動状況要因の	変動状況	要因	景気は穏やかに回復しているが、田川郡内では高齢化や人口減少により、総じて宅地需要が弱く、不動産取引は低調な状況が続いている。	
	- 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/㎡							
変動率		年間	-1.0 %	半年間	%	個別的要因の変動は認められない。		

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06C - 10503	田川郡添田町		建付地	()	不整形	北5 m町道		(都) (70,200)		
b	田川06C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北5 m道路 西3 m 東3 m 三方路		(都) 1住居 (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	-				()						
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	() 14,133	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	14,512	100 [127.4]	11,391	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	11,400	
b	() 12,291	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.9]	13,576	100 [136.1]	9,975	環境 0.0 画地 0.0	9,980	
c	() 10,896	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	12,034	100 [121.1]	9,937	行政 0.0 その他 0.0	9,940	
d	() 10,603	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,603	100 [121.0]	8,763	その他 0.0	8,760	
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 -0.06	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 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 +35.0	画地 -9.1	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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 -10.0	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 -1.0	交通・接近 -6.0	環境 +30.0	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： 10,000 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			既成市街地内にあり、土地の再調達原価を把握することが困難であるため。							
(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 %/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	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		圏内の賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。					

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