



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02C - 11401	田川郡添田町		更地	( )	不整形	北西9.1 m町道		(都) (70,200)	
b	川崎02C - 10599	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	西5.5 m町道 北4.5 m 角地		(都) (80,200)	
c	川崎02C - 10504	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.5 m町道		(都) (70,200)	
d	糸田02C - 10699	田川郡糸田町		建付地	( )	長方形	南西5 m市道 南4.3 m 角地		準都計 (80,200)	
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	( ) 8,003	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 82.5 ]	9,584	100 [ 89.8 ]	10,673	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,700
b	( ) 9,667	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ 80.0 ]	100 [103.0]	11,638	100 [107.8]	10,796	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,800
c	( ) 12,547	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,484	100 [108.9]	11,464	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,500
d	( ) 12,100	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,642	100 [112.8]	10,321	画地 0.0 行政 0.0 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 -0.11	街路 0.0 画地 -17.5	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 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +3.0	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 +10.0		
c	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 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 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	当該近隣地域は、周辺に農地が見られる戸建住宅地域であり、アパートなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は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	三好不動産鑑定事務所
添田(県) - 2	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	1,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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屋敷 2 6 1 3 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	234	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 ) ( 70,200 )	
	1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 3 m 町道	水道	添田 1.7 km	( その他 ) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、		規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない。		街 3 m 町道	交通 添田駅北方 1.7 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、県道背後のやや雑然とした街並みの既存住宅地域である。変化に乏しく、地域の変動を惹起する要素は、特に認められない。将来動向については、ほぼ現状を維持したまま推移するであろうと予測される。						
(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	8,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、添田町を中心とする田川郡部の住宅地域一円である。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いるものと思われ、総じて市場性は減退している。こうした市況を反映して、地価の下落傾向には歯止めがかかっていないものと思断される。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	比準価格については、事例収集の困難性から同一需給圏の範囲をやや広めに設定して事例を採用したが、各種の補修正は適切に行い得たため、実証的な価格が求められたものと判断される。収益価格は、当該圏域においては、住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。よって、本件では、比準価格を中心に、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意の上で、鑑定評価額を表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	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	円 / m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100		内 街路 標準 交通 補 画地 正 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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	川崎(県) - 3						内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ 98.8 ]	100	100	[ 100.0 ]		内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	8,600 円 / m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 106.7 ]	100	7,960	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 8,300 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	〔 一般的 要因 〕	地方圏の景況は、人口減少等の構造的な要因を背景として膠着気味である。取引市場は、変化に乏しく、需給者は限定的であると思われる。		
	- 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 <sup>2</sup>					〔 地域 要因 〕	近隣地域の地域要因には特筆すべき変動要素はない。地域性から推して、取引市場の需要は弱含み気味に推移しているものと思断される。	
	変動率	年間 -2.4 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕	格別の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02C - 11502	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南3.5 m町道		(都) (70,200)				
b	川崎02C - 10898	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ台形	南西5.5 m町道		(都) (70,200)				
c	香春02C - 11299	田川郡香春町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東8 m町道 北1.6 m 準角地		準都計 (80,200)				
d	福智02C - 10307	田川郡福智町		更地	( )	ほぼ台形	南西4 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	( ) 6,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,100	$\frac{100}{[128.5]}$	8,638	街路 交通・ 0.0	8,640			
b	( ) 11,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,099	$\frac{100}{[136.5]}$	8,131	接近 環境 0.0	8,130			
c	( ) 11,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,772	$\frac{100}{[136.4]}$	7,897	画地 行政 0.0	7,900			
d	( ) 10,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,173	$\frac{100}{[131.3]}$	7,748	その他 0.0	7,750			
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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 -15.4	行政 0.0	その他 0.0	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 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	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 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +2.0	環境 +25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	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： 8,100 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確認できないため、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 2 年地価調査）

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) - 3	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	9,490,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	13,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 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	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小深田 1 1 2 8 番 3 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	708	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 ) ( 70,200 )  ( その他 )	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、店舗等が見られる町役場に近い住宅地域	東 3.5 m 町道	水道	添田 450 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3 . 5 m 町道	交通施設	添田駅北西方 450 m 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、中心街付近の既存住宅地域である。近年、街並みなどに目立った変化はない。現在、地域の変動を誘引する要因も特に見当たらないため、当分の間は、概ね現状を維持して推移するであろうと予測される。						
(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	13,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、添田町及び周辺地域の住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。当該圏域においては、取引の 2 極化・個別化傾向が明確になっており、中心市街地付近では低調ながらも相応の取引も見られ、一定の相場感が認められるが、山間部の取引は特に低迷している。近隣地域は、一定の生活利便性を具備した住宅地域であるが、周辺地域の取引価格の値動きから、市場性は、やや減退気味に推移しているものと判断される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例収集の困難性から同一需給圏の範囲をやや広く設定して事例を採用したが、各事例の規範性の軽重を十分に吟味して試算しており、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該圏域では明確な住宅の賃貸市場が形成されていないことから試算し得なかった。したがって、本件では、取引市場の市況を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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 / m <sup>2</sup> )	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 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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 13,600 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 的 要 因 〕	地方圏の景況は、人口減少等の構造的要因を背景として膠着気味である。取引市場は、変化に乏しく、需給者は限定的であると思われる。			
	- 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 <sup>2</sup>				〔 地 域 的 要 因 〕	当該近隣地域は、古くからの熟成した住宅地域であり、地域要因には格別の変動要素はない。土地の利用度は、圏内では比較的高い。		
変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 的 要 因 〕		特筆すべき個別的要因の変動は認められない。		

(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	添田02C - 11301	田川郡添田町		その他	( )	ほぼ長方形	東4 m県道		(都) (70,200)	
b	添田02C - 11303	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	東6.7 m県道		(都) (70,200)	
c	川崎02C - 11102	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ台形	北東6 m町道		(都) (70,200)	
d	香春02C - 10802	田川郡香春町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.8 m町道 南西4 m 南東2.2 m 三方路		準都計 (80,200)	
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	( 9,170 ) 10,189	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	12,647	100 [101.0]	12,522	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,500
b	( ) 8,558	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	9,442	100 [ 65.5 ]	14,415	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,400
c	( ) 15,103	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	15,365	100 [114.4]	13,431	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,400
d	( ) 16,350	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,842	100 [121.1]	13,082	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,100
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 -0.12	街路 0.0 画地 -20.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 -0.17	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 -10.0 その他 0.0	環境 -30.0 その他 0.0	環境 -30.0	
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0	環境 +10.0	
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 +3.0	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 +20.0 その他 0.0	環境 +20.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,400 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		近隣地域は、添田町の中心市街地付近の住宅地域であるが、圏内の住宅の賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法については、適用し得なかった。					

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	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	2,390,000 円	1㎡当たりの価格	4,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2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
	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)	
	台形 1.2:1	住宅 W 2	彦山川東側の農地、住宅が所在する農家住宅地域	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			
	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 特になし	街 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) (70,200)	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	標準価格	4,950 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、J R 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 J R 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。取引の様態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、本件においては標準価格を標準とし、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) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	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 5,050 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/㎡		価格変動要因	(一般的要因)	景気は緩やかな回復基調であったが、令和 2年初頭のコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。			
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %			(地域要因)	地域要因に大きな変化は見られない。当該地域の土地需要は極めて低い。地価は下落傾向にあると考える。			
				(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。			

(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02C - 11302	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	西3 m私道		(都) (70,200)				
b	添田02C - 10203	田川郡添田町		建付地	( )	長方形	南3 m町道		(都) (70,200)				
c	福智02C - 10703	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北西11 m県道 北東5.8 m 準角地		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
d	福智02C - 10701	田川郡福智町		更地	( )	不整形	西8 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	( ) 3,643	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	5,588	$\frac{100}{[125.7]}$	4,446	街路 交通・ 0.0	4,450			
b	( ) 7,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,490	$\frac{100}{[140.6]}$	5,327	接近 環境 0.0	5,330			
c	( ) 4,645	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,161	$\frac{100}{[104.0]}$	4,963	画地 行政 0.0	4,960			
d	( ) 5,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	6,717	$\frac{100}{[127.3]}$	5,277	その他 0.0	5,280			
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 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0	画地 -35.2	行政 0.0	その他 0.0	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 -7.0	交通・接近 +8.0	環境 +40.0	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 0.00	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 +1.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -24.0	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： 4,950 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			% / 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

鑑定評価書（令和 2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, 株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,900 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 番 6. (2) 近隣地域: 東 100 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 40 m. (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, 比準価格 17,900 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。 (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。 (8) 公規価示準格価と格しをた: 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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 18,700 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 -4.3 %, 半年間 %

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02C - 11301	田川郡添田町		その他	( )	ほぼ長方形	東4 m県道		(都) (70,200)	
b	糸田02C - 10602	田川郡糸田町		更地	( )	長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)	
c	田川02C - 11596	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		(都)準工 (60,200)	
d	福智02C - 10301	田川郡福智町		底地	( )	ほぼ整形	北東5.8 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	( 9,170 ) 10,189	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 80.0 ]	12,647	100 [ 70.5 ]	17,939	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	17,900
b	( ) 13,683	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 86.7 ]	15,656	100 [ 85.9 ]	18,226	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,200
c	( ) 16,763	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,679	100 [ 90.3 ]	18,471	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,500
d	( 9,694 ) 16,157	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,092	100 [ 94.9 ]	16,957	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	17,000
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 -0.12	街路 0.0 画地 -20.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0 画地 -13.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 -0.05	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 -1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 -0.05	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,900 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		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