

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 添田（県） - 1 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 3,050,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 10,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                 |         |                                 |                             |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 11 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 7 月 1 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   | 田川郡添田町大字庄字ハタイ9 1 3 番 1 外     |                            |           |                 | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 288                          | 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 )             |         |
|                             | 長方形 1 : 2  | 住宅 W 2                       | 中規模一般住宅のほか農地等が見られる駅に近い住宅地域 | 西5 m 町道   | 水道              | 西添田160 m   | ( その他 ) 土砂災害警戒区域             |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m |                            |           | 標準的使用           | 戸建住宅地  |                              |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、         |                            |           | 規模              | 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形                                 |                              |         |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない                      |                            | 街 5 m 町道  | 交通 施設           | 西添田駅西方160 m  | 法令 ( 都 ) ( 70,200 ) 土砂災害警戒区域 |         |
| (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                         | 10,600 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                   | 同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。近隣地域は鉄道最寄駅に近いところに所在しており、生活利便施設等の接近状況にも恵まれたところであるが、町内における少子高齢化や人口減少の影響等もあり、地価は下落基調での推移が続いている。取引規模がまちまちで、取引件数も多くはないことから、取引の中心となる価格帯について一概に指摘することはできない。  |                              |                            |           |                 |  |                              |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場が十分に成熟していないことから収益還元法の適用を断念したが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己が居住する目的での不動産取引が中心であると理解されることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高い。そこで本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、鑑定評価額を決定した。 |                              |                            |           |                 |  |                              |         |
| (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        | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                              | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他         |         |
|                             | 標準地番号  | -                            | 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        | 対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )                              | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他         |         |
|                             | 川崎（県） - 2  | [ 99.4 ]                     | 100                        | 100       | [ 100.0 ]       | 10,400   | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0          |         |
| (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  | 10,700 円 / m <sup>2</sup>    |                            | 価格変動形成要因の | 〔 一般的 要因 〕      | 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。添田町の人口は減少傾向が続き、高齢化率も高水準にある。 |                              |         |
|                             | - 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  | -                            |                            | 〔 地域 要因 〕 | 〔 個別的要因 〕       | 地域要因に大きな変動は認められないが、最寄駅や生活利便施設等への接近状況等が好感され、地価下落幅縮小の傾向が認められる。   |                              |         |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>           |                            |           |                 |  | 個別的要因に変動はない。                 |         |
|                             | 変動率  | 年間                           | -0.9 %                     | 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            | 糸田04C<br>- 10201 | 田川郡糸田町           |                 | 更地             | ( )             | ほぼ台形        | 東4 m町道<br>南5 m<br>角地 |              | 準都計<br>(80,200)                   |            |         |
| b            | 添田04C<br>- 10202 | 田川郡添田町           |                 | 建付地            | ( )             | 不整形         | 東3 m町道               |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| c            | 添田04C<br>- 10703 | 田川郡添田町           |                 | 建付地            | ( )             | ほぼ正方形       | 南東5 m私道              |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| d            | 福智04C<br>- 11302 | 田川郡福智町           |                 | 更地             | ( )             | 台形          | 北東6 m町道              |              | 準都計<br>(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            | ( )<br>8,669     | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[101.0]  | 8,532       | 100<br>[ 86.2 ]      | 9,898        | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 9,900      |         |
| b            | ( )<br>9,022     | 100<br>[100.0]   | [ 99.2 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[ 95.0 ] | 9,421       | 100<br>[ 89.3 ]      | 10,550       | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       | 10,600     |         |
| c            | ( )<br>10,321    | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 10,259      | 100<br>[ 97.7 ]      | 10,501       | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 10,500     |         |
| d            | ( )<br>9,935     | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 95.0 ] | 10,458      | 100<br>[ 94.9 ]      | 11,020       | 画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0       | 11,000     |         |
| e            | ( )              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      |             | 100<br>[ ]           |              | [100.0]<br>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<br>-0.08   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -2.0     | 交通・接近 -12.0          | 環境 0.0       | 画地 +1.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>-0.12   | 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 0.0       | 画地 -5.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>-0.07   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 0.0      | 交通・接近 -7.0           | 環境 +5.0      | 画地 0.0                            | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>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 0.0       | 画地 -5.0                           | 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： 10,600 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         |                   |                   | 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)               | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                                   |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)             | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |  |
|  | 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                     |                     | 近隣地域は駅に近い住宅地域ではあるが、共同住宅等の収益物件は皆無で、地域の周辺では未だ農地等の低未利用地も多く確認される等、賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難い。加えて規範性ある適切な賃貸事例の収集も困難である。したがって本件では、収益価格は試算しないことにした。 |            |                   |                   |                     |                         |  |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
| 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 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 添田(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

|       |             |                         |                          |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,270,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 9,600 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |                |                    |
|------------|----------------|----------|-----------------|----------------|--------------------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 11 日 | (6) [令和 4 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 7 月 1 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   | 田川郡添田町大字添田字前畑 3 0 0 1 番 5 外  |   |                                |                   | 地積 (m <sup>2</sup> ) | 445  | 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)   |   |    |
|                             | 正方形 1:1  | 住宅 W 2   | 中規模一般住宅が多い既存住宅地域  | 東 4.5 m 町道                     | 水道                | 西添田 1.8 km           | (その他)  |   |    |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 40 m、西 30 m、南 120 m、北 150 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 20 m、規模   |   | 400 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形 |                   |                      |  |   |    |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない  |   | 街 4.5 m 町道                     | 交通 西添田駅北東方 1.8 km | 法令 (都) (70,200)      |  |   |    |
|                             | 地域要因の将来予測  | 特段の変動要因等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。構造的要因等に起因する地価下落圧力は指摘されるが総額の観点からの値ごろ感もあり、地価は当面、比較的安定基調での推移が続くと予測。 |   |                                |                   |                      |  |   |    |
| (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   | 9,600 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                   | 同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。街路条件や地勢、周辺環境等による地価への影響の多寡が顕現化して久しいが、添田町内における少子高齢化や人口減少等の構造的影響もあって、総じて見れば地価は下落基調での推移が続いている。取引される規模がまちまちであり、取引件数も多くはないことから、取引の中心となる価格帯について一概には指摘できない。   |  |   |                                |                   |                      |  |   |    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場が十分に成熟していないことから収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自己が居住する目的での不動産取引が中心と理解されることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高い。したがって、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |  |   |                                |                   |                      |  |   |    |
| (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  | 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 画地 正 行政 其他                       |    |
|                             | 公示価格   | 円 / m <sup>2</sup>   | [ ]   | 100                            | 100               | [ ]                  |  |   |    |
|                             |  |  | 100   | [ ]                            | [ ]               | 100                  |  |   |    |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 川崎(県) - 2  | 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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他                          |    |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 8,450 円 / m <sup>2</sup>   | [ 99.4 ]  | 100                            | 100               | [ 100.0 ]            | 9,500  | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0                           |    |
|                             |  |  | 100   | [ 100.0 ]                      | [ 88.4 ]          | 100                  |  | 地 街路 +4.0 域 交通 0.0 要 環境 -15.0 因 行政 0.0 其他 0.0 |    |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格<br>円 / m <sup>2</sup>  |  | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円 / m <sup>2</sup> |                                | 変動状況              | 要因                   | 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。添田町の人口は減少傾向が続き、高齢化率も高水準にある。 |   |    |
|                             | 変動率  | 年間   | %   | 半年間                            | %                 | 地域                   | 地域要因に大きな変動は認められないが、各種生活利便施設等へのアクセス状況が好感されて、地価は比較的安定基調での推移が続く。  |   |    |
|                             |  |  |   |                                |                   | 個別                   | 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            | 添田04C<br>- 10708 | 田川郡添田町                |                 | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南2.2 m道路                 |                   | (都)<br>(70,200)                   |            |         |        |         |
| b            | 田川04C<br>- 11415 | 田川市                   |                 | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南4 m道路                   |                   | (都)<br>(70,200)                   |            |         |        |         |
| c            | 大任04C<br>- 10802 | 田川郡大任町                |                 | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北東7.5 m県道<br>南東7 m<br>角地 |                   | 準都計<br>(80,200)                   |            |         |        |         |
| d            | 香春04C<br>- 10797 | 田川郡香春町                |                 | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 南6 m町道                   |                   | 準都計<br>(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            | ( )<br>3,081     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.5 ]<br>100 | $\frac{100}{[ 70.0]}$ | $\frac{100}{[ 56.0]}$ | 7,820      | $\frac{100}{[ 81.0]}$    | 9,654             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 9,650      |         |        |         |
| b            | ( )<br>4,530     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0]<br>100  | $\frac{100}{[ 60.0]}$ | $\frac{100}{[ 80.0]}$ | 9,438      | $\frac{100}{[105.3]}$    | 8,963             | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 8,960      |         |        |         |
| c            | ( )<br>5,616     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.3 ]<br>100 | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[ 92.7]}$ | 6,016      | $\frac{100}{[ 64.3]}$    | 9,356             | その他 0.0                           | 9,360      |         |        |         |
| d            | ( )<br>6,771     | $\frac{100}{[100.0]}$ | [ 99.5 ]<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[ 71.3]}$ | 9,449      | $\frac{100}{[ 95.0]}$    | 9,946             | その他 0.0                           | 9,950      |         |        |         |
| e            | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | [ ]<br>100      | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$        |                   | [100.0]<br>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<br>-0.18        | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -10.0   | 交通・接近 0.0                | 環境 -10.0          | 画地 -44.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b            | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 -1.0    | 交通・接近 +12.0              | 環境 -5.0           | 画地 -20.0                          | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c            | 正常               | % / 月<br>-0.08        | 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 -35.0          | 画地 -7.3                           | 行政 0.0     | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d            | 正常               | % / 月<br>-0.05        | 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 -5.0           | 画地 -28.7                          | 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： 9,600 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         |                   |                   | 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)               | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                                   |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)             | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |                     | 近隣地域では共同住宅等の収益物件は殆ど確認されず、地域の周辺では農地等も確認される等、近隣地域の地域的特性を鑑みるに、賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難い。加えて規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。したがって本件では、収益還元法は適用しないことにした。 |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 添田(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 9,270,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 13,100 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

|             |                |           |                 |         |            |                    |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|------------|--------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 11 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年1月] | 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 7 月 1 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   |
| (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                   |   | ( 都 ) (70,200)                                  |
|                             | 長方形 1 : 1.5  | 住宅 W 2  | 中規模一般住宅等が見られる町役場に近い住宅地域   | 東 3 m 町道 | 水道              | 添田 450 m                         |   | ( その他 )   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 50 m、西 50 m、南 100 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 ほぼ長方形   |   |   |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない   |                           | 街 3 m 町道 | 交通 添田駅北西方 450 m | 法令 ( 都 ) (70,200)                | 規制  |   |
| (2) 近隣地域                    | 地域要因の将来予測  | 特段の変動要因等は確認されず土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。鉄道最寄駅への接近状況に加えて諸事良好な生活環境や総額の観点からの値ごろ感等から、地価下落幅縮小の傾向が漸次、強まるものと予測。 |                           |          |                 |                                  |   |   |
| (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  | 13,100 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                   | 同一需給圏は添田町を中心に、田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。町内中心部においては一定数の取引が見られるものの、郊外山間部等においては依然として取引低迷の傾向が続く等、当該圏域においても、地価は二極化・個別化の傾向が顕現化している。取引規模がまちまちで取引件数も多くはないことから、不動産取引の中心となる価格帯について一概に指摘することは困難な状況にある。  |   |                           |          |                 |                                  |   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域的に賃貸市場が成熟していないため収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自己居住利用目的での不動産取引が中心であり、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性が本件の場合は高いと認められる。したがって現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                           |          |                 |                                  |   |   |
| (8) 公価標準価格と格しをた             | 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        | 対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +6.0 域 交通 -3.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 その他 0.0 |
|                             | 添田 - 1   | [ 99.3 ]  | 100                       | 100      | [100.0]         | 12,600                           |   |   |
| (8) 公価標準価格と格しをた             | 公示価格   | 14,600 円 / m <sup>2</sup>   | 100                       | [102.0]  | [113.1]         | 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        | 対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> ) | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0     |
|                             | -  | [ ]   | 100                       | 100      | [ ]             |                                  |   |   |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 前年指定基準地の価格   | 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]                       | [ ]      | [ ]             | 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   |   | 価格変動形成要因                  | 〔一般的要因〕  | 〔地域要因〕          | 〔個別的要因〕                          | 内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0     |
|                             | 継続 新規 前年標準価格 13,200 円 / m <sup>2</sup>   |   |                           |          |                 |                                  |   |   |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 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  |   |                           |          |                 |                                  |   |   |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | 代表標準地 標準地  | 公示価格  | 円 / m <sup>2</sup>        |          |                 |                                  |   |   |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | 変動率  | 年間  | -0.8 %                    | 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            | 川崎04C-11509   | 田川郡川崎町           |                 | 底地              | ( )             | ほぼ台形       | 北東4m町道             |              | (都) (70,200)                  |            |
| b            | 川崎04C-10804   | 田川郡川崎町           |                 | 建付地             | ( )             | 不整形        | 北西6m町道             |              | (都) (70,200)                  |            |
| c            | 田川04C-11410   | 田川市              |                 | 更地              | ( )             | ほぼ長方形      | 北東3m市道             |              | (都) 1住居 (60,160)              |            |
| d            | 添田04C-10704   | 田川郡添田町           |                 | 建付地             | ( )             | 不整形        | 東6.5m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            | ( )<br>6,757  | 100<br>[ 60.0 ]  | [ 99.8 ]<br>100 | 100<br>[ / ]    | 100<br>[100.0]  | 11,239     | 100<br>[ 93.6 ]    | 12,007       | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0 | 12,000     |
| b            | ( )<br>12,564 | 100<br>[100.0]   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[100.0]  | 100<br>[ 95.0 ] | 13,172     | 100<br>[ 96.4 ]    | 13,664       | 画地 0.0<br>行政 0.0              | 13,700     |
| c            | ( )<br>11,700 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]    | 100<br>[100.0]  | 11,700     | 100<br>[ 89.1 ]    | 13,131       | その他 0.0                       | 13,100     |
| d            | ( )<br>8,179  | 100<br>[100.0]   | [ 99.4 ]<br>100 | 100<br>[ 80.0 ] | 100<br>[ 77.6 ] | 13,096     | 100<br>[ 99.5 ]    | 13,162       |                               | 13,200     |
| e            | ( )           | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]      |            | 100<br>[ ]         |              | [100.0]<br>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            | 限定価格          | % / 月<br>-0.06   | 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 -10.0     |                               |            |
|              |               |                  | 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<br>-0.06   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0       | 環境 0.0          | 街路 +8.0    | 交通・接近 -6.0         | 環境 -5.0      |                               |            |
|              |               |                  | 画地 -5.0         | 行政 0.0          | その他 0.0         | 行政 0.0     | その他 0.0            |              |                               |            |
| c            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 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 -10.0     |                               |            |
|              |               |                  | 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<br>-0.07   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0       | 環境 0.0          | 街路 +8.0    | 交通・接近 -3.0         | 環境 -5.0      |                               |            |
|              |               |                  | 画地 -22.4        | 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： 13,100 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         |                   |                   | 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)               | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                                   |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)             | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)  | 総費用<br>(円) | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |   |            |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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<br>近隣地域は添田町中心部にある住宅地域ではあるが、地域的に賃貸市場が十分に成熟していないこともあって、元本価値に即応した適正な賃料水準が形成されているとは言い難い。したがって収益還元法を適用した場合にはマイナスもしくは極めて低廉な試算価格が導出される可能性も高いことから、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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 添田(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第 2  | 氏名  | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

|       |             |          |           |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,310,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

|            |                |          |                 |               |       |
|------------|----------------|----------|-----------------|---------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 11 日 | (6) [令和 4年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 7 月 1 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 150 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 ほぼ長方形   |                  |                     |         |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない   |                        | 街 5 . 5 m町道 | 交通 添田駅南東方2.7 km  | 法令 (都) (70,200)  |                     |         |
|                             | 地域要因の将来予測  | 土地利用は概ね現状維持程度での推移が続くと予測する。農家集落の需要は脆弱で、競合関係にある周辺住宅地等への需要流出の影響も看過できないことから、当分の間、地価は弱い動きでの推移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  | ない               |                     |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 標準価格  | 4,800 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を中心に田川市郡にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と把握される。当該圏域においても地価は二極化・個別化の傾向が顕現化しており、一定の取引が見られる町中心部に対して郊外山間部や農家集落等においては域外からの需要流入も多くは期待し得ないこともあって、地価低迷の傾向が続いている。取引規模がまちまちで取引件数も少ないことから、中心となる取引価格帯について一概に指摘はできない。 |   |                        |             |  |                  |                     |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 本件では収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性が本件では高いと判断される。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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  | 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/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 +2.0  |         |
|                             | 添田 - 2   |   |                        |             |  |                  | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0  |         |
|                             | 公示価格 4,300 円/㎡   | [ 99.5 ]  | 100                    | 100         | [100.0]  | 4,750            | 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 |         |
|                             |  | 100   | [100.0]                | [ 90.0 ]    | 100  |                  | 補 画地 0.0 因 行政 0.0   |         |
|                             |  |   |                        |             |  |                  | 正 行政 0.0 その他 0.0    |         |
| (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/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 +2.0  |         |
|                             | -  |   |                        |             |  |                  | 準 交通 0.0 域 交通 -2.0  |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ]   | 100                    | 100         | [ ]  |                  | 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 |         |
|                             |  | 100   | [ ]                    | [ ]         | 100  |                  | 補 画地 0.0 因 行政 0.0   |         |
|                             |  |   |                        |             |  |                  | 正 行政 0.0 その他 0.0    |         |
| (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<br>継続 新規<br>前年標準価格 4,850 円/㎡  | 価格変動状況  |                        | (一般的要因)     | 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。添田町の人口は減少傾向が続き、高齢化率も高水準にある。 |                  |                     |         |
|                             | - 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  | 変動形成要因  |                        | (地域要因)      | 地域要因に特段の変動はないが、鉄道不通区間のBRT化に関連した各種周辺整備等への期待感から地価下落幅の縮小傾向が認められる。 |                  |                     |         |
|                             | 代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   | 要因  |                        | (個別的要因)     | 個別的要因に変動はない。   |                  |                     |         |
|                             | 変動率 年間 -1.0 % 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           | 川崎04C<br>- 11508 | 田川郡川崎町                |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ長方形      | 北西6 m県道<br>南西4 m<br>角地  |              | (都)<br>(80,200)                   |            |         |
| b           | 田川04C<br>- 11417 | 田川市                   |                  | 更地                    | ( )                   | ほぼ整形       | 北東11 m県道                |              | (都)<br>(70,200)                   |            |         |
| c           | 福智04C<br>- 11308 | 田川郡福智町                |                  | 建付地                   | ( )                   | ほぼ整形       | 南西5 m町道<br>北西2 m<br>準角地 |              | 準都計<br>(80,200)                   |            |         |
| d           | 田川04C<br>- 10402 | 田川市                   |                  | 建付地                   | ( )                   | 不整形        | 東6 m市道<br>西2 m<br>二方路   |              | (都) 1住居<br>(60,200)               |            |         |
| 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           | ( )<br>5,085     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.8]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[103.0]}$ | 4,927      | $\frac{100}{[102.7]}$   | 4,797        | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0<br>環境 0.0 | 4,800      |         |
| b           | ( )<br>3,604     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[99.4]$<br>100  | $\frac{100}{[ / ]}$   | $\frac{100}{[72.9]}$  | 4,914      | $\frac{100}{[100.7]}$   | 4,880        | 画地 0.0<br>行政 0.0                  | 4,880      |         |
| c           | ( )<br>4,550     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 4,505      | $\frac{100}{[94.1]}$    | 4,787        | その他 0.0                           | 4,790      |         |
| d           | ( )<br>4,347     | $\frac{100}{[100.0]}$ | $[100.0]$<br>100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 4,347      | $\frac{100}{[100.7]}$   | 4,317        | その他 0.0                           | 4,320      |         |
| e           | ( )              | $\frac{100}{[ ]}$     | $[ ]$<br>100     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |            | $\frac{100}{[ ]}$       |              | $[100.0]$<br>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<br>-0.05        | 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 -5.0      | 画地 +3.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b           | 正常               | % / 月<br>-0.10        | 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 -5.0      | 画地 -27.1                          | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 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 -5.0      | 画地 +1.0                           | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d           | 正常               | % / 月<br>0.00         | 街路 0.0           | 交通・接近 0.0             | 環境 0.0                | 街路 +1.0    | 交通・接近 +5.0              | 環境 -5.0      | 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： 4,800 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         |                   |                   | 既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)               | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                                   |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)             | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円)          | 総費用<br>(円)  | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |                     |   |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |                     | 近隣地域は町の中心部から離れた農家住宅地域である。自家利用が主体の住宅地域であり、地域内には農地も多く見られるという地域的特性を映じて、賃貸市場は未だ成熟していない。加えて戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由より本件では、収益還元法については適用しないこととした。 |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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 4 年地価調査）

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | かねしげ不動産鑑定事務所 |
| 添田(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 兼重 利彦 |

|       |             |                         |                           |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 4,680,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 16,900 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                 |         |                                 |                             |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------------------------|
| (1) 価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 11 日 | (6) 路線価 | [ 令和 4 年1月 ]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円 / m <sup>2</sup><br>1.0 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 7 月 1 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彼岸田 2 1 3 0 番 6    |                           |  |                                   | 地積 ( m <sup>2</sup> )  | 277  | 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 )<br>(70,200)                            |                                     |
|                             | 長方形 1 : 2  | 店舗 S 2                        | 中小規模店舗が建ち並び古くからの商業地域      | 北西 10 m 県道                             | 水道                                | 添田 460 m   | ( その他 )                                      |                                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m |                           |  | 標準的使用                             | 店舗兼住宅地   |  |                                     |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12 m、奥行 約 23 m、          |                           |  | 規模                                | 270 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形                                 |  |                                     |
|                             | 地域的特性  | 特記 特にない                       |                           | 街路                                     | 10 m 県道                           | 交通施設   | 添田駅北西方 460 m<br>法令 ( 都 )<br>(70,200)<br>規制   |                                     |
| 地域要因の将来予測                   | 特段の変動要因等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。商況は依然として厳しい状況にあるが、諸事の優位性や総額の観点からの値ごろ感等もあり漸次、地価下落幅の縮小傾向が強まるものと予測。   |                               |                           |  |                                   |  |  |                                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 店舗兼住宅地   |                               |                           |  | (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                          | 16,900 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                   | 同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される商業地域等と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。近隣地域は添田町中心部に所在する既成商業地域で、公共利便施設等への接近性にも恵まれたところではあるが、商況悪化の影響等を受けて地価は下落基調での推移が続いている。取引される規模がまちまちで、取引件数自体さほど多くはないことから、不動産取引の中心となる価格帯について一概に指摘することは困難である。 |                               |                           |  |                                   |  |  |                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法は地域的に賃貸市場が成熟していないこともあって適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自家利用目的での不動産取引が中心であるから、本件の場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高いと認められる。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、適正と判断される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 <sup>2</sup> )                              | 内 街路<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |
|                             | 公示価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]                             | [ ]<br>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 / m <sup>2</sup> )                              | 内 街路<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>  | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]                | 100<br>[ ]                             | [ ]<br>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<br>継続 新規<br>前年標準価格 17,200 円 / m <sup>2</sup>  |                               |                           | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 形<br>成 要<br>因 の | 〔 一 般 的 〕<br>〔 地 域 〕<br>〔 個 別 的 〕 | 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。添田町の人口は減少傾向が続き、高齢化率も高水準にある。 | 内 街路<br>標準 交通<br>化 環境<br>補 画地<br>正 行政<br>その他 | 地 街路<br>域 交通<br>要 環境<br>因 行政<br>その他 |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円 / m <sup>2</sup>   |                               |                           |  |                                   |  |  |                                     |
| 変動率                         |  | 年間                            | -1.7 %                    | 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04C-10707   | 田川郡添田町           |                 | 建付地            | ( )             | 台形         | 南東7m町道<br>北西2.8m<br>二方路 |                    | (都)<br>(80,200)           |            |         |
| b            | 添田04C-10706   | 田川郡添田町           |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 西7m県道                   |                    | (都)<br>(70,200)           |            |         |
| c            | 田川04C-10903   | 田川市              |                 | 更地             | ( )             | ほぼ長方形      | 北東17m市道                 |                    | (都) 1住居<br>(60,200)       |            |         |
| d            | 田川04C-11412   | 田川市              |                 | 更地             | ( )             | 不整形        | 南10m県道<br>東15m<br>角地    |                    | (都)<br>(80,200)           |            |         |
| e            | 香春04C-10798   | 田川郡香春町           |                 | 更地             | ( )             | 長方形        | 西5m町道                   |                    | 準都計<br>(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            | ( )<br>12,653 | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[100.0] | 100<br>[100.0]  | 12,615     | 100<br>[ 72.9 ]         | 17,305             | 街路 0.0<br>交通・<br>接近 0.0   | 17,300     |         |
| b            | ( )<br>11,130 | 100<br>[100.0]   | [ 99.7 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 11,097     | 100<br>[ 72.9 ]         | 15,222             | 環境 0.0                    | 15,200     |         |
| c            | ( )<br>19,106 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 80.0 ] | 23,883     | 100<br>[126.7]          | 18,850             | 画地 0.0                    | 18,900     |         |
| d            | ( )<br>15,681 | 100<br>[100.0]   | [100.0]<br>100  | 100<br>[ / ]   | 100<br>[ 82.4 ] | 19,030     | 100<br>[110.4]          | 17,237             | 行政 0.0                    | 17,200     |         |
| e            | ( )<br>12,086 | 100<br>[100.0]   | [ 99.3 ]<br>100 | 100<br>[ / ]   | 100<br>[100.0]  | 12,001     | 100<br>[ 71.4 ]         | 16,808             | その他 0.0<br>[100.0]<br>100 | 16,800     |         |
| 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<br>-0.07   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -2.0    | 交通・接近 -7.0              | 環境 -20.0           | 画地 0.0                    | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| b            | 正常            | % / 月<br>-0.07   | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 -2.0    | 交通・接近 -7.0              | 環境 -20.0           | 画地 0.0                    | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| c            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 街路 0.0          | 交通・接近 0.0      | 環境 0.0          | 街路 +2.0    | 交通・接近 -8.0              | 環境 +35.0           | 画地 -20.0                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| d            | 正常            | % / 月<br>0.00    | 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 +20.0           | 画地 -17.6                  | 行政 0.0     | その他 0.0 |
| e            | 正常            | % / 月<br>-0.06   | 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 -20.0           | 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： 16,900 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         |                   |                   | 既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。 |                       |                   |                   |                        |       |    |       |     |
| (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<br>(円/㎡)               | 事情補正              | 時点修正              | 素地の補修正後の価格<br>(円/㎡)              | 造成工事費<br>(円/㎡)        | 標準化補正             | 時点修正              | 造成工事費の補修正後の価格<br>(円/㎡) |       |    |       |     |
|                                | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                                  |                       | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{[ ]}{100}$ |                        |       |    |       |     |
| 付帯費用<br>(円/㎡)                  | 標準化補正             | 時点修正              | 付帯費用の補修正後の価格<br>(円/㎡)            | 有効宅地化率で除した価格<br>(円/㎡) | 地域要因の比較           | 個別的要因の比較          | 再調達原価<br>(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<br>(円) | 総費用<br>(円)   | 純収益<br>(円) | 建物に帰属する純収益<br>(円) | 土地に帰属する純収益<br>(円) | 未収入期間修正後の純収益<br>(円) | 還元利回り<br>(r-g)<br>( ) % |
|  |            |  |            |                   |                   | ( )                 | ( ) %                   |
|  | 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                     |            | 近隣地域は町中心部で古くから形成されている商業地域ではあるが、その地域的特性から賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難く、適切な事例資料の収集が困難である。収益価格を試算した場合には極めて低廉な価格が導出される可能性が高い。したがって収益還元法については、その考え方を斟酌するに留め、試算は割愛した。 |            |                   |                   |                     |                         |

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<br>(円) | 支出の現価の総和<br>(円) | 投下資本収益率<br>(%) | 販売単価(住宅)<br>(円/㎡) | 分譲可能床面積<br>(㎡) | 建築工事費<br>(円/㎡) | 延床面積<br>(㎡) |
|                 |                 |                |                   |                |                |             |
| 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