令和 7年 7月 25日提出 香春(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
香春(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額3,470,000 円1 ㎡当たりの価格12,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7	7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²	
(2)実地調査日	令和 7年	7月 1日	 (5)価格の種類			ws	路線価又は倍率	1.1 倍	
			(3)1四1日071至大只	TT-113 [M.) [1		価	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	ノ鎰正評価							

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡香春	町大字	高野字砂	尾 9	909番	3 1					地積 ㎡)	(287	汥	5令上の規	見制等
準地	形状	敷地(の利用の	現周況	辺の土地	世の君	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	i 1		な交通施設 の状況	足との	準者 (70	ß計 , 200)	
	正方形 1:1	住宅 W 1		中規画整	模一般住 然とした	: 宅か: 住宅	が多い区 号地域	東5 m 町道			水道	香	—— 春 1.3	km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 4	0 m、西	60 m	· . 南 ′	100 ı	m、北	120 m	標	準的使	 	_ 全住宅	地					
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	7 m、	奥行	亍 約	17 m	i, j	規模		300	m²程	度、	形状 ፲	E方	形	
地	地域的特性	特記	寺にない				街 5 m	町道		交ì	通 香春	駅南!	東方1	.3 km	法令	対	象基準地	と同じ
域		事項					路 -			施記	· · ·				規制	[[
	地域要因の将 来予測													ーーーー 1。小学杉 バ弱く、サ				
(3)	員有効使用の判定	戸建住	宅地							(4	り対象基 の個別 因		ない	1				
()	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準個	格		1:	2,100	円/	m²	囚							
O.)適用	収益還	元法	収益値				/	円/									
		原価法開発法		積算個	「格 とによる((≖ +&	/ 円/㎡											
(6) ਜੋ	市場の特性	ない。針土地価格	鉄道駅や 各が低位	スーパー にあるこ	等が徒歩	ト圏は 新	になく、 <u>{</u> 築戸建で:	生活利(62.	更性が 0 0 0	やや針 万円 ~	3リ、地域 3 , 0 (或経》) 0 7	音の化 万円科	鬢好性が強 低迷から需 程度で建築 要は総じて	要は未が可能	ミだに ミでま	ニ弱含んで 5る。町内	ごいる。
ì É	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	ほどでし	はないこ 利便性、	とから収 快適性が	は益価格に 重視され	は試算 いる i	算せず、l ことから ^j	比準価権 見実のi	洛のみ 市場性	の試算を反映	፤となった ≀した比≝	t。湞 善価材	丘隣地 各が重	√は見られ 地域は準幹 i視される)通り決定	線道路できて	背後	後の住宅地	也域で、
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	■地	時点 修正	標準補正		地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の規	₹基準地 見準価格]/㎡)		標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	В	/ m²	[]	100	_	100	[100]				補正	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	 号	- 4	時点 修正	標準補正		地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	の比	表準地 之準価格 子 ㎡)		標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 +4.0 +10.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,500 円	_	[100.7] 100	100	0]	100 [117.8]	[100			12,400		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,)0 円 / ㎡	T×	変動	一般的 要 因		景気は 景気と	回復傾する過	向にある 疎化等か	が、 ら不	郊外語動産	部の市町村市場は未た	付では <i>)</i> ご弱含 <i>6</i>	し口派してい	域少や高齢 1る。	・ 化等を
基準準価地格	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地		表標準地	寺と同一 [;] -	地点)形成要	状況	要因		含んで	おり、	地縁的選	好性	もあ	であるが、 り、地価に	は下落化	頂向に	こある。	体が弱
の等前か	公示価格	-0.8	% 半年	円/㎡	因 例 の		(個別的 要 因		固別的	要因に	ついては	特段	の変	動要因は認	ぬら∤ 	ない	١.	

- 1

宅地-2

(1)比準価格算定内訳 取引時 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 類 地積 画地 接面道路の 主要交通施 法令上の規 例番号 꿱 (m²) の形状 状況 設の状況 田川市 建付 東5.1 m市道 (都)1住居 а 田川07C ほぼ長 (60,200)地 方形 10502 ほぼ長 (都)1低専 b 田川070 田川市 建付 北6 m市道 地 (50,80)方形 10595 田川070 田川市 更地 南西4.8 m市道 (都)1住居 c ほぼ整 (70, 192)南東2 m 形 角地 - 10505 (都) (70,200) 田川070 田川市 南東3 m市道 建付 不整形 地 10515 準都計 更地 北東5.5 m町道 e 大任07C 田川郡大任町 ほぼ正 方形 (70,200)10499 取引価格 建付減 標準化 查定価格 N0 事情補 時点修 推定価格 地域要 推定標準価 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [100.0] 100 100 100 街路 0.0 а [75.0] [101.0] 9,804 [100.0] 12,943 [106.7] 12,130 12,100 交通 0.0 b [100.6] 100 100 接近 100 100 13,935 [100.0] 100 [100.0] [100.0] 14,019 [115.2] 12,169 12,200 環境 0.0 [100.4] c 100 100 100 100 画地 0.0 16,034 [100.0] 100] [100.0] 16.098 [130.0] 12,383 12,400 / 行政 0.0 d 100 [100.0] 100 100 100 [100.0] [70.0] [90.0] [79.9] その他 0.0 6,069 100 9,633 12,056 12,100 100 100 100 e 100 [100.0] [100.0]] [80.0] [63.7] 5,899 [100.0] 100 [/ 7,374 11,576 100 11,600 イ月率 NO ア事情 ウ標準化補正の内訳 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 -3.0 0.0 0.0 0 0 0.0 +10.00.00 画地 その他 その他 行政 行政 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 b %/月|街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -2.0 +1.0 +20.0 +0.05 画地 |行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 正常 % / 月 街路 C 交通・接近 環境 街路 交通・接近 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +30.0 +0.05 画地 | 行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 d %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 -5.0 -1.0 -15.0 0.00 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -10.0 0.0 0.0 0.0 0.0 e 正常 %/月街路 交通・接近 環境 街路 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 0.0 -9.0 -30.0 0.00 画地 その他 行政 その他 ¦行政 -20.0 0.0 0.0 0.0 0.0

|才比準価格決定の理由 〔比準価格: 12,100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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
(円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)														(円/m²)			
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(3	3)収益価格算定内訳						
(3	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	賃貸市場が未成熟で	であることから非適用				

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

1 世別部書刊大子高野学校早909書81 20100022003-05 3	Νo	所在及び地番	不動産ID
2 3 4 5 5 5 6 6 7 7 8 8 9 9 10 11 11 11 11 11			2910000226093-0000
4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	2		
5 6 7 8 9 10 111 12 133 144 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 20 31 32 23 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 44 45 46 47 48 49	3		
5 6 7 8 9 10 111 12 133 144 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 20 31 32 23 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 44 45 46 47 48 49	4		
6			
7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
8 9 10 111 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 49			
9			
10			
11			
112 13 14 15 16 17 18 19 19 19 19 19 19 19			
13			
14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
115 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 34 35 36 37 38 39 40 41 42 44 45 46 46 47 48 49			
116 117 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 31 32 29 30 31 31 32 33 33 34 40 41 42 44 45 46 46 46 47 48			
18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 44 46 47 48 49			
24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 49			
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	28		
31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 49	29		
32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	30		
33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	31		
34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	32		
35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	33		
36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49	34		
37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 49	35		
37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 49	36		
39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49			
41 42 43 44 45 46 47 48 49	39		
42 43 44 45 46 47 48 49	40		
43 44 45 46 47 48 49	41		
44 45 46 47 48 49	42		
44 45 46 47 48 49			
46 47 48 49			
47 48 49	45		
47 48 49	46		
48 49			
49			
, 50	50		
備考			1

令和 7年 7月 25日提出 香春(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
香春(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額3,690,000 円1 ㎡当たりの価格13,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)党业资本口	A10 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	4 🗆	/ F) /# +b	工尚/压协	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定語	平価					

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		郡香春町	大字中	津原字才」	立108	1番53	外			地 (㎡		275)	法令上の	規制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	準都計 (70,200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 1		中規模成住宅	一般住宅 <i>0</i> 地域	D多い既	南西4 n町道	1		水道	一本	公800 m		(その他)	
(2)	範囲	東 150 m	1、西	30 m、	南 130	m、北	50 m	標準	■●●	刊戸建	住宅均	<u>t</u>			
近	標準的画地の形	状等	間口 約	20	m、 奥行		15 m、	規	模		300 m	程度、	形状	 長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 4 m	町道		交通	· · ·	公駅北	東方800 m		対象基準均	也と同じ
	地域要因の将 来予測	国道背後								_ 化はな				<u>'</u> が、鉄道駅 ⁻ はやや下落(
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅均	t t						` ´	対象基準 の個別的 因		ill.			
()	監定評価の手法 ※第四	取引事例と		比準価格		1	-,	円/m	î						
U.)適用	収益還元法	-	収益価格				円/m							
		原価法		積算価格				円/m	_						
		開発法			よる価格	'		円/m		1L 1-# 66 1-	- 11L 63 A	4.788.4.7.1 44.4.4.7.1	14 / /	L11L1+1.2 A	>+ \ I=L (I)
(6)∄	万場の特性	ない。鉄道る。土地信	観いれる はおが低か	ーパー等 位にある	が徒歩圏ことから、	にあり、 、新築戸	生活利便 建でも2	性は良	見好でる 00万F	あるが、 円~3,	地域約	経済の低迷れ	から需要 で建築 <i>た</i>	也地域からの 更は未だに弱 が可能である ない。	含んでい
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ほどではた 生活の利便	iいことだ i性、快i	から収益 適性が重	価格は試え	算せず、 ことから []]	北準価格 現実の市	のみの 場性を	D試算。 E反映 l	となった した比準	:。近 [価格 <i>]</i>	姓地域は準算	幹線道路 るべきで	Dの、市場を 各沿いの住宅 である。従っ	地域で、
(8) 公規 示準	代表標準均価 標準地番号 格	也 標準地 -		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		回の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			祖正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地都田川(県)	5号		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		③の	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	持 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+4.0 +1.0 +5.0
基の 準検 地討		≝地の価格 ·,500 円/r	. -	[100.7] 100 [100.0]			[100.	0]	1	3,200	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。		13,500		価 変 格 動	一般的要。因						外部の市町 産市場は未		_ 人口減少や高 んでいる。	齢化等を
基準 準価	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地	共通地点(代表 対 標準地	標準地等。	と同一地 _月 -	形成要							るが、既述 地価は下落		こ需要自体が ある。	弱含んで
地格 の等 前か	公示価格	(個別的) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。 要因													
			半年間		1	1									

	(1)	比準価格	算定内]訳													
	NO				世番並びに	「住居表示		類型	地積	(m²)	o)			路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
1	а	香春07	СШ	川郡香春町	•			更地	(南9 m	町道			
Part													用地				
1	b	田川07	C 田/	川市				建付地	(西4 m	市道			(都)1住居 (70,200)
10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-1		- 1050)3										二方路				
日本	С	田川07	C 田/	川市				底地	(不 ()	整形	南西6 响	製道			(都)1住居 (60,200)
10407 10417 10																	
10407 10407 10413 10	d	田川07	C 田	川市				建付 地	(ぎ台	北東8 m	道路			
No		- 1040)7										用地				
No	е	田川07	C 田/	川市				更地	(TT/	ぎ整	南西4.5	m市道			(都) 2 低専 (50,100)
日本										1							
10,585 100.0 100 100 100 100 100.0 100.0 100 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100 100.0	NO															ס	査定価格 (円/㎡)
B 100 100,00 100 100 100 100 175.01 101 13,201 195.91 13,765 環境 0.0 13,860 13,860 13,865 13,	а	(()						40.004				40.00	_		0.0	12,000
10,000 100 100 100 175.0 101 13,201 195.9 13,765 環境 0.0 13,865 13,765 13,765 13,8	b	(, 365				_		10,204	+			12,93	^~	- (0.0	12,900
18,484				[100.0]	100	[75.0]	[101.0]		13,201	[9	5.9]		13,76	_		0.0	13,800
付している	С								10 113				13 86		ė (0.0	13,900
e (16,236	d	()						10,110				10,00	行政	τ (0.0	10,000
16,236		17	,730		100	_			17,854				13,33	4 ₹0.)他 (0.0	13,300
NO P事情 7月率 ウ標準化補正の内訳 a 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 b 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +2.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +2.0 交通・接近 -6.0 環境 0.0 で政 0.0 その他 0.0 c 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +3.0 交通・接近 +3.0 環境 +3.0 で政 0.0 その他 0.0 d 正常 %/月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +3.0 交通・接近 +3.0 環境 +3.0 で政 0.0 その他 0.0 で政 0.0 その他 0.0 で政 0.0 での他 0.0 で政 0.0 での他 0.0 での他 0.0 で政 0.0 その他 0.0 での他 0.0 で政 0.0 その他 0.0 での他 0.0 で政 0.0 その他 0.0 での他 0.0 で政 0.0 をの他 0.0 での他	е	(16	236						17 176				13 90	ıs		0]	13,900
a 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +6.0 交通・接近 0.0 環境 -25 -0.11 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 b 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +2.0 交通・接近 -6.0 環境 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +3.0 交通・接近 +3.0 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 荷路 0.0 交通・接近 +3.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 石の他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	NO						[33.0]		17,170			-		_	100		13,900
b 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +2.0 交通・接近 -6.0 環境 0 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 電境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0		の内容	变動率														
世界 1月以 1月以	а	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+6.0	交通・接	近 0.0	環境	-25.0
b 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 環境 0.0 存政 0.0 環境 +3.0 交通・接近 +3.0 環境 +3.0 交通・接近 +3.0 環境 +3.0 で通・接近 -4.0 で通			-0.11	画地	 +2.0	└ ¦行政	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 街路 +3.0 交通・接近 +3.0 環境 +3.0 で通・接近 +3.0 環境 +3.0 で通・接近 +3.0 環境 +3.0 で通・接近 +3.0 電境 +3.0 で通・接近 +3.0 環境 +3.0 で通・接近 +3.0 環境 +3.0 電域・接近 +3.0 環境 +3.0 電域・接近 +3.0 電域・接近 +3.0 電域・接近 +3.0 電域・接近 +3.0 電域・接近 +3.0 電域・接近 -4.0 環境・+3.0 電域・接近・-4.0 電域・接近・-4.0 環境・+3.0 年の他 0.0 一年の他	b	正常(% / 月	街路	0.0	 交通・接		1		0.0	街路					環境	0.0
C 正常 % / 月 街路			0.00	画地	+1.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 存政 0.0 存成 0.0 環境 +30 e 正常 % / 月 日路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 存成 0.0 存成 -4.0 環境 +30 e 正常 % / 月 +0.05 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	С					!		1			街路					環境	+30.0
d 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 存政 0.0 存成 0.0 環境 +30 e 正常 % / 月 日路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 存成 0.0 存成 -4.0 環境 +30 e 正常 % / 月 +0.05 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 行政 -2.0 その他 0.0			+0.05	画地	-3.0	行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 環境 1.0 交通・接近 0.0 環境 1.0 交通・接近 0.0 環境 1.0 交通・接近 0.0 マルー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	d					1		1			街路					環境	+30.0
e 正常 % / 月 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 +1.0 交通・接近 -4.0 環境 +30 一回地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 行政 -2.0 その他 0.0			+0.05	画地	 -0.1	├				0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
	е	正常(% / 月	街路		1		1		-	街路					環境	+30.0
			+0.05	 画地	 -5.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	 その他	0.0	L	
	オ	 比準価格決	快定の5	里由				1					<u>'</u>		———— 格:	1	3,400 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	邸	版	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が同	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	유			-			所在及7	ゾ地番								
197	素地の取得 (円/)		事情補	証	時点修正	素の	価村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	i成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	修正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0</u>	<u>[</u>]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修		i効宅地化록 ∶した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因0	D A	調達原価
(円/㎡) (円/㎡) (円/㎡)														(円/m²)			
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>			
Ś	热成度修正		[]	/ 100				積算(価格				円 / m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近		環境			行政			その他	1

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	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	賃貸市場が未成熟で	あることから非適用					

(4)開発法による	(4)開発法による価格算定内訳											
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由						
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)		
開発法による	価格				円 (円/㎡)					

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡香春町大字中津原字才立1081番53	2910000231322-0000
2	田川郡香春町大字中津原字才立1081番54	2910000231323-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 香春(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額6,410,000 円1 ㎡当たりの価格10,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	AT 75 70 00	/ 『 〉 / 西 十夕 ② 紅毛 米西	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	Eの连田の	女日													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 田川	郡香春町	大字採	銅所字町!	5997	番1				地 (m	清 (616)	}	去令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との		部計 ,200)	
	台形 1:2	住宅 W 1		一般住 併用し 住宅地	宅のほかに た住宅も見 域		北西5. 町道	.5 m		水道	採銅	採銅所350 m			その他)	
(2)	範囲	東 30 m	n、西	40 m、	南 170	m、北	170 m	標準	準的使	用戸建	住宅	地				
近四	標準的画地の形状等 間口 約 25 m、 奥行 約 20 m、 規					見模	'	500 r	n²程度、	形状	長方	形				
隣 地 域	地域的特性						350 m	采銅所	駅南東方	法令規制	1	象基準地	と同じ			
	地域要因の将 来予測	旧街道沿い ぼす特段の				併用住:			── 、既成任	 主宅地域	とし	て熟成して			利用に影	響を及
	浸有効使用の判定	戸建住宅均							`	対象基準 の個別的 因		ない				
()	監定評価の手法)適用	取引事例と		比準価権		1	0,400	円/r		=						
U.)	収益還元法	-	収益価格		/ 円/㎡										
		原価法 開発法		積算価格	各 こよる価格		/	円/r 円/r	_							
(6)市場の特性 基準地は旧街道沿いの既成住宅地域 は地縁者を中心とする個人と考えら る影響が予想されることから一様な						内にあり、 れ限定的 [・]	で、取ら	需給圏	 は田川 心とな	る価格帯	は取	引件数が希				
` †	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	宅地 - 3 (利便性、特別事例をは 可事例をは 価格とのが	快適性、 比較検討	安全性を して求め	・重視して た比準価	意思決定だ 格は実証(が行われ 生を備え	れる傾 け えた価値	向があ 格とし	ることかて説得力	いら利	便性、快递	9性、安全	e性I	こ着目し刻	复数の取
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内	票 街路 準 交通 化 環境		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]				# 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内	票 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 +5.0 +10.0
基の 準検 地討	削牛指正基準	■地の価格 ,500 円/r	. 1-	00.7]	100	100 [141.4]	100			10,300		# 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +20.0
象標 基準	10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 10,500円/㎡ 変 表標の - 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				地域	国	国の関系 鉄道やノ	说政策が バスとし	が不動産 ハった移	市況の動手科	間が続いている。 でででである。 ででである。 ででである。 でである。 でである。 でである。 でいる。 ではいてい。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	因として 少子高齢(懸念で	される。		
地格の等前が	標準地番号 公示価格		半年間	- 円/㎡]	双 が 要 因 % の	個別的要因	- 1	持段の3	变動要同	因はない						

宅地-2

(1)	い淮畑牧祭	·	·=O														
(1)	比準価格算	上正り	加力														
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地)形状	接面道状況	道路の		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
а	香春 0 7 C		郡香春町	-			建付地	(まぼ長 5形	西4 m未舗	装道路				隼都計 70,200)
b	5 11290 糸田 0 7 C	+		-			建付			F	 長方形	南西5 m	町道			3	 隼都計
	- 11098		니마자 떠뜨기				地	()		南東3 m					70,200)
С	糸田 0 7 C	+	郡糸田町				更地	(不)	整形	北西8.4 北東6 m 南東7 m				(集都計 80,200) 上砂災害警戒区域
	- 11002	:										三方路					
d	大任070		II郡大任町	•			更地	(まぼ正 5形	北東5.5	m町道				隼都計 70,200)
	- 10499	1															
е	_							()							
NO	取引価	格 m²)	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/㎡)	地因の	域要 比較		性定標準((円/㎡	西)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	()	_100	[98.0]	_100	_100			_10		-			路	0	0.0	
_	5,6	38	[100.0]	100	[75.0]	[100.0]		7,367		9.1]	10,6		通・	0	0.0	10,700
b	9,9	983	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [91.8]		10,875	10 [10	7.8]	10,0		链 環境	0	0.0	10,100
С	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10		-		፱	地		0.0	
d	6,8	301	100.0]	100 [100.0]	100	100		10,479	[10	4.0]	10,0		政	0	0.0	10,100
u	5,8	399	[100.0]	100.0	[/]	[80.0]		7,374		0.4]	10,4	74 - 7	の他	0	0.0	10,500
е	()	_100		_100	_100			_10		-				[100.	0]	
NO	フ恵はく			100		[]			[]	lo lk‡÷ o			100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ワ標準化	(補止の内制	К					土地	ບ 攻安区	の比較の	内訳				
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 00	環境		0.0	街路		-3 0	交通・	接近	-5.0	環境	-25.0
	-(0.08	画地		 ¦行政		その		0.0				L と その他		0.0	<u></u>	
b	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0				交通・		-1.0	環境	+10.0
		0.00	画地		 行政		その		0.0				L ¦その他		0.0	<u></u>	
c	正常 %	/月	街路		 交通・接		環境		0.0						-1.0	環境	+5.0
		0.00	画地		 行政		その		0.0				L と その他			<u></u>	
d	正常 %	/月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境		0.0						-12.0	環境	-20.0
		0.00	画地		- - - 行政		その		0.0				¦ ¦ その他		0.0	L	
e	%	/月	街路	20.0	交通・接		環境			街路			交通・			環境	
		-	画地		 ¦行政		↓ ↓ そ の			行政			 その他			I	
					1		i	-					ı				
ᅪ	上準価格決定	₽ω£	単中										「計進	価格・		10	0.400 円 / ㎡)

才比準価格決定の理由 [比準価格: 10,400 円/㎡]

P											• •		
(2)積算価格算定内	引訳												
(2)-1 原価法か	が適用できた	ない場	易合その理由 しゅうしゅう	既成	市街地の写	宅地で	再調達原個	面の打	把握が困難				
(2)-2 造成宅地	也内等に存し)原価	法の適用が可	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及7	び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	Œ	時点修正	の価権	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点何	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u> []		1		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		豊用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要因 <i>0.</i> 較)比 個別的	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)					(円/㎡)	Par	(円/n	n²)	+x	10+X			(円/㎡)
	100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>			
熟成度修正	[]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳					'								
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路	·	交通	・接近		環境		行政		7	一の他	ļ

(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				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	Ξ	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	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	賃貸市場が未成熟で	まの賃貸事例の収集、	純収益の把握が困難な	ょため			

(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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		F	円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡香春町大字採銅所字町5997番1	2910000329881-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11 12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 香春(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額3,580,000 円1 ㎡当たりの価格15,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	AT 75 70 00	/ 『 〉 / 西 十夕 ② 紅毛 米西	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	この理田の)罢百													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川	郡香春日	町大字中	津原字筒井	‡238	8番11	外			州 (m	清 (234	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	別況	□の土地のラ	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との		ß計 , 200)	
	長方形 1.5:1	住宅 W 2		中規格が区画域	・ 一般住宅が 画整然とした	が建ち並 に住宅地	北西5 回	n		水道	勾金	:600 m		(?	: の他)	
(2)	 範囲	東 100	m、西	100 m、	南 150	m、北	70 m	標準	■●●	□ 用│戸建	住宅	 地				
近	標準的画地の形物	犬等	間口約	勺 18	m、 奥行		14 m、	規	模		250 r	n²程度、	形状	長方沢	杉	
隣 地 域	地域的特性	特記一香	春町南東	部の住宅	地域	街 路-	町道		交通施設	金駅 600 m	南東	道田川線勾	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測	戸建住宅持が続く			等が建ち		で土地和	川用に	影響を	及ぼす	特段	の変動要因		1	ず当面は	現状維
	長有効使用の判定	戸建住宅								対象基準 の個別的 因		ない				
()	監定評価の手法)適用	取引事例		比準価権		1:	-,	円/m ²		_						
U.	旭州	収益還元	法	収益価格				円/m ²	_							
		原価法開発法		積算価格	格 こよる価格		/	円/㎡	_							
	5場の特性	者は地縁の事情に	者を中心 よる影響	いとする個 が予想さ	固人と考えられることが	られ限定的 から一様を	的で、耶 な地価水	引の中 準を把	でいとが 型握する	なる価格 ることか	3帯に 「難し	辺市町の既 ついては取 い状況にあ	引件数か る。	が希り	〉、かつ当	事者間
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	利便性、 引事例を	快適性、 比較検討	安全性を して求め	を重視してき	意思決定だ 格は実証(が行われ 生を備え	る傾向 た価格]がある とし	ることか て説得力	\ら利	る需要者は 便性、快適 する。本件	性、安全	≧性に	-着目し複	数の取
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 交	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [100	100	100	[100]			1	甫 画地 E 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)	号	- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要認 比輔	別的 因の 交	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	票 街路 隼 交通 七 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 -3.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,500 円/	1-	100.7]	100 [100.0]	100	[100	.0]	1	4,800		甫 画地 E 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 標準価	の - 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表	15,500 長標準地等		価 変 動 状 況	地域	国 国	の関税 道やバ	政策が こことに	「不動産 いった移	市況の動手科	間が続いてい)下振れ要因 段が脆弱で少 が続いている	として& 子高齢化	念念さ	られる。	
土地格の新か	標準地番号 公示価格		後 半年間	- 円/㎡ 	版 が 要 因 の の	個別的要因		段の変	動要因	はない						

宅地-2

- 4

(1)	比準価格第	算定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	香春 0 7 0		郡香春町				更地	(ほに) 方形	f長 彡	北西11 i 南9 m 角地	m町道			準都計 (70,200)
b	田川070		 川市				建付			ほほ	手 手	北6 m私	道			(都)
	- 1041						建付 地	(方形	3					(70,200)
С	田川070	C 田J	川市				建付 地	(ほほ ₎ 形	É 台	北西4 mi 北東8 m				(都) (80,200)
	- 1040	7										角地				
d	香春070		郡香春町				建付 地	(ほほ) 形	台	西4 m町	道			準都計 (70,200)
e	- 1129	07						()						
NO	取引価 (円/		事情補正		建付減 価の補正			 定価格 円 / m²)	地切の	域要		 		国別的要因(ご較	D D	査定価格 (円/㎡)
_	(13)	,						137 111 /			114	(137 111)			0 0	(13, 111)
а	10,	, 585	100 [100.0]	[99.1] 100		100 [102.0]		10,284	100 [76			13,5	街路 32 交通	i •	0.0	13,500
b	14,) ,405	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		14,448	<u>100</u>	<u>) </u>		16,70	接近 03 環境	Ι	0.0	16,700
С	(,730	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100		17,854				16,2°	画地		0.0	16,200
d	()	100	[98.7]	100	_100		17,004	_100	0			一 行政		0.0	
e	10,	,896)	100.0]	100	100.0]	100		11,949	100	2.6]		12,90	04 そ の)他 ([100 .	0.0 . 0]	12,900
				100		[]			[]				100		
NO	ア事情の内容の			補正の内記	₹					工地垣	拔要因	の比較の	内訳			
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接	近 -6.0	環境	-20.0
	-	-0.11	画地	+2.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・持	6近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 -6.0	環境	-7.0
	+	HO.06	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・指	6 近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 +4.0	- □環境 -	+8.0
	+	⊦ 0.05	 画地 	-0.1	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・指	送近 0.0	環境		0.0	街路 		-1.0	交通・接	近 +10.0	_ □環境 -	-15.0
	-	-0.06	画地	-10.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е	9/	6/月	街路		交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		:	街路 		 	交通・接	近 	_ _ 環境 _	:
			画地		 ¦行政 '		その	他		行政			その他			
ー オト	· 上準価格決	· 定のE	里由										〔比準価	 格:	1	5,300 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 15,300円/㎡〕

								H H (/\r\)		0.00
(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	地の宅地で	: 再調達原信	面の打	把握が困難			
(2)-2 造成宅地	内等に存し原	価法の適用が可能	能な場合の価格	各						
造成事例番号		-	P	f在及び地番	ŧ					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補償 の価格 (円)		造成工事費 (円/r	n³)	標準化補正	時点修正	货价	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
		100					<u>100</u> []	100		
付帯費用	標準化補正	時点修正	付帯費用の		ラ効宅地化™ 余した価格	をで	地域要因の比 較	, 個別的要因 比較	の 拝	事調達原価
(円/㎡)			正後の価格(円)	firm ²)	ました価格 (円/r	n²)	₹X	LU#X		(円/㎡)
	<u>100</u> []	100			(%)	<u>100</u> []	100		
熟成度修正	[]	/ 100		積算	価格		Р	g / m²	·	
内訳				·						
素 事情の 月率 地 内容	変動率 造 成一	標準化補正		月	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
	% / 月 事				% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較	街跟	各	交通・接近	fi	環境		行政		その他	3

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
							%
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	賃貸市場が未成熟で	あり賃貸事例の収集、	純収益の把握が困難な	こ ため		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡香春町大字中津原字筒井2388番11	2910000235201-0000
2	田川郡香春町大字中津原字コウズカ迫2470番4	2910000235435-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12 13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33 34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 香春(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額 13,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 20,600 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 2日 (5)価格の種類 正常価格 価 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	い注用いる	左日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川種	都香春町	「大字高野	野字平町	1015	番 1				地和 (㎡)		634	法令上の規制等
準地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接近	で な交通施記 で で が で が で で で で で で で で で で で で で で	殳との	準都計 (70,200)
	台形 1:2	診療所兼住 RC 2			舗等が見ら の商業地域		東11 i 国道	n		水道	香春2	30 m		(その他)
(2)		東 50 m	、西	20 m、	南 100	m、北	100 m	標準	準的使	用 低層	店舗兼	共同住宅地	ե	
近四	標準的画地の形物	大等 【	引口 約	17 :	m、 奥 ^行	 約	35 m	i、 夫	見模	I	600 m²	程度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記」国道		ぬ成度が個	低い商業	街-11	m国道	Į.	交通施設	m	香春駅	北西方230	法令規制	対象基準地と同じ
-	地域要因の将 来予測	低層店舗の て影響を及				━━┴ ■建住宅 [:]			る地域	 ずで地域				域の土地利用につい
	員有効使用の判定	低層店舗兼							``	対象基準 の個別的 因		:11		
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比		比準価格	-		0,600	円/r	_	_				
U) 旭 円	収益還元法		収益価格	-	1.	2,400	円/r						
		原価法 開発法		積算価格 88%は15	<u>:</u> :よる価格		/	円/r 円/r	_					
. ,	万場の特性	。商業地と 者、法人、 難な状況で	住宅地の 不動産 である。	との地価 業者と推	水準の開 察するが	差が徐々 中心となる	こ縮小(る価格を	頃向を見	強め、 いては	賃貸市場 需要者か	引は脆弱 で限定的	な状況にあいている。	る。主 件数か	美地域一円と思料する Eな需要者は個人事業 が希少な為、把握が困
ì t	武算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	収益性を織 的であるも	込み済るのの、	みの取引 自営の店	価格に基 舗等が大	づいており 半を占め、	り、実	証的で 市場が	説得力 脆弱な	がある。 市況の実	一方、 €情から	収益価格は	t収益性 こり低く	ニ地が潜在的に有する 挂に基づいており理論 ⟨求められた。 よって
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m	í []	100	100	[10]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円/m	í [1	00	100	100	[10	<u>]</u>			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象基準 準価	ら が が が が が が が が が 大 が が が が 大 が が 大 が が 大 が の が で ある場合の検討	<i>"</i> 通地点(代表植	20,900 票準地等と		価を変動 形が、況	地域		国の関系	兑政策 <i>加</i>	が不動産	市況の「	下振れ要因と	として懇) り物価上昇の継続や米 感念される。 零要は減退している。
単格の等が	標準地番号 公示価格	要因の	(個別的)要 因	· 5	寺段の変	变動要因	因はない							

(1)	比準価格算	拿定内	i訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	i地 状	接面道状況		E要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	香春 0 7 0		郡香春町				建付地	(ほぼ) 方形		南6 m県: 西2.5 m	道			隼都計 (70,200)
b	田川070		川市				建付			ほぼ	 治	南西9 m!	県道			(都)
	- 10412						地	() 形						(70,200)
С	田川070	田川	川市				建付地	(ほぼ) 方形		南10 m県	道			(都)準工 (60,200)
d	田川070	_	 川市				更地			ほぼ	:E	西3.2 m	市道			 商業
u			נוווי				文地	(方形	TX.	<u>⊢</u> 3.2 ⊪				(90,240)
е	- 10520	J						()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地因の	域要比較		 住定標準(i (円 / m²)		的要因6	D	査定価格 (円/㎡)
а	(17,	284	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		16,771		0.2]		18,59	街路 93 _{交通} ・	(0.0	18,600
b	(10,)	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [76.0]		13,784	_100			15,28	接近		0.0	15,300
С	(35,)	100.0]	[100.0] 100	100.0]	100 [100.0]		35,616	_100			28,50	画地		0.0	28,500
d	()	_100	[100.1]	_100	100		<u> </u>	_100	0		,	行政		0.0	·
e	()	[100.0] 	100	100	[100.0] 		22,678	_100			23,99	98 その他	[100 .	0.0 0]	24,000
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率	ウ標準化	100 補正の内記	₹	[]] [] 工地域	要因	の比較の	 内訳	100		
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接近	-4.0	┆環境	0.0
	-	0.07	画地	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路		交通・接		環境		0.0	 街路 		-3.0	交通・接近	-7.0	環境	0.0
	+	0.12	画地	-24.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-3.0	環境	+30.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
d		/月 0.03	街路		交通・接		環境 		0.0	街路 			交通・接近	0.0	- □環境 - -	+5.0
			凹地	0.0	¦行政 -		その		0.0	行政		1	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			

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の写	宅地で	再調達原価	iの	把握が困	難				
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準位	化補正	時点値	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後0	費用の補修 0価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域	要因の	比例的比較	ク要因の) <u>F</u>	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	西格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	^室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,211,722	1,963,700	7,248,022	6,966,400	281,622	(0.9785) 275,567	(3.9 0.4)
	収益価格	7,873,343	円 (1:	2,400 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						

(4)開発法による価格算定内訳									
(4)-1 開	発法の適用	する し	っない 開	昇発法を適用する場合(の理由				
収入の	D現価の総和	支出の現価	の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積	
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)	
開発法に	こよる価格			円 (円/㎡)				

(3)-2 想知	定建物の制	大況								省 存 (宗)	5 - 1 =	毛地-4 ———	
用 途 建築面積				(m²)) 構造・階層 延			延床面積	床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅				300.00	L S	2 F	:			600.00	0		
公法上の	カ規制等												
用途地域等				積率	基準容積率等	地積		間口・	 · 奥行	前面道路、	 . 幅員等		
N + 1										前面道路	前面道路:国道 11.		
準都計		70	%	200 %	200 %		634 m	19.0	m× 38.0)m 特定道路:	までの距離:	m	
想定建物	想定建物の概要 1 階は店舗、 K を想定		2 階は平	均専有同	面積 5 0 ㎡程度	で 2 D 有効率 の理由		100	.0 % 外區	階段のため			
(3)-3 総川	以益算出区	·							<u> </u>				
階層	用证		面積	有効率	有効面積	1㎡当たり月額 支払賃料		月額支払賃料		a保証金等(月	数) a保証金等	(円)	
ra/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)	
	r≒ 4#		300.00	100.0	300.00		1 500		450,000	4	.0 1,80	00,000	
1 ~	店舗		300.00	100.0	300.00		1,500		450,000	2	.0 90	00,000	
	住宅		300.00	100.0	300.00		1,100		330,000	1		30,000	
2 ~	2 2				000.00		.,			1.	.0 33	330,000	
~													
~													
											2.13	30,000	
計			600.00	100.0	600.00				780,000			30,000	
年額支払	 公賃料						780,	000円	× 12ケ月	=	9,360,0		
a共益費	(管理費)				円/m²× m²× 12ケ月 = 0円								
b共益費	(管理費)	の算出根拠			共益費の授受	きはない							
その他の	の収入(駐	車場使用料等)									0 円		
貸倒れ扱	員失(算出	根拠、金額)			一時金により担保可能と判断した						0 円		
	こよる損失		穴完束 D /	(04))	9,360,000 円 × 5.0								
		A(%)+(x	ヹ 至 学D((%))								000円	
以上計			E 66. \		0.400	000 TI	0.5	0.0/		4 00 0/ -	8,892,0		
		会(空室損失考慮 会及び償却額(3		唐後\		,000 円 × 年数 <i>(</i>		.0 % × ≆\	運用利回り	1.00 % =	20,2	235 円	
					償却年数(4年) 1,230,000円× 95.0%				Zinteria.	299,	487 円		
	収入に係る	保証金等の運用	益(空室損失	考慮後)		円×		% ×	:	% =		0 円	
総収益 + + + + (3)-4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠					9,211,722 円 (14,530 円/㎡)								
<u>` </u>	mョたりの 列番号	リカ領又払負料事例の実際			()内は支 点修 標準化		++++	或要 基準階			基準地基準階	の賃料	
NO #17	7田 与	実質賃料 (円/㎡)		正	補正	差修正	因の比		各差修正	(円/㎡)	金干地 金干性	の資料	
а			100	<u>[</u>	<u>100</u>	100	100)	100 []		対象基準階の 月額実質賃料	_	
	-	() '	1 .0	- []	. ,	-	1	.]		1,569 - 月額支払賃料	円/㎡	
b -	-		100		0 100	[]	<u>100</u>]	<u>100</u> []			円/㎡)	
С			100	[100	100	100)	100		_ 基準階 1 F	В	
-	-	() [] 10		[]	[1	ı J				

				·	•	
(3)-5 総費用算出内訳						
項目実額相当額				算 出 根 拠		
修繕費		560,000 F	7	112,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		374,400 F	9	9,360,000 × 4.0	%	
Λ. Τ Ω Λ.≑π	土地	21,300 F	7	查定額		
公租公課	建物	784,000 F	9	112,000,000 × 50.0 %	× 14.00	/ 1000
損害保険料		112,000 F	9	112,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		112,000 F	7	112,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 F	"			
総費用						
~		1,963,700 F	"	(3,097 円/㎡)	(経費率	21.3 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		3.9 %	5	g : 賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	ò	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	5	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格:建物:	等価格)	30 %	ò	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間	0.5 年	Ξ	: 未収入期間を考慮した修正率	(0.9785	
(3)-7 建物等に帰属する純収益					<u>'</u>	
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		112,000,000 円		400 000 TI (··· ²	設計監理	
一工小厅上的一份,四大小		0.0000		182,000 円 / ㎡× 600.00 m 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0622			+ 0.0871 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(6,966,400 円 10,988 円/mi				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 '					
総収益					9,211,722	円
総費用				1,963,700	円	
純収益 -				7,248,022	円	
建物等に帰属する純収益					6,966,400	円
土地に帰属する純収益 -				281,622	円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益					275,567	円
×				(435	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.5 %	ò			
		7,873,343 円]	(12,400	円/m²

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡香春町大字高野字平町1015番1	2910000226385-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31 32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		1
1補考		