

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 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		田川郡香春町大字高野字砂尾 9 0 9 番 8 1				地積 (㎡)	287 ()	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		準都計 (70,200)				
	正方形 1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		東5 m 町道	水道	香春1.3 km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 17 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5 m町道		交通施設	香春駅南東方1.3 km		法令 規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測	準幹線道路背後に形成された住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校は近いものの、鉄道駅やスーパー等の生活利便施設が徒歩圏になく、利便性はやや劣り、総じて需要が弱く、地価はやや下落傾向。											
(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 12,100 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	同一需給圏は香春町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣り、地域経済の低迷から需要は未だに弱含んでいる。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度で建築が可能である。町内では小規模な宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要は総じて弱含んでいる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は準幹線道路背後の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 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 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-	[] 100	100 []	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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +4.0 +10.0 0.0 0.0
	田川(県)	- 4											
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	12,400							
	14,500 円 / ㎡												
(10) 対年々 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 12,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は未だ弱含んでいる。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				〔 地 域 要 因 〕	準幹線道路背後の既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁の選好性もあり、地価は下落傾向にある。							
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因については特段の変動要因は認められない。							
	変動率	年間	-0.8 %		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	田川07C - 10502	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.1 m市道		(都) 1 住居 (60,200)	
b	田川07C - 10595	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) 1 低専 (50,80)	
c	田川07C - 10505	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.8 m市道 南東2 m 角地		(都) 1 住居 (70,192)	
d	田川07C - 10515	田川市		建付地	()	不整形	南東3 m市道		(都) (70,200)	
e	大任07C - 10499	田川郡大任町		更地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m町道		準都計 (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	() 9,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	12,943	$\frac{100}{[106.7]}$	12,130	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100
b	() 13,935	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,019	$\frac{100}{[115.2]}$	12,169		12,200
c	() 16,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,098	$\frac{100}{[130.0]}$	12,383		12,400
d	() 6,069	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,633	$\frac{100}{[79.9]}$	12,056		12,100
e	() 5,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,374	$\frac{100}{[63.7]}$	11,576	$\frac{[100.0]}{100}$	11,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	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 -15.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -30.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 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： 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					既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

香春(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡香春町大字高野字砂尾 9 0 9 番 8 1	2910000226093-0000
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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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		田川郡香春町大字中津原字才立 1 0 8 1 番 5 3 外					地積 (㎡)	275 ()	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		準都計 (70,200)		
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅の多い既存住宅地域		南西4 m 町道	水道	一本松800 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 130 m、北 50 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 15 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない			街路 4 m町道		交通施設	一本松駅北東方800 m		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	国道背後に形成された住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。小学校はやや遠いが、鉄道駅やスーパー等の生活利便施設が徒歩圏にあり、利便性は比較的良好。しかし、需要は未だ弱く、地価はやや下落傾向。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 13,400 円 / ㎡								
		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		同一需給圏は香春町及びその周辺市町村の既存住宅地域である。地域的に地縁の選好性が強く、他地域からの流入は少ない。鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、生活利便性は良好であるが、地域経済の低迷から需要は未だに弱含んでいる。土地価格が低位にあることから、新築戸建でも 2,000 万円 ~ 3,000 万円程度で建築が可能である。町内では町施行の宅地開発も見られるが、地縁的で小規模なマーケットであることから、需要自体が少ない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は既存の住宅地域で、自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は準幹線道路沿いの住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	田川(県) - 4									0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 +1.0 +5.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,500 円 / ㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	13,200			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 13,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等を原因とする過疎化等から不動産市場は未だ弱含んでいる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				国道背後の既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が弱含んでおり、地縁の選好性もあり、地価は下落傾向にある。						
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				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。						

(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	香春07C - 10801	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北西11 m町道 南9 m 角地		準都計 (70,200)	
b	田川07C - 10503	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東5.1 m市道 西4 m 二方路		(都) 1 住居 (70,200)	
c	田川07C - 10518	田川市		底地	()	不整形	南西6 m県道		(都) 1 住居 (60,200)	
d	田川07C - 10407	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m道路 北東8 m 角地		(都) (80,200)	
e	田川07C - 10413	田川市		更地	()	ほぼ整形	南西4.5 m市道		(都) 2 低専 (50,100)	
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	() 10,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,284	$\frac{100}{[79.5]}$	12,936	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,900
b	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,201	$\frac{100}{[95.9]}$	13,765		13,800
c	() 9,242 18,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	19,113	$\frac{100}{[137.9]}$	13,860		13,900
d	() 17,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	17,854	$\frac{100}{[133.9]}$	13,334		13,300
e	() 16,236	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	17,176	$\frac{100}{[123.5]}$	13,908	$\frac{[100.0]}{100}$	13,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 -2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

香春(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡香春町大字中津原字才立 1 0 8 1 番 5 3	2910000231322-0000
2	田川郡香春町大字中津原字才立 1 0 8 1 番 5 4	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		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡香春町大字採銅所字町 5 9 9 7 番 1				地積 (㎡)	616	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		準都計 (70,200)			
	台形 1 : 2	住宅 W 1	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域		北西 5.5 m 町道	水道	採銅所 350 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 170 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	旧秋月街道沿いの既成住宅地		街路	5 . 5 m 町道		交通施設	J R 採銅所駅 南東方 350 m	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	旧街道沿いに戸建住宅のほか寺院、併用住宅が建ち並び既成住宅地域として熟成しており、土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持と予測する。										
(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	比準価格 10,400 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	基準地は旧街道沿いの既成住宅地域内にあり、同一需給圏は田川郡内及び周辺市町の既成住宅地域である。主な需要者は地縁者を中心とする個人と考えられ限定的で、取引の中心となる価格帯は取引件数が希少、かつ当事者間の事情による影響が予想されることから様な地価水準を把握することが難しい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-										
(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 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	+2.0	
	田川 (県)	- 4							0.0	0.0	0.0	+5.0
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]	10,300		0.0	0.0	0.0	0.0	+10.0
	14,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[141.4]	100			0.0	0.0	0.0	0.0	+20.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,500 円 / ㎡			価格変動状況 形成要因	〈 一般的要因 〉	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				〈 地域要因 〉	鉄道やバスといった移動手段が脆弱で少子高齢化の傾向は年々高まっており住宅地需要は先細りが続いている。						
	標準地番号 -				〈 個別的要因 〉	特段の変動要因はない						
	公示価格 円 / ㎡											
	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	香春07C - 11296	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m未舗装道路		準都計 (70,200)	
b	糸田07C - 11098	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西5 m町道 南東3 m 角地		準都計 (70,200)	
c	糸田07C - 11002	田川郡糸田町		更地	()	不整形	北西8.4 m町道 北東6 m 南東7 m 三方路		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域	
d	大任07C - 10499	田川郡大任町		更地	()	ほぼ正方形	北東5.5 m町道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,638	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,367	$\frac{100}{[69.1]}$	10,661	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,700
b	() 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	10,875	$\frac{100}{[107.8]}$	10,088		10,100
c	() 6,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.9]}$	10,479	$\frac{100}{[104.0]}$	10,076		10,100
d	() 5,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,374	$\frac{100}{[70.4]}$	10,474		10,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0		
			画地 -35.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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ため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

4 不動産 I D

香春(県) - 3 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡香春町大字採銅所字町 5 9 9 7 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		

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) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田川郡香春町大字中津原字筒井 2 3 8 8 番 1 1 外				地積 (㎡)	234 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)			
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域		北西5 m 町道	水道	勾金600 m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 14 m、		規模		250 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 香春町南東部の住宅地域		街路 5 m町道		交通施設	平成筑豊鉄道田川線勾 金駅 南東方 600 m		法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅のほか低層店舗等が建ち並び地域で土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 15,300 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		基準地は香春町南東部の既成住宅地域内にあり、同一需給圏は田川郡内及び周辺市町の既成住宅地域である。主な需要者は地縁者を中心とする個人と考えられ限定的で、取引の中心となる価格帯については取引件数が希少、かつ当事者間の事情による影響が予想されることから一様な地価水準を把握することが難しい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により取引事例比較法のための適用となった。主たる需要者は個人であり、取引においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向があることから利便性、快適性、安全性に着目し複数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有する。本件では指定基準地から検討した価格との均衡も得ているため比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他		
	田川(県) - 4											
	前年指定基準地の価格 14,500 円 / ㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	14,800						
(10) 対年 ら象 標の 基準 地 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 15,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	{ 一般的 要因 }	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					{ 地域 要因 }	鉄道やバスといった移動手段が脆弱で少子高齢化の傾向は年々高まっており住宅地需要は先細りが続いている。					
	公示価格 円 / ㎡						{ 個別的 要因 }	特段の変動要因はない				
	変動率	年間	-1.3 %					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	香春07C - 10801	田川郡香春町		更地	()	ほぼ長方形	北西11 m町道 南9 m 角地		準都計 (70,200)	
b	田川07C - 10414	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		(都) (70,200)	
c	田川07C - 10407	田川市		建付地	()	ほぼ台形	北西4 m道路 北東8 m 角地		(都) (80,200)	
d	香春07C - 11297	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ台形	西4 m町道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,284	$\frac{100}{[76.0]}$	13,532	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,500
b	() 14,405	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,448	$\frac{100}{[86.5]}$	16,703		16,700
c	() 17,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	17,854	$\frac{100}{[110.1]}$	16,216		16,200
d	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	11,949	$\frac{100}{[92.6]}$	12,904		12,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +8.0		
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,300 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月					% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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ため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

香春(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡香春町大字中津原字筒井 2 3 8 8 番 1 1	2910000235201-0000
2	田川郡香春町大字中津原字コウズカ迫 2 4 7 0 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		

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 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

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) 路線 価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田川郡香春町大字高野字平町 1 0 1 5 番 1					地積 (㎡)	634 ()	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		準都計 (70,200)			
	台形 1 : 2	診療所兼住宅 R C 2	低層店舗等が見られる国 道沿いの商業地域		東11 m 国道	水道	香春230 m		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	国道沿いの熟成度が低い商業 地域		街 路	1 1 m国道	交通 施設	J R 香春駅 北西方230 m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		低層店舗のほか飲食店、営業所、戸建住宅等が散見される地域で地域内及び周辺には当該地域の土地利用について影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず、当面は現状維持が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(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 20,600 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 12,400 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	基準地は香春町役場に近い国道沿いの商業地域にあり、同一需給圏は田川郡及び周辺市町内の商業地域一円と思料する。商業地と住宅地との地価水準の開差が徐々に縮小傾向を強め、賃貸市場は脆弱な状況にある。主な需要者は個人事業者、法人、不動産業者と推察するが中心となる価格帯については需要者が限定的、かつ取引件数が希少な為、把握が困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、一般に取引に当たっては収益性が重視される。比準価格は土地が潜在的に有する収益性を織込み済みの取引価格に基づいており、実証的で説得力がある。一方、収益価格は収益性に基づいており理論的であるものの、自営の店舗等が大半を占め、賃貸市場が脆弱な市況の実情から比準価格より低く求められた。よって、本件では市況を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとめて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示準格 価とし をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,900 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	国内景気は緩やかな回復基調が続いているものの物価上昇の継続や米国の関税政策が不動産市況の下振れ要因として懸念される。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要因 〕	町内の国道 3 2 2 号線沿線の商況は乏しく土地需要は減退している。						
					〔 個別的 要因 〕	特段の変動要因はない						
	変動率	年間	-1.4 %		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	香春07C - 11299	田川郡香春町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m県道 西2.5 m 角地		準都計 (70,200)	
b	田川07C - 10412	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m県道		(都) (70,200)	
c	田川07C - 10496	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m県道		(都)準工 (60,200)	
d	田川07C - 10520	田川市		更地	()	ほぼ長方形	西3.2 m市道		商業 (90,240)	
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	() 17,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,771	$\frac{100}{[90.2]}$	18,593	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	18,600
b	() 10,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	13,784	$\frac{100}{[90.2]}$	15,282		15,300
c	() 35,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	35,616	$\frac{100}{[124.8]}$	28,538		28,500
d	() 22,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,678	$\frac{100}{[94.5]}$	23,998		24,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 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				既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,211,722	1,963,700	7,248,022	6,966,400	281,622	(0.9785) 275,567	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	7,873,343 円 (12,400 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							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		300.00		L S 2 F		600.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準都計	70 %	200 %	200 %	634 ㎡	19.0 m× 38.0 m	前面道路： 国道 11.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階は店舗、2 階は平均専有面積 5 0 ㎡程度の 2 D K を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,500	450,000	4.0	1,800,000		
							2.0	900,000		
2 ~ 2	住宅	300.00	100.0	300.00	1,100	330,000	1.0	330,000		
							1.0	330,000		
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		780,000		2,130,000		
								1,230,000		
年額支払賃料				780,000 円 × 12ヶ月 = 9,360,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受はない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時金により担保可能と判断した 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,360,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 468,000 円						
以上計 + a+ - -				8,892,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,130,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,235 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,230,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 299,487 円						
その他の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 + + +				9,211,722 円 (14,530 円/㎡)						
(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,569 円/㎡ 月額支払賃料 (1,500 円/㎡) 基準階 1 F B
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(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 円	112,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	374,400 円	9,360,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 784,000 円	112,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	112,000 円	112,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,963,700 円 (3,097 円 / ㎡) (経費率 21.3 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	45 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 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 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	112,000,000 円	設計監理料率 182,000 円 / ㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0445 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,966,400 円 (10,988 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
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 × α	275,567 円 (435 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
	7,873,343 円 (12,400 円 / ㎡)

4 不動産 I D

香春(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡香春町大字高野字平町 1 0 1 5 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		