

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
赤（県） - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平
鑑定評価額	5,190,000 円		1㎡当たりの価格	6,500 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	1.2 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 3 4 7 番					②地積 (㎡)	799 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外		
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北4 m 村道、東側道	水道	油須原1.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路 4 m村道	交通施設	油須原駅 南西方1.2 km	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
	⑤鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,500 円/㎡	収益還元法	収益価格 / 円/㎡		原価法	積算価格 / 円/㎡	開発法
(6) 市場の特性	本件の同一需給圏は一般住宅や農家住宅などを中心とした住宅地域であり、その範囲は赤村及び周辺市町村等に及ぶ。圏外地域からの人口流入が少ないなか、主たる需要者は地縁関係者や地元住民などである。公共施設（小中学校等）や生活利便施設にも比較的至近であるが、背後人口の減少や少子高齢化の影響により不動産の取引自体が少ない。また、土地取引の価格水準に偏差があることから、需要の中心となる価格帯を一概に見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区では自己利用の戸建住宅などが集落的に形成されており、共同住宅やアパートなどの賃貸物件を建築し、収益性を担うことが合理的と判断できないため、収益還元法の試算を行わなかった。一方、比準価格は市場性を反映した規範的な価格である。よって、鑑定評価額の決定では、説明力のある比準価格を標準にして、付近の基準地等との価格バランスや前年変動率にも留意し、さらに単価と総額の関連なども考慮して、標記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,550 円/㎡			③ 価 変 動 格 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	高齢化や人口減少による過疎化が長期的に進んでいる。豊かな自然環境のもと、農業体験などの地域活性化を積極的に推進している。			
	①ー 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〕	一般住宅等の新設は殆ど見られない。村内の少子高齢化が進展するなか、圏内の住宅地価は下落基調で推移している。			
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。			
	年間	-0.8 %	半年間		%				

3 試算価格算定内訳

赤(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	添田07C - 10102	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	東4 m町道 無道路地		(都) (70,200)	
b	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)	
c	田川07C - 10510	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m道路		(都) (70,200)	
d	川崎07C - 10899	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	西8.5 m国道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 4,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	8,076	$\frac{100}{[131.0]}$	6,165	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	6,170
b	() 5,899	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	7,374	$\frac{100}{[119.2]}$	6,186		6,190
c	() 8,464	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,464	$\frac{100}{[114.5]}$	7,392		7,390
d	() 5,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[61.2]}$	8,219	$\frac{100}{[128.9]}$	6,376		6,380
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.05	街路 0.0 画地 -40.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +18.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +18.0		
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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -38.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +18.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 6,500 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						既成市街地で土地の再調達原価を把握することが困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

赤(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 3 4 7 番	2910000005641-0000
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	坂下不動産鑑定事務所
赤（県）-2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	3,380,000 円	1㎡当たりの価格	4,600 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	1.2 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 田川郡赤村大字内田字揚田 4 5 1 番 3					②地積 (㎡)	734	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)		
	台形 2：1	住宅 W 1	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北9 m 村道	水道	赤1.2 km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 9m村道	交通施設 赤駅 北方1.2 km	法令規制 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅の新設は殆どなく、地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測される。集落的に農家住宅等が建ち並ぶ内田地区では、少子高齢化の影響などもあり、長期的な住宅需要の低迷が続いている。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,600 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	同一需給圏の範囲は赤村及び周辺市町村などの農家住宅等を中心とした住宅地域一帯と判断した。外部からの人口流入が少なく、圏内の土地需要は相対的に弱い。主たる需要者は地縁者や地元住民などである。内田地区の中心地から比較的至近にある近隣地域では中規模の農地（有機農法耕作地）が点在する。総じて土地の取引件数が少なく、取引価格の水準が一様でないことから、土地需要の中心となる価格帯を一概に見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅やアパート等の収益物件は皆無であり、賃貸市場が未成熟であると判断したため収益価格を試算しなかった。付近の農家集落では戸建住宅などが散見される程度で、土地取引の中心が自用目的であることから、現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の基準地等との価格均衡や前年変動率も考慮し、さらに単価と総額との関連などにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,650 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 豊かな自然環境のもと農業体験や子育て支援などの地域活性化を積極的に推進し、独自の過疎化対策を進めている。					
	①－2 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〕 周辺の背後人口の減少が進み、住宅地価は長期的な下落基調で推移している。付近での農家住宅などの新設は殆ど見られない。					
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。					

3 試算価格算定内訳

赤(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	添田07C - 10604	田川郡添田町		底地	()	不整形	南東3.2 m町道 南西2 m 角地		(都) (70,200)	
b	糸田07C - 11099	田川郡糸田町		建付地	()	不整形	北東3 m町道		準都計 (70,200)	
c	香春07C - 10898	田川郡香春町		底地	()	不整形	南7 m町道		準都計 (70,200)	
d	田川07C - 10102	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南東12 m市道 北東16 m 角地		(都) 工専 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(3,634) 5,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,386	$\frac{100}{[126.4]}$	4,261	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	4,260
b	() 5,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	5,880	$\frac{100}{[113.4]}$	5,185		5,190
c	() 4,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,895	$\frac{100}{[134.5]}$	4,383		4,380
d	() 4,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	5,833	$\frac{100}{[128.3]}$	4,546		4,550
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +27.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +27.0		
c	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +27.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -22.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +27.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,600 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						既成市街地のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

赤(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡赤村大字内田字揚田 4 5 1 番 3	2910000012947-0000
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	坂下不動産鑑定事務所
赤（県） ー 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平
鑑定評価額	2,620,000 円		1㎡当たりの価格	3,800 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	1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 田川郡赤村大字赤字大原屋敷2 0 2 3 番 1					②地積 (㎡)	690	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
	台形 1：2	住宅 W 1	農家住宅等が建ち並び農地も見られる住宅地域	南7 m 村道	水道	油須原3.5 km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 400 m、南 400 m、北 300 m			②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特になし	街路 7m村道	交通施設	油須原駅 南東方3.5 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		赤地区の中山間部にあり農家住宅等の需要は長期的に低迷している。付近では新設住宅は殆ど見受けられない。少子高齢化や人口減少の影響もあり、地価水準は今後とも現状と同程度の推移が予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,800 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	赤村及び周辺市町村等の農家住宅などを中心とした住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と判定した。外部からの流入は極めて少ない。主たる需要者は地縁者や地元住民などである。農家集落地域が中山間部にあり、生活利便性が劣るため、土地需要が脆弱である。顕著な過疎化が進むなか、空き家の活用対策も求められている。土地の取引自体が少なく、規模や目的などが区々であることから、土地需要の中心となる価格帯を一概に把握することは難しい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区では共同住宅やアパートなどの賃貸物件を建築し収益性を担うことが現実的に難しいため、収益還元法の適用を断念した。近隣地域では山間部の農地などが広がるなか、自己利用の戸建住宅などが集落的に散見される。本件では、比準価格が地域性を反映した実証的な価格と判断したため、鑑定評価額の決定では、比準価格を中心に、他の基準地との均衡にも留意のうえ、単価と総額の関連や前年変動率なども考慮して、標記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,800 円/㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	付近の背後人口の減少による過疎化が進んでいる。美しい自然環境のもとで魅力なまちづくりや地域活性化を積極的に推進している。					
	①ー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〕	総じて不動産市況は弱含みである。中心部からやや離れた中山間部にあることから、居住環境や生活利便性などが劣る。					
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。					
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %						

3 試算価格算定内訳

赤(県) - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	添田07C - 10604	田川郡添田町		底地	()	不整形	南東3.2 m町道 南西2 m 角地		(都) (70,200)	
b	香春07C - 10898	田川郡香春町		底地	()	不整形	南7 m町道		準都計 (70,200)	
c	田川07C - 10408	田川市		更地	()	ほぼ台形	西4 m道路		(都) 1住居 (60,160)	
d	福智07C - 10903	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(3,634) 5,191	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,386	$\frac{100}{[138.1]}$	3,900	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	3,900
b	() 4,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,895	$\frac{100}{[146.9]}$	4,013		4,010
c	() 4,348	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,478	$\frac{100}{[149.6]}$	3,662		3,660
d	() 5,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,102	$\frac{100}{[136.2]}$	3,746		3,750
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -4.0	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 +13.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +30.0		
c	正常	%/月 +0.10	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 +5.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 3,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由						既成市街地のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

赤(県) - 3 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡赤村大字赤字大原屋敷 2 0 2 3 番 1	2910000002699-0000
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	坂下不動産鑑定事務所
赤（県） 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平
鑑定評価額	3,760,000 円		1㎡当たりの価格	9,900 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡ 1.2 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			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡赤村大字赤字居屋敷4 7 8 6 番					②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	長方形 1：2.5	店舗 W 2	小売店舗、一般住宅等が混在する地域	北6.5 m 村道	水道	油須原200 m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 450 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模		300 ㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	6. 5m村道	交通施設	油須原駅 南西方200 m	法令規制	対象基準地と同じ	
		⑤地域要因の将来予測		背後人口の減少もあり土地需要の低迷は長期的に続いており、店舗や一般住宅等の新設は殆ど見られない。赤村中心部で低層店舗や一般住宅等が混在している。地価水準は現状と同程度の下落基調で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,900 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	同一需給圏の範囲を赤村及び周辺市町村等の商住混在地域やその周辺地域一帯と判定した。過疎化や背後人口の高齢化が進むなか、小売店舗等の新規出店の動きは極めて乏しく、不動産需要は長期的に低迷している。主たる需要者は地縁のある個人事業主や地元住民などと判断する。また不動産の取引自体が僅少であり、その規模や目的などが区々であることから、需要の中心となる価格帯を一概に判断することは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は収益性や投資採算性に着目した理論的な価格であるが、付近では自用目的の店舗等が多く賃貸市場も未成熟であるため試算しなかった。一方、市場性を有する比準価格は現実の取引事例から求めた実証的な価格であり、規範的かつ説明力に富むものである。よって、本件においては、比準価格を中心として、付近の基準地との価格均衡や前年変動率も検討し、さらに単価と総額の関連等にも留意して、適正な鑑定評価額を標記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	美しい自然環境のなか行政が魅力なまちづくりや地域活性化を積極的に推進しているが、高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。						
	①ー 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				小売店舗などの新規出店が無いなか商住の混在化が進んでいる。付近の背後人口の減少により商業地の地価は下落基調で推移している。						
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				個別的要因の変動は認められない。						

3 試算価格算定内訳

赤(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	川崎07C - 10806	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	北東5 m町道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
b	田川07C - 10499	田川市		更地	()	不整形	南6.5 m市道		(都) (70,200)	
c	福智07C - 10906	田川郡福智町		建付地	()	台形	北4.6 m町道		準都計 (70,200)	
d	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)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 12,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,635	$\frac{100}{[110.5]}$	11,434	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	11,400
b	() 9,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,605	$\frac{100}{[116.4]}$	9,970		9,970
c	() 5,525	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	11,276	$\frac{100}{[115.2]}$	9,788		9,790
d	() 10,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,284	$\frac{100}{[119.8]}$	8,584		8,580
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	その他	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—			②所在及び地番							
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100					⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

赤(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡赤村大字赤字居屋敷 4 7 8 6 番	2910000006722-0000
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		