令和 7年 7月 25日提出 赤(県) - 1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 0 0 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	量に 一直 田田 りんん		<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川	郡赤村ス	大字赤字	居屋敷43	3 4 7番					地積 (㎡)	(799)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	ロの土地の利	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況		・ な交通施設 の状況	みとの	
	長方形 :1.5	住宅 W 2			使一般住宅が は住宅地域	が建ち並	北4 m村道、東側道			水道	油須原	1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 100	m、西	150 m、	南 100 i	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅地			
近 隣	標準的画地の形料	大等	間口約	20	m、 奥行	5 約	30 m	ı、 規	模	(600 ㎡程	度、	形状+	長方形
地域	地域的特性	特記与特	になし			街 - 4 m 路 -	n村道	交通 油須 km 施設						対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	長期的な			 土地需要の れない。 st	の低迷が			5地区	中心部		└──── 住宅地域であるが新		
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	記地			(4				(4)対象基準地 の個別的要 因				0.0
` ′	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価格収益価格			6,500	円/㎡ 円/㎡	4 '	<u>a</u>				
		原価法		積算価	 各		/	/ 円/m²						
		開発法		開発法日	こよる価格		/	円/m²						
(6)市	場の特性	圈外地域 生活利便	からの人 施設にも	口流入力 比較的3	ĭ少ないな; ≦近である;	か、主た が、背後 <i>,</i>	る需要を	者は地縁 咸少や少	関係者 子高歯	音や地元 令化の影	住民なる響により	どである。 Ĵ不動産の	公共的取引自	引辺市町村等に及ぶ。 施設(小中学校等)や 目体が少ない。 は困難である。
\ ´/検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	を担うこ 的な価格	とが合理 である。	的と判断 よって、	fできない7	ため、収i額の決定	益還元》 では、i	法の試算 説明力の	を行れ ある!	oなかっ L準価格	た。一だ を標準I	庁、比準価 こして、付	格は市近の基	が件を建築し、収益性 5場性を反映した規範 基準地等との価格バラ
示準	代表標準地 面標準地番号 各	, 標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域語 因の比 較	比		の規準		標 内 準 訳 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/	m² [100	100	100	[100	0			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 因のb 較	比 要		の比当		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/	m² -	100	[]]	100	0			Œ.	行政 その他		その他
(10) 対年 象標(則平標準1 恰	の検討	6,550	円/㎡	価 変 格 動	一般的要。因	勺) 点							でいる。豊かな自然環 こ推進している。
基準机 準価記	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討		長標準地等	と同一地	形 状成 況	世史						ない。村内 で推移して		子高齢化が進展するな
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.8	% 半年間	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的	†) (f	固別的要[因に特	段の変動	動はない	•		
09/3	文 # 十一十円	0.0	/V I===16	u	,5 5	1								

	章定内				1										
取引事 例番号			番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	地 状	接面道路 状況			施	法令上の規 制等
添田070	田川	郡添田町				更地	(π/	整	東4 m町道				(都) (70,200)
- 1010	2									#	無道路地				
大任070	C 田J	II郡大任町	•			更地	(ほぼī 方形	E 1	比東5.5 m	町道			集都計 (70,200)
田川070	C 田)	川市				更地	(π/	整一百	有3 m道路				(都) (70,200)
川崎07(C 囲)	郡川崎町				地	(不整] 	形 世	벜8.5 ⋒国	道			(都) (70,200)
- 1089	9														
							()						
		事情補正	時点修 正					地域	 					0	査定価格 (円/㎡)
(965	100	[99.6]	100	100		8 076				6 165	街路	C	0.0	6,170
()	100.03	[100.0]	100	100		0,070		_		0,103	_ 父週・ 接近	C	0.0	0,170
5,	899	-	100	-	-		7,374				6,186	環境			6,190
8,	464		100.0				8,464				7,392				7,390
(030	100	[100.0]	100	100		8 210				6 376				6,380
· ')	100.0		_100	_100		0,213				0,370			-	0,300
¬===					[]]]	= -	. II. ±÷ ±	<u> </u>	100		
	月 空動率	ワ標準化 	伸止の内記	К					上吧哦	安囚(/)	に戦の内	机			
正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	·····································	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	+11.0	_ 環境	+18.0
-	0.05	画地	-40.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	L	
正常 %	6/月	街路	0.0	┆ ▽交通・排	 g近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0 交	通・接近	-1.0	環境	+18.0
	0.00	 画地	 -20.0	└ ¦行政	0.0	その	----- 他	0.0	 行政		0.0 근	 の他	0.0	L	
正常 %	6/月	街路		1		1		0.0	街路				0.0	環境	+18.0
	0.00	 画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政				0.0	L	
正常 %	6/月	街路	0.0	╎ ┆交通・排		<u> </u>		0.0	 街路				+5.0	環境	+18.0
	0.00	 画地	 -38.8	└ ¦行政		L		0.0	 行政		0.0 اع	 の他	0.0	L	
9/	6/月	街路		1		1		:	 街路		文	通・接近		環境	
		 画地		: ¦行政		こここ	 他		 行政		 7	 ·の他		L	
	例	例番号 一 添田 0 7 C 田川 大任 0 7 C 田川 10499 一 川崎 0 7 C 田川 - 10899 一 10899 一 の	例番号 」等 1	例番号 」等	例番号	例番号	例番号 」等	例番号 」等		対象	対数 対数 対数 対数 対数 対数 対数 対数				対数

													NJ.	(木)	-	ļ!	七地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	思	萙	市街地で土	地の	再調達原促	i をi	把握することが[困難であ	るため	か。		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な場	合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	地番	:							
113	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価権	D補修正後 各 (円/㎡)	适	造成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点個	沙正	道修	延後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>100</u> []	<u>L</u>	100			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 除した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(の 再	調達/	原価 円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>]			
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格		P] / m²				
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率	変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地址	或要因の比! 	較		街路	1	交	通	・接近 		環境		行政			その他	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			
直	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
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、現実的な収益物	物件の想定が難しいこと	こから、収益還元法を	断念した。	

(4)開発法による	5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/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡赤村大字赤字居屋敷4347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		1
侑考		

赤(県) - 2 宅地-1

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/m²

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	[令和 7年1月]	円/㎡
						線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7	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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑正評価額の決定	-V/-EH	ツ女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田	川郡赤村	寸大字内田	日字揚田 4!	5 1番3					1	也積 ㎡)	(734	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の	の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	:		な交通施設 の状況	ひとの	
-	台形 2:1	住宅 W 1			の中に農家信 れる住宅地域		北9 m 村道			水道	赤1	.2 k	m		(その他)
(2)	範囲	東 100)m、西	200 m	、南 100	m、北	100 m	標準	的使用	月戸建	」 【住宅	地			
近隣	標準的画地の形料	大等	間口	約 35	5 m、 奥行	亍 約	20 m	ı、規	摸		700	m²程	度、	形状台	台形
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	きになし			街 路-	n村道		交通施設	赤駅	北7	方1.2	km	法令規制	対象基準地と同じ
_	地域要因の将 来予測				よく、地価I は、少子高調	 は現状と			甚調で	推移し				」 1る。!	 集落的に農家住宅等
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住	宅地			(o)対象基準地 の個別的要			1			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較法 比準価格					4,600 円/㎡ 因								
0)適用	収益還え	元法	収益価	格	/	円/m²								
		原価法		積算価	i格										
		開発法			による価格										
(6) ਜ	万場の特性	が少なく	(、圏内 こある近	の土地需要機地域で	要は相対的	に弱い。 農地 (有	主たる	需要者は 耕作地)	地縁者が点を	皆や地デ Eする。	t住日 総し	になる にてご	ごである。 L地の取引	内田地 件数カ	外部からの人口流入 也区の中心地から比較 が少なく、取引価格の
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	付近の制実態を履	農家集落 気映した	では戸建作 比準価格	住宅などが	散見され 周辺の基	る程度 [.] 準地等。	で、土地 との価格	取引	ひ中心さ	が白月	自目的	勺であるこ	とから	各を試算しなかった。 6、現実の取引市場の 単価と総額との関連な
(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3 因の比 較	比	別的 因の 較	の規2	基準地 隼価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			[]	100	100	[]				補工	画地		因 行政
格し をた	1	円	/ m²	100	[]	[]] 10	0				正 そ	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比 要	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	別年指定長連	地の価格	i	[]	100	100	[]				補 正	画地 行政		因 行政 その他
华快 地討	1	円	/ m²	100	[]	[]] 10	0				_	1J以 その他		その他
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	4,6	50 円 / ㎡	価 変格 動	一般的要。因							や子育てす を進めてい		どの地域活性化を積極
象標 基準 準価	・ 2 奉字地が共 検 である場合の検討	 共通地点(代表標準地等と同一地点) 				1 1							住宅地価に の新設は死		りな下落基調で推移し られない。
地格 の等	標準地番号 公示価格			- 円 / ㎡	要 因	要 関 の では、 の には、 の では、 の には、 の では、 の には、									
前か	変動率 年間	-1.1	· 要 因 / - -												

(1)	比準価格	算定内]訳													
NO	取引事例番号		 所在及び ^地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面追状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	添田 0 7	C 田J	郡添田町	•			底地	(不到)	整形	南東3.2 南西2 m				(都) 70,200)
	- 106	04										角地				
b			郡糸田町	-			建付 地	(不到)	整形	北東3 m	町道			隼都計 ☑70,200)
_	- 110	_	IJ₩ ズ ≠■T				c th			7. 5	ラロス	南7 m町	2苦		3	 隼都計
С	香春07		郡香春町				底地	()	整形					宇宙P 百 1 70,200)
d	田川07		市				更地			131	ぎ長	南東12	m市道			(都)工専
u			1115				ی کی	(分方	形	北東16				70,200)
e	- 101	02														
	-							()						
VO	取引	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		別的要因(較	D	査定価格 (円/㎡)
а	1	,634)	100	[99.6] 100	100	100		F 200	10			4.0	街路		0.0	4.00
b	(,191	100.0]	[100.0]	100	100		5,386	10	6.4] 0		4,2	<u>61</u> 交通 接近	•	0.0	4,26
	5	,027	[100.0]	100	[100.0]			5,880	[11:	3.4]		5,1		(0.0	5,19
C	(4	,749	<u>100</u> [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [80.0]		5,895	10 [13	0 4.5]		4,3	83	(0.0	4,38
d	()	_100	[100.0]	_100	_100		0,000	_10			., .	行政	(0.0	.,00
_	4	,060	[100.0]	100	[/]	-		5,833	_	8.3]		4,5	46 その	-	0.0	4,55
e	(1	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	[]			<u>10</u>	<u>U</u>]				[100 . 100	.0.	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記						工地均	或要因	の比較の	内訳		'	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 6 近 0.0	環境		0.0	街路		-7.0	交通・接続	近 +7.0	環境	+27.
		-0.06	画地	 -4.0	└	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	. L	
b	正常	% / 月	街路		 交通・持		環境		0.0	街路		-7.0	交通・接続	近 -4.0	環境	+27.
		0.00			 ¦行政		 その			 行政		i	 その他	0.0		
<u></u>	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・接続		環境	+27.
		-0.06			 行政		その			 行政		i	 その他		L	+21.0
Ч	正常	% / 月			文通・接		環境		0.0	街路			交通・接続	0.0	環境	
u	11.13	0.00			<u></u>		L					L			אליאה 	+27.0
e		% / 月		-22.7	├行政 ├ └交通・接		その 環境	<u>ප</u>	0.0	行政 —— 街路		ı	その他 交通・接	0.0 近	環境	
_		/ /3			ļ 	~~ -								_ 		
			画地		¦行政 -		その	i면		行政		1	その他			

												، دره	(> ~)		•	- L-E 0
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため土	地の再調達	全原	価を把握するこ	とが困難	である	ため。		
(2))-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	び地番								
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ก๋)	標準化補正	時点値	修正	造修	正後σ	耳費の補 ○価格]/ ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>L</u>	1			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 した価格	≝で	地域要因のb 較	比 個別的 比較	内要因の	再	調達原	価
	(円/	m²)					(円/㎡)	"	(円/m	า๋)	TA				(F] / m²)
			100 []	100				(%)	<u>100</u> []	<u>L</u>				
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	西格			円 / m²		•		
内	沢						'									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月平	室 動率	付帯	標準化補正				月率级	受動率
			% / 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	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				
直	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 後の純収益		還元利回り
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	農家集落地区で明ら 念した。	かに賃貸市場が未成熟	熱であり、現実的な収益	益物件の想定が困難な	ことから、収益	還元法	去を断

(4)開発法による	5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/㎡)			

N o	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡赤村大字内田字揚田451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		
46		
48		
49		
50		
佣ち		

赤(県) - 3 宅地-1

	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)	- 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/m²

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) 南北河本口	ATR 7.7 7.0 0.0	/ F \ /#-ta o 15***	T-W/T-15	路線	路線価又は倍率	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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 田川郡	赤村大字赤字	大原屋敷 2	原屋敷2023番1					地積 690 (㎡) (法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用 況	月の現 周辺 況	!の土地のテ	利用の状	接面	道路の∜		供給 処理施 設状況		:要な交通施設との 接近の状況			
	台形 1:2	住宅 W 1		:宅等が建ち られる住宅		南7 m 村道		7.	水道	油須原3	.5 km		(その他)	
(2)	範囲	東 350 m、	西 400 m、	南 400	m、北	300 m	標準的	的使用	戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	口約 20	m、 奥行	方約	30 m	規模	莫		600 ㎡程	度、	形状₹	長方形	
地域	地域的特性	特記・特になります。	:U		街 7 m 路 -	村道		交通 施設	km	駅南	東方3.5	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将 来予測	赤地区の中山	山間部にあり や人口減少の		等の需要		ーーー りに低迷	して	いる。イ			は殆る	ど見受けられない。	
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住宅地						1 0	対象基準 20個別的		1			
1 ` ′	盤定評価の手法	取引事例比較	交法 比準価村	各	,	3,800	円/m²] 2						
σ.)適用	収益還元法	収益価村	各		/	円/m²							
		原価法	積算価村	各		/	円/m²							
		開発法		こよる価格		/	円/㎡							
(6)市	5場の特性	めて少ない。 土地需要が脈	主たる需要者	がは地縁者が 食者な過疎が	や地元住 化が進む	民などて なか、空	である。 ごき家の)	農家集 活用対	落地域 策も求	が中山間められて	聞部にあり こいる。土	、生活 地の取	外部からの流入は極 5利便性が劣るため、 双引自体が少なく、規 1。	
` / 梼	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	断念した。近本件では、比	☆ ひゅうけん は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	」間部の農 ^յ 【性を反映	地などが した実証的	広がるな 内な価格	い、自ter	111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111111	の戸建め、鑑	住宅なる 定評価額	ごが集落的 頭の決定で	に散見は、日	と準価格を中心に、他 📗	
(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	更 個別 と 要[比	因の (対象基 の規準 (円 /	価格	標内 準 訳 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 / ㎡	[] 100	100	100	[100	1			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		因の(対象基 の比準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[]	100	100	[]			補正	画地		因の行政	
华快 地討		円/㎡	100	[]	[]	100					行政 その他		その他	
(10) 対年 象標	のり、別午信年価格	3	5,800 円 / ㎡	価 変 格 動	(一般) 要 因								る。美しい自然環境の こ推進している。	
基準	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地)	準地等と同一地; - -	形 状 成 況							る。中心部 利便性など		らや離れた中山間部に 3。	
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	円 / ㎡ 半年間	要 因 % の	(個別的)要 因		別的要因	国の変	動は認め	りられな	<i>l</i> 1 ₀			
	1 111													

NO	取引事 例番号	F	 所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	(m²)	画の形		接面道路 状況	各の	主要交通が き要交通が 設の状況	施	法令上の規 制等
a	添田 0 7 0	СШ	川郡添田町				底地	()	不整:		南東3.2 m 南西2 m	町道			(都) (70,200)
b	- 1060 香春 0 7	_	郡香春町				底地			不整		カイン <u></u> 南7 m町道			,	 準都計
	- 1089						11.0-6	())	,,,	H31				(70,200)
С	田川07	_	川市				更地	()	ほぼ 形	台	西4 m道路				(都)1住居 (60,160)
	- 1040	_									_				4	
d	福智 0 7		川郡福智町				更地	()	ほぼ 方形 		北東4 m町	道			準都計 (70,200)
e	- 1090	03						())						
NO	取引個		事情補正	時点修 正	建付注 価の補証			 定価格 円 / m²)	地域	或要 上較		建定標準価 「円/㎡)	個別)	査定価格 (円/㎡)
a	,	,634)	100	[99.6]	100	100		,	100		111		街路		.0	(13,)
	1.		[100.0]	100	[/] [96.0]		5,386	[138	3.1]		3,900	交通		.0	3,900
b	(4,	,749	100 [100.0]	100	100	_ <u>100</u>] [80.0]		5,895	100 [146			4,013	接近環境		.0	4,010
С	(4.) ,348	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [80.0]		5,478	100 [149			3,662	画地	0	.0	3,660
d	()	100	[100.0] 100	100	100		F 400	100	_		<u> </u>	一行政		.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
e	()	[100.0] 100 []	100	100	[100.0] _ <u>100</u>] []		5,102	[136 	_		3,746	201	<u>[100.0</u> 100	.0 <u>C</u>	3,750
NO	ア事情の内容を		ウ標準化	 補正の内記					=	工地域	要因	の比較の内	訳			
а	l .	%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路		-6.0	逐通・接近	[±] +13.0	環境	+30.0
	-	-0.06	 画地 	-4.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 つ他	0.0		
b		%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0			0.0	逐通・接近	[±] +13.0	環境	+30.0
	-	-0.06	画地	-20.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0		
С		%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0 S	逐通・接続	± +13.0	環境	+30.0
	+	+0.10	 画地	-20.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	 : の他	0.0		
d		%/月			交通・		環境		0.0	封路				± +8.0	環境	+30.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	: の他	0.0		
e	9,	%/月	街路		交通・	接近 	環境		í	封路			逐通・接近	Í	環境	
			 画地		¦行政		その	/uh	[,	 行政		1 2	 - の他			

													(,		
(2)	積算価格算定[为訳													
(2)	-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地のた	ため土均	地の再調道	主原	価を把握す	るこ	とが困難	である	ため。	
(2)	-2 造成宅 ⁵	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合	の価格									
ŭ	造成事例番号			-		所在及	び地番								
198	素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	匪	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/r	ท์)	標準化補	甫正	時点値	多正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
]	100						<u>100</u>]	<u>L</u>	1		
1	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化料	をで	地域要認	国の比		的要因の	再	調達原価
	(円/㎡)				上後(の価格 (円/㎡)	际	した価格 (円 / r	n²)	較		比較			(円/m²)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	<u>L</u>			
烹	熟成度修正	[]	/ 100	•		積算個	西格			P] / m²		•	
内記	R					-									
素地	事情の 月 ^図 内容	室動率	成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補豆	E				月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較		街路	i	交通	・接近	·	環境		行	政		7	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	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り						
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)						
法						()	()						
			_				%						
	4.X 金 1 四 作		円 (円/㎡)									
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	農家集落地区で明ら 念した。	かに賃貸市場が未成熟	熱であり、現実的な収益	益物件の想定が困難な	ことから、収益還元	元法を断						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	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)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

7 1139		
Νο	所在及び地番	不動産ID
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		
43		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書(令和 7年地価調査)

令和 7年 7月 25日提出 赤(県) 5 - 1 宅地-1

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/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 1.2 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 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	の理由の要旨												
(1) 基 準	所在及び地番並び 「住居表示」等 形状	がに 田川郡赤村 敷地の利用の		居屋敷4万		按而:	道路の	14:50	供給	地積 (㎡) 主要:	(な交通施記	380)	法令上の規制等 都計外	
地	712-03	況	況	207128074	7,100 (11,12)	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			処理施 設状況	処理施 接近の状況		XC07		
	長方形 1:2.5	店舗 W 2		舗、一般住 る地域	主宅等が	北6.5 m 村道	n		水道	油須原2	200 m		(その他)	
(2)	 範囲	東 200 m、西	450 m、	南 50 г	m、北	100 m	標準	 的使用	用低層	店舗地				
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 12	m、 奥行		25 m、	規模	模		300 ㎡程	度、	形状	長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特になし			街 6.	5 m村道	直	交通	油須原	京駅 南南	西方200 m	法令	対象基準地と同じ	
域		事項			路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測												ど見られない。赤村 すると予測される。	
. ,	骨効使用の判定	低層店舗地						` ´	対象基準 対象基準 の個別的 因		.1			
٠, /	に 注記 に 注記	取引事例比較法	比準価村	各	!	- ,	円/㎡	_ '	<u> </u>					
()	適用	収益還元法	収益価材	-	/ 円/㎡									
		原価法	積算価村			/ 円/m²								
		開発法		こよる価格			円/m²							
(6)市	5場の特性	が進むなか、小	売店舗等の 主や地元伯)新規出店(E民などと)	の動きは 判断する。	亟めて乏また不	しく、 動産の	不動產取引度	皇需要は 自体が僅	は長期的!	こ低迷して	いる。	どや背後人口の高齢化 主たる需要者は地縁 目的などが区々である	
\ Ŕ	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	であるため試算	しなかった むものであ	<u>-</u> 。一方、ī 5る。よっ ⁻	市場性を₹ て、本件Ⅰ	有する比 こおいて	準価格は、比	は現り	実の取引 各を中心	事例から として、	ら求めた実 付近の基	፤証的な §準地と	ろく賃貸市場も未成熟 は価格であり、規範的 この価格均衡や前年変 した。	
(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	地域要 因の比 較		りの	の規		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/㎡	[]	100	100	[100	1			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		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		りの	の比差		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	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	100]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	の)() 円/㎡ 等と同一地!	価 変 格 動 形 状	1 1	は 、 小	推進し 売店舗	ている などの	が、高い新規出力	齢化や人 店が無い	口減少に。 なか商住 <i>0</i>	たる過ご D混在化	り地域活性化を積極的 東化が進んでいる。 化が進んでいる。付近	
準価語 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地 -1.0 % 半年	- 円 / ㎡	成 況 要 因 の	世界 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	5 人 個				り商業地められな		〉浴型 晶	周で推移している。	

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)	画りの形	地状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	川崎07		郡川崎町				更地	(,	ほぼ (方形	:	北東5 m 北東4.5 北西4.5 角地			(都) (80,200)
b	田川07		川市				更地	(,	不整 7		南6.5 mī	市道		(都) (70,200)
	- 1049	99													
c	福智 0 7		郡福智町				建付 地	()	台形	:	オ ヒ 4.6 m⊞	订道		準都計 (70,200)
d	- 1090						更地			ほぼも	E .	 北西11 m	加工		準都計
u	- 108		川都百合町				文地	()	方形	į	和四11 m 南9 m 角地	H E		(70,200)
e	1000	51						(,)					
NO	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		定標準個円/㎡)		別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
а	(12	, 888	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [102.0]		12,635				11,43	街路 34 交通		11,400
b	()	100 [100.0]	[101.2]	100	_100		11,605)		9,97	接近	0.0	0.070
c	()	100 [70.0]	[100.0]	100 [100.0]	_100		11,276)		9,78	画地		,
d	()	100	[99.1]	100	_100		·	_100)			行政)
e	(,585	[100.0] 100	100	100	_100		10,284	100)		8,58	34 その	[100.0]	,
NO	ア事情の内容			100 補正の内訓		[]			<u> L</u>] 工地域§	要因0	 D比較の[为訳	100	
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		2.0	交通・接	近 _{-6.0} 月	 環境 +20.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		<u>`</u>	 その他	i .	
b	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- 1		近 -3.0 年	 ^{震境} +20.0
		+0.12	 画地		 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	
С	その他	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		0.0	街路		-2.0	交通・接	近 -2.0 年	環境 +20.0
		0.00	 画地 	-30.0	 ¦行政	0.0	\ その 	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	
d		% / 月		0.0	; ; 交通・持	适 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・接	近 -4.0	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	
e		% / 月	街路		交通・接	接近 	環境		l	街路			交通・接	近 切	環境
			画地		¦行政		その	他	1	 行政			 その他		

													23.	(>1<)			
(2)積算価格	格算定内	訳															
(2)-1 <u>[</u>	原価法が	適用でき	ない	場合その理由	鹍	成市	街地内に	あり	土地の再調	周達原	原価を把	握する	ることが困	難です	あるた	め。	
(2)-2 j	造成宅地	!内等に存	し原作	価法の適用が	可能な場	合の個	格										
造成事例	番号			-			所在及び	地番									
素地の取 (円	₹得価格 3 / m²)	事情補	〕	時点修正		価格	i修正後 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	n ^²)	標準	化補正	時点値	多正		成工事費 『正後の価 (円/	格
		<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]]			
付帯費用	1	標準化	/補正	時点修正		帯費用 後の価	の補修	有股份	i効宅地化率 さした価格	≅で	地域:	要因のは	北 個別的 比較	勺要因(の 再	調達原価	
(円] / m²)				115.	(円	作 / m²)	ਐਂ 	、Uに1114倍 (円/m	n³)	¥X		LL#X			(円/	m²)
		<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u>L</u>]			
熟成度修	正	[]	/ 100				積算(価格				円 / m²				
内訳																	
素 事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動	率
		% / 月	事費						% / 月	費用						%	/月
地域要因 <i>0</i>	比較		街路	Z 1	交	通・接	近		環境			行政			その他	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	元法が適用できた	よい場合の理	曲					
_	総収益	総費用	純収益	建物	こ帰属する	土地に帰属する 純収益	未収入 後の純	期間修正	還元	元利回り
直接	(円)	(円)	(P		(円)	(円)	12001110	(円)		(r-g)
法							()	() %
	収益価格		円 (F.] / 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、現実的な収	益物件の想象	定が難しいこん	とから、収益還元法を	断念した。			

(4)開発	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	の理由				
収入	入の現価の総和	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)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
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		