

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	4,630,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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		田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 3 外				地積 (㎡)	313 ()	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 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域		南東 3.2 m 町道	水道	金田 270 m		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 19 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 3 . 2 m 町道	交通施設	金田駅 東方 270 m		法令 対象基準地と同じ					
	地域要因の将来予測	町の中心部に所在し一般住宅を主として併用住宅も点在する。土地利用は今後当分の間、現状維持を継続すると思われる。利便・公共施設至近の立地条件のもと、地価は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 14,800 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の一般住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要はやや少ない。このような状況の中、当該近隣地域は町役場至近の中心部に位置しており、生活利便性は良好であり、地価は若干上昇傾向で推移している。土地の取引価格は約 2 5 0 ㎡程度で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	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 14,700 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。								
	- 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〉	町中心部の旧来からの一般住宅地域であり、良好な利便性から地価は若干の上昇で推移している。							
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.7 %	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	福智07C - 10904	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南東4.5 m 二方路		準都計 (80,200)	
b	糸田07C - 11003	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西4.8 m町道		準都計 (70,200)	
c	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)	
d	-				()					
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	() 13,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,604	$\frac{100}{[91.0]}$	14,949	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	14,900
b	() 13,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,500	$\frac{100}{[90.9]}$	14,851		14,900
c	() 10,585	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	10,284	$\frac{100}{[71.9]}$	14,303		14,300
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 +0.09	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d		% / 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		
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： 14,800 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							
(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	近隣地域内の賃貸市場は未成熟であり、周辺での十分な賃貸事例の収集が困難なことから、収益還元法の適用はしなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (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

福智(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 3	2910000165351-0000
2	田川郡福智町金田 1 1 1 5 番 8	2910000165356-0000
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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	4,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 / m ²
(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		田川郡福智町弁城 1 1 6 4 番 2				地積 (㎡)	1,106 ()	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 1：1.2	住宅 W 1	農家住宅が建ち並ぶ既存 の農家集落地域	西4.5 m 町道、 南側道	水道	金田3.3 km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m		標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、 奥行 約 35 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 農家集落地域		街 4 . 5 m 町道	交通	金田駅 北東方3.3 km		法令 対象基準地と同じ		
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現状を維持したまま推移するものとする。地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向が続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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 4,200 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約 1 0 0 0 ㎡程度で 4 0 0 万円～ 5 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,250 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。					
	- 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 〕	旧来からの中規模の農家住宅が建ち並ぶものの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。				
	公示価格 円 / ㎡					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -1.2 % 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	福智07C - 10901	田川郡福智町		底地	()	不整形	南3.2 m町道		準都計 (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	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)	
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	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	() 2,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	2,962	$\frac{100}{[69.8]}$	4,244	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	4,240
b	() 4,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,895	$\frac{100}{[136.0]}$	4,335		4,340
c	() 5,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	5,880	$\frac{100}{[129.7]}$	4,534		4,530
d	() 5,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,102	$\frac{100}{[123.6]}$	4,128		4,130
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 -7.8	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +20.0 その他 0.0	環境 +3.0		
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： 4,200 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					適切な造成事例がないため。							
(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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (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

福智(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町弁城 1 1 6 4 番 2	2910000052420-0000
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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	3,980,000 円	1 ㎡当たりの価格	11,700 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	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		田川郡福智町伊方 2 4 7 7 番 1 6				地積 (㎡)	340 ()	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 : 1.5	住宅 W 1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域		南4.5 m 町道	水道、 下水	金田3.8 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 . 5 m 町道	交通施設	金田駅 東方3.8 km	法令規制	対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用状況に変化は見られない。地価水準を好転させる特段の要因はなく、今後当分の間、地価は現状維持で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,700 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない良好な住宅団地を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面への通勤者からの需要は比較的高い。地価水準は若干の上昇傾向で土地の取引価格は約 3 0 0 ㎡で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円台と思考する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、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	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	地域要因行政その他	
	福智(県)	- 4									
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	10,600					
	8,600 円 / ㎡	100	[100.0]	[81.1]	100						
(10)対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因の	〈一般的要因〉	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。						
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,700 円 / ㎡										
	- 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 / ㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〈地域要因〉	最寄駅までやや距離があるが、系統連続性は比較的良好。住宅団地としての環境も良好である。					
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	福智07C - 10501	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	北6 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	福智07C - 10904	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南東4.5 m 二方路		準都計 (80,200)	
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	-				()					
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	() 6,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	9,000	$\frac{100}{[75.7]}$	11,889	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	11,900
b	() 13,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,604	$\frac{100}{[115.3]}$	11,799		11,800
c	() 6,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.9]}$	10,479	$\frac{100}{[97.3]}$	10,770		10,800
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -30.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +13.0	環境 0.0		
			画地 +2.0	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 +4.0	交通・接近 +17.0	環境 -20.0		
			画地 -35.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d		% / 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			
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： 11,700 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				適切な造成事例がないため。							
(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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (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

福智(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町伊方 2 4 7 7 番 1 6	2910000043326-0000
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 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 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町神崎 1 6 2 6 番 6					地積 (㎡)		256 ()		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 1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が多く見られる既存住宅地域		北5 m 町道		水道		人見700 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m		標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 特にない		街 5 m町道		交通		人見駅南西方700 m		法令 対象基準地と同じ			
					路		施設				規制			
地域要因の将来予測		既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると見込まれる。鉄道駅と義務教育学校が徒歩圏内にあるが、地価水準が相対的に低く、地価は安定的に推移すると予測する。												
(3)最も有効使用の判定		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		基準価格		8,600 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		同一需給圏は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。典型的な需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。郊外に位置しているが、鉄道駅や義務教育学校などが徒歩圏内にある。一定の利便性が確保されているが、地価水準が低く、地価は安定している。取引の中心となる価格は、標準的な規模の土地で 2 0 0 万 ~ 3 0 0 万円程度と把握する。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が主体の既存住宅地域であり、自己使用目的の取引価格によって地価が形成されている。基準価格は、福智町及び周辺市町の住宅地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度が確保されている。収益価格は、賃貸用物件が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、試算しなかった。本件では、基準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を決定する。												
(8) 公規価 示準格 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	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 8,600 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ 1 年間減少で推移した。								
	- 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〕	郊外の既存住宅地域であるが、鉄道駅と小中学校が徒歩圏内にある。一定の利便性と居住環境が維持されており、地価は安定している。							
							〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 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	福智07C - 10501	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ整形	北6 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域	
b	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	
c	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 (80,200)	
d	田川07C - 10416	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	9,000	$\frac{100}{[105.8]}$	8,507	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	8,510
b	() 6,801	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.9]}$	10,479	$\frac{100}{[121.5]}$	8,625		8,630
c	() 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	10,875	$\frac{100}{[125.0]}$	8,700		8,700
d	() 7,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	9,871	$\frac{100}{[115.8]}$	8,524		8,520
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 -30.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0		
			画地 -35.1	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 0.0	環境 +25.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +17.0		
			画地 -23.5	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： 8,600 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。							
(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	持家を主体とする既成の住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

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

福智(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町神崎 1 6 2 6 番 6	2910000172880-0000
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	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司
鑑定評価額	3,600,000 円		1㎡当たりの価格	14,500 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 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町赤池 9 7 0 番 3 9				地積 (㎡)	248 ()	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 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		北4.5 m 道路	水道、 ガス、 下水	ふれあい生力550 m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 150 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 . 5 m道路	交通施設	ふれあい生力駅南西方 550 m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。居住環境と利便施設が整っており、需要者が相対的に多く、地価は堅調に推移すると予測する。									
(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	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,500 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		近隣地域と代替競争の関係にある地域は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。典型的な需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地がある個人が想定される。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性や快適性を重視して価格判断を行う。周辺地域で新築戸建住宅用地分譲も行われている。近隣地域は、福智町において相対的に需要者が多く、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で3 0 0万円台後半と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、既成の住宅地域であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている。比準価格は、福智町及び隣接市町の住宅地域における複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保している。収益価格は、近隣地域に賃貸用物件が殆どなく、賃貸用物件の想定が現実的ではないため、試算しなかった。本件では、地域の実情を勘案し、精度が高い比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を決定する。										
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 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 14,400 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。福智町の人口はここ1年間減少で推移した。					
	- 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〕	福智町北部の既成住宅地域である。周辺で住宅会社の建築条件付土地分譲も行われている。需要者が相対的に多く、地価は堅調である。					
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.7 %	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	福智07C - 10904	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南東4.5 m 二方路		準都計 (80,200)	
b	糸田07C - 11003	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南西4.8 m町道		準都計 (70,200)	
c	直方07C - 10704	直方市		建付地	()	不整形	南西4 m市道		(都) 準工 (60,200)	
d	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)	
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	() 13,793	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	13,604	$\frac{100}{[93.9]}$	14,488	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	14,500
b	() 13,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,500	$\frac{100}{[93.0]}$	14,516		14,500
c	() 14,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,733	$\frac{100}{[108.9]}$	14,447		14,400
d	() 16,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,098	$\frac{100}{[109.8]}$	14,661		14,700
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 +0.09	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 -1.0 その他 0.0	環境 -7.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0		
c	正常	% / 月 +0.04	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.05	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +12.0		
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： 14,500 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	自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

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

福智(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町赤池 9 7 0 番 3 9	2910000023749-0000
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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	3,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,750 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

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 / m ²
(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	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		田川郡福智町市場 5 6 7 番 2 外				地積 (㎡)	540 ()	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 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が農 地の中に散在する住宅地 域		南西5.5 m 町道	水道	市場300 m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、			規模 600 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m 町道		交通	市場駅 西方300 m		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
(3)最有効使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	台形 0.0			
	(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 6,750 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約 6 0 0 ㎡程度で 3 0 0 万円 ~ 4 0 0 万円前後である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。									
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	標準地番号	-						化 交通	域 交通	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 環境 0.0	要 環境 0.0	
	円 / ㎡							正 画地 0.0	因 行政 0.0	
	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 / ㎡)	他 行政 0.0	その他 0.0
	福智(県) - 4								その他 0.0	
(10) 対年 ら象 標の 基準 地価 示準 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,800 円 / ㎡		価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因) 人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。						
	- 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) 最寄駅にも近く生活利便性は確保できているが、一方で、農業従事者は高齢化等により減少傾向にある。価格形成要因に変化はない。						
	公示価格 円 / ㎡			(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -0.7 %		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	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)
b	福智07C - 10501	田川郡福智町				建付地	()	ほぼ整形	北6 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域
c	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)
d	-						()				
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	() 5,102	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,102	$\frac{100}{[81.6]}$	6,252	街路 0.0 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	6,250	
b	() 6,300	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	9,000	$\frac{100}{[124.7]}$	7,217		7,220	
c	() 9,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	10,875	$\frac{100}{[137.2]}$	7,926		7,930	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 0.0	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 -15.0			
b	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 -30.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +30.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -8.2	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 -2.0 その他 0.0	環境 +40.0			
d		% / 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			
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： 6,750 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					適切な造成事例がないため。							
(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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □する ■しない			開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (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

福智(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町市場 5 6 7 番 2	2910000036579-0000
2	田川郡福智町市場 5 6 8 番 2	2910000036581-0000
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	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,810,000 円	1 m ² あたりの価格	18,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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		田川郡福智町金田 9 3 3 番 1 3 外					地積 (㎡)	266 ()	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 : 1.5	店舗兼事務所 R C 2	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域		北東7.5 m 県道、南東側道	水道	金田300 m		(その他) (80,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 190 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m		規模 260 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 . 5 m 県道	交通施設	金田駅南東方300 m		法令規制	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	福智町役場に近い県道沿いの商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。背後人口が減少しているが、経済施設は維持されており、地価は安定的に推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 18,200 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 13,500 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、福智町及び周辺市町の店舗立地可能な地域である。典型的な需要者は、福智町及び周辺市町に営業基盤を有する事業者が想定される。需要者は、取引価格水準と賃料水準を勘案し、資産性と収益性を重視して価格判断を行う。背後地の人口が減少しているが、経済施設は維持されている。地価水準が住宅地域と近く、地価は安定している。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、中心となる価格帯は見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、福智町に隣接する市の店舗立地可能な地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度を確保している。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低く試算された。本件では、精度が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、一般的要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を決定する。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 18,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	景気は緩やかに改善しているが、通商問題での不透明感がある。金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。							
	- 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 基準地番号				〔 地 域 要 因 〕 福智町役場に近い中心部の商業地域である。背後地の人口が減少しているが、一定の経済施設が維持されており、地価は安定している。							
	公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 0.0 %	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	直方07C - 10702	直方市				建付地	()	長方形	西4 m市道		(都)商業 (90,240)
b	直方07C - 10714	直方市				建付地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m市道 南東4.3 m 角地		(都)商業 (100,400)
c	直方07C - 10205	直方市				建付地	()	長方形	北西6 m市道		(都)近商 (90,200)
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	() 21,131	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		21,279	$\frac{100}{[117.1]}$	18,172	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,400
b	() 22,320	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		21,757	$\frac{100}{[123.2]}$	17,660	画地 +1.0 行政 0.0	17,800
c	() 18,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.2]}$		22,595	$\frac{100}{[124.3]}$	18,178	その他 0.0	18,400
d	() 22,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		22,678	$\frac{100}{[123.5]}$	18,363	その他 0.0	18,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0			
b	正常	% / 月 +0.13	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 -1.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +22.0			
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 -18.8	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 +5.0	環境 +22.0			
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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,200 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	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)
	3,113,942	679,200	2,434,742	2,306,520	128,222	(0.9794) 125,581	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	3,588,029 円 (13,500 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		90.00		S 2 F		180.00				
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	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m× 21.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 F：店舗・フロア貸し、2 F：2 D K ・ 4 5 . 0 0 ㎡× 2 戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。				
(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	90.00	100.0	90.00	1,750	157,500	5.0	787,500		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,250	112,500	1.0	112,500	1.0	112,500
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		270,000		900,000		112,500
年額支払賃料				270,000 円 × 12ヶ月 = 3,240,000 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				共益費は授受しない						
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)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,240,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 162,000 円						
以上計 + a+ - -				3,078,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				900,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,550 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 %) 112,500 円 × 95.0 % × 0.2563 = 27,392 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 + + +				3,113,942 円 (11,707 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 1,757 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	193,500 円	38,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	129,600 円	3,240,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 7,800 円	査定額	
	建物 270,900 円	38,700,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	38,700 円	38,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	38,700 円	38,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	679,200 円 (2,553 円 / m ²) (経費率 21.8 %)		
(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	50 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	30 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	0.9794
(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	38,700,000 円	設計監理料率 209,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,306,520 円 (8,671 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,113,942 円		
総費用	679,200 円		
純収益 -	2,434,742 円		
建物等に帰属する純収益	2,306,520 円		
土地に帰属する純収益 -	128,222 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	125,581 円 (472 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	3,588,029 円 (	13,500 円 / m ²)	

4 不動産 I D

福智(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町金田 9 3 3 番 1 3	2910000164793-0000
2	田川郡福智町金田 9 3 3 番 1 5	2910000164795-0000
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	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
福智(県)9-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	96,800,000 円	1㎡当たりの価格	4,450 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 / m ²
(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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田川郡福智町赤池474番100外					地積 (㎡)	21,744 ()	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 1.2:1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並び街区整然とした内陸工業地域		北西10 m 町道、 四方路	水道	赤池2 km		(その他) (80,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 350 m、南 500 m、北 100 m		標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 130 m、		規模 10,000 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	10 m 町道	交通施設	赤池駅 西方2 km	法令規制	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられる。また地価水準を好転させる特段の要因はないが、価格水準が低位であることから、若干の上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	四方路規模			+3.0 -3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4,450 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、田川郡を中心として筑豊地域・北九州地域全域をも含む内陸型の工業地域である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、多用途の立地が見られる。未利用地状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。ある程度安定的な利用が継続されており、地価水準も若干の上昇傾向で推移している。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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
	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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,400 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。					
	- 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 基準地番号				〔地域要因〕	内陸型工業地域であるが、街路条件条件等が比較的良好で、土地利用度も高い。地価は若干の上昇傾向で推移している。					
	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.1 %	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 - 10101	田川市				更地	()	不整形	北17 m市道		(都) (70,200)
b	嘉麻7C - 603	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)
c	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)
d	-						()				
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	() 6,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	7,075	$\frac{100}{[154.4]}$	4,582	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0 [99.9] 100	4,580	
b	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,918	$\frac{100}{[106.7]}$	4,609		4,600	
c	() 4,060	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[69.6]}$	5,833	$\frac{100}{[137.0]}$	4,258		4,250	
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 +8.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0			
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 +20.0			
			画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d		% / 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				
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： 4,450 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					適切な造成事例がないため。					
(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	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	工場地であり、賃貸市場が未成熟であるため。						

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

福智(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 0 0	2910000022505-0000
2	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 0 1	2910000022506-0000
3	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 0 2	2910000022507-0000
4	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 2 4	2910000022529-0000
5	田川郡福智町赤池 4 7 4 番 1 6 3	2910000022564-0000
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	あさひ不動産鑑定有限会社
福智(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司
鑑定評価額	37,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	3,600 円 / m ²

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 4 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		田川郡福智町伊方 4 7 3 5 番 6				地積 (㎡)	10,384	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)	
	不整形 1 : 1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地		西10 m 町道、三方路	水道	金田2.3 km		(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 200 m、南 230 m、北 70 m				標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 125 m、		規模		10,000 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	内陸型の工業団地		街路	1 0 m町道	交通施設	金田駅北東方2.3 km	法令準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測		既成の内陸型工業地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。県内の産業用地募集数は減少しており、当地域の地価も堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状		+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,600 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	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の工業地域を中心に福岡県全域に及び、典型的な需要者は、地場に加え全国展開している製造業者等と考察する。需要者は、取引価格水準を勘案し、利便性を重視して価格判断を行う。E C の進展等を背景に、近年、工業地の需要が増えている。福岡県内の産業用地募集数は減少しており、地価水準が相対的に低い近隣地域の地価は堅調である。画地規模により取引価格にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場が立地する工業地域である。比準価格は、周辺市の工業地域における取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度を確保している。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が一般的であり、賃貸市場が未形成であるため、収益価格を試算しなかった。したがって、比準価格を標準に、一般の要因及び地域要因の動向等を勘案して、鑑定評価額を決定する。									
(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
	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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年々象標の基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 3,550 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈一般的要因〉	景気は緩やかに改善しているが、通商問題での不透明感がある。金融環境は緩和した状態が維持されている。消費者物価が上昇している。				
	- 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 / ㎡				〈地域要因〉	田川直方 B P 約 5 0 0 m、九州道八幡 I C 1 3 k m の内陸型工業団地である。県内の募集産業用地数は減少しており、地価は堅調である。				
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	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	嘉麻7C - 603	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)
b	八幡西07C - 10704	北九州市八幡西区				建付地	()	不整形	西7 m市道 北5 m 東5 m 三方路		「調区」 (50,60)
c	行橋7C - 11208	行橋市				更地	()	ほぼ正方形	北4.5 m市道		(都) (70,200)
d	-						()				
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	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		4,918	$\frac{100}{[135.1]}$	3,640	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	3,640
b	() 3,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.8]}$		3,067	$\frac{100}{[84.9]}$	3,612		3,610
c	() 4,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		4,530	$\frac{100}{[128.0]}$	3,539		3,540
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$			
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 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -1.2	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	街路 -1.0 行政 -25.0	交通・接近 +10.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +20.0		
d		% / 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		
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： 3,600 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。							
(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	自用の工場を主体とする工業地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。						

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

福智(県) 9 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	田川郡福智町伊方 4 7 3 5 番 6	2910000048607-0000
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		