別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	4,710,000 円	１㎡当たりの価格	25,200 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	20,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 ２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	田川市大黒町９７５番５外 「大黒町９－４８」	②地積（㎡）	187 (　　)	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）１住居 (60,200) （その他）
長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北5.5 m 市道	水道	田川後藤寺400 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　70ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	５．５m市道	交通施設	田川後藤寺駅　南西方 400 m	法令規制	１住居 (60,200)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、田川後藤寺駅に近い既成の住宅地域である。生活利便性は良好であり近年は概ね現状維持で推移している。こうした状況は、特に変動要因が見当たらないため今後も当分の間は継続するであろうと予測される。

(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	25,600 円／㎡
収益還元法	収益価格	16,100 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、田川市の住宅地域一帯である。需要の中心は戸建住宅指向の地縁者である。市場では地域性等による取引の２極化・個別化傾向が徐々に進展している。当該近隣地域は、良好な生活利便性を具備しており、市況から推して、最近の地価は概ね安定基調で推移しているものと判断した。取引市場の相場は、規模や類型、建物の築年等によって価格に相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の更地取引の場合で５００万円前後程度であると思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に比準して試算しており実証的かつ客観的な価格を求めることができた。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では収益性よりも居住の快適性などが重視される取引市場の特性に鑑みて、比準価格を重視し収益価格を参酌した上で規準とすべき地価公示標準地の価格とのバランスにも十分留意して適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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		
田川　－ 1						標準	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
公示価格 24,000 円／㎡	[100.2]/100	100/[100.0]	100/[96.0]	[100.0]/100	25,100	準化	交通 0.0	交通 0.0
						化	環境 0.0	環境 -4.0
						補正	画地 0.0	行政 0.0
							行政 0.0	その他 0.0
							その他 0.0	

(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	地域要因 街路
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		準化	交通	交通
						化	環境	環境
						補正	画地	行政
							行政	その他
							その他	

(10) 対年ら象標の基準検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　25,000 円／㎡
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／㎡
②変動率　年間　+0.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	最近の圏内の景況には特筆すべき変動はないものと思料される。地域性や個別性による取引の２極化・個別化傾向は徐々に進展している。
地域要因	現在のところ地域要因に格別の変動は見られない。田川後藤寺駅や銀行、郵便局、小中学校等から近く生活利便性は比較的良好である。
個別的要因	個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10403	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		（都）１住居 (60,180)
b	田川０８Ｃ - 10514	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北7.5 m市道		（都） (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10597	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道 西3.5 m 南3.8 m 三方路		（都）商業 (100,390)
d	田川０８Ｃ - 10511	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西5 m道路		（都） (70,200)
e	田川０８Ｃ - 10401	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m市道		（都）１住居 (60,200)

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	( ) 13,613	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [70.0]	100 / [100.0]	19,564	100 / [82.9]	23,600	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	23,600
b	( ) 20,555	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	21,680	100 / [89.0]	24,360		24,400
c	( ) 30,347	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.8]	29,639	100 / [123.4]	24,019		24,000
d	( ) 24,703	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,703	100 / [82.9]	29,799		29,800
e	( ) 21,246	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,352	100 / [82.0]	26,039	[100.0] / 100	26,000

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +13.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 +0.05	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			街路 -1.0 / 交通・接近 -8.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**25,600** 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

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／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 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／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 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	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	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)
	3,626,900	783,740	2,843,160	2,738,850	104,310	(0.9788) 102,099	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	3,002,912 円 (16,100 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							

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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	110.00	ＬＳ　２Ｆ	220.00

⑤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
（都）　１住居	60 %	200 %	200 %	187 ㎡	12.0 m× 16.0 m	前面道路： 市道　5.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	軽量鉄骨造２階建、各階２戸の共同住宅を想定	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,400	154,000	1.0 1.0	154,000 154,000
2 ～ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,400	154,000	1.0 1.0	154,000 154,000
～								
～								
～								
計		220.00	100.0	220.00		308,000		308,000 308,000

⑨年額支払賃料	308,000 円 × 12ケ月 ＝	3,696,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費の授受は慣行化していない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金により補填。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,696,000 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	147,840 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,548,160 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	308,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,957 円
⑯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 %) 308,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	75,783 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,626,900 円　(19,395 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,431 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	186,000 円	46,500,000 × 0.4 %
②維持管理費	147,840 円	3,696,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 8,200 円	査定額
	建物 348,700 円	46,500,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	46,500 円	46,500,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	46,500 円	46,500,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	783,740 円 (4,191 円／㎡)	(経費率 21.6 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	46,500,000 円	205,000 円／㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 躯体部分 40 % + 0.0602 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,738,850 円 (14,646 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,626,900 円
②総費用	783,740 円
③純収益 ①－②	2,843,160 円
④建物等に帰属する純収益	2,738,850 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	104,310 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	102,099 円 (546 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

3,002,912 円 (16,100 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大黒町９７２番２	2910000340180-0000
2	田川市大黒町９７５番５	2910000340187-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　－ 2　宅地-1

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
田川(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	3,640,000 円	１㎡当たりの価格	14,500 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字弓削田１５２８番１３外		②地積（㎡）	251 ( )	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
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南西4 m 市道	水道	田川後藤寺2.3 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　170ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：４m市道　交通施設：田川後藤寺駅西方2.3 km　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅団地であり、居住環境は通常である。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。団地内で建物更新があり、周辺で小規模宅地分譲が見られる。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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,500　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	同一需給圏は、田川市と田川郡の住宅地域であるが、特に田川市西部と代替・競争の関係が強い。典型的な需要者は、田川市に地縁や勤務地がある個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。団地内で建物更新が見られ、周辺で小規模宅地分譲が行われている。地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格は、土地で４００万円前後、新築戸建住宅で２５００万円～３０００万円程度と把握される。
(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、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地である。自己使用目的での取引価格によって地価相場が形成されていると考察する。比準価格は、田川市及び隣接町における住宅地域の取引事例を採用して試算しており、精度が確保されている。収益価格は、近隣にアパート等の賃貸用物件が殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため、試算できなかった。本件では、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)公規価示準格価と格しをた	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：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)対年ら象標の基準検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　14,400 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。田川市の人口はここ１年間減少で推移した。 地域要因：既成の住宅団地であるが、団地内で建物更新がある。周辺で小規模宅地開発が見られる。地価は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10502	田川市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10104	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) １低専 (60,80)
d	田川０８Ｃ - 10106	田川市		更地	( )	不整形	東4 m市道		(都) １住居 (60,160)
e	川崎０８Ｃ - 10704	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m町道 南東5 m 角地		(都) (80,200)

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	( ) 13,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	14,038	100 / [96.9]	14,487	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 [100.0] / 100	14,500
b	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [76.0]	14,534		14,500
c	( ) 16,550	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	17,079	100 / [116.2]	14,698		14,700
d	( ) 12,689	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [76.7]	16,577	100 / [111.1]	14,921		14,900
e	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [94.6]	14,138		14,100

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 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -4.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -24.0 / 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 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -23.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ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

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	自用の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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	

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字弓削田１５２８番１３	2910000311655-0000
2	田川市大字弓削田１５２９番６	2910000311668-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　　－ 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
田川(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　木原　正人

鑑定評価額	4,230,000 円	１㎡当たりの価格	16,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		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	田川市大字夏吉１９７番４４		②地積(㎡)	263 ( )	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
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北4.5 m 市道	水道	田川伊田1.7 km

（都）　１住居
(60,200)

（その他）

(60,180)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.5 m、　奥行　約　16.5 m、　規模　270 ㎡程度、　形状　正方形		
	④地域的特性	特記事項：緩やかな傾斜地勢の旧来からの住宅地域	街路：４．５ｍ　市道	交通施設：田川伊田駅　北東方 1.7 km
		法令規制：（都）　１住居 (60,180)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域で、格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に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　16,600　円／㎡
	収益還元法	収益価格　11,800　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、おおむね田川市内の既存の住宅地域と判定する。需要者の中心は、田川市内の居住者やその世帯分離者地縁的な選好性を有する者などである。近隣地域は、傾斜地勢に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で中心部までやや距離があり、利便性はやや劣るものの、地域内の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は堅調に推移している。地域における土地などの取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅や低層アパートが建ち並ぶ既存の住宅地域で、自用目的の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。周辺地域においては賃貸市場は比較的成熟しているものの、元本価格に見合った賃料水準となっていないため、収益価格がやや低めに試算された。以上から本件においては、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：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 田川(県)　－ 4	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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 14,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.5]	[100.0] / 100	16,100		標準　街路	0.0	地域　街路	+3.0
								準　交通	0.0	交通	+1.0
								化　環境	0.0	要　環境	-12.0
								補　画地	0.0	因　行政	0.0
								正　行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検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 16,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人口減少は続いているものの利便性や居住環境が良好な住宅地に対する需要は維持され、圏域内の住宅地の地価は堅調に推移している。
	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	田川市郊外の既存の住宅地域であるが、地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に推移している。
			個別的要因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。
	②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%			

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10406	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		（都）(70,200)
b	田川０８Ｃ - 10404	田川市		建付地	( )	不整形	南西5 m市道		（都）１住居(60,200)
c	田川０８Ｃ - 10498	田川市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		（都）(70,200)
d	田川０８Ｃ - 10505	田川市		建付地	( )	不整形	東4.2 m市道		（都）１住居(60,168)
e	田川０８Ｃ - 10104	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		（都）１低専(60,80)

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	( ) 20,165	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,246	100 [119.0]	17,013	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	17,000
b	( ) 19,848	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	20,564	100 [122.6]	16,773		16,800
c	( ) 17,592	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	17,645	100 [107.1]	16,475		16,500
d	( ) 16,022	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	16,414	100 [104.0]	15,783		15,800
e	( ) 16,550	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	17,079	100 [100.0]	17,079	[100.0] 100	17,100

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.03	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			街路 +3.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**16,600** 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	既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため

(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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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)
	3,315,620	686,720	2,628,900	2,520,920	107,980	(0.9788) 105,691	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	3,108,559 円　(11,800 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							

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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	100.00	ＬＳ　２Ｆ	200.00

⑤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
（都）　１住居	60 %	200 %	180 %	263 ㎡	16.9 m× 16.0 m	前面道路： 市道　4.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	平均専有面積５０㎡程度のファミリータイプの共同住宅	⑦有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	住宅	100.00	100.0	100.00	1,300	130,000	1.0 1.0	130,000 130,000
2 ～ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,320	132,000	1.0 1.0	132,000 132,000
～								
～								
～								
計		200.00	100.0	200.00		262,000		262,000 262,000

⑨年額支払賃料	262,000 円 × 12ケ月 ＝	3,144,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	5,000 円/台 × 4 台×12ケ月＋ ＝	240,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金等で担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,144,000 円 × 4.0 % ＋ 240,000 円 × 4.0 % ＝	135,360 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,248,640 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	262,000 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,515 円
⑯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 %) 262,000 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	64,465 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,315,620 円　(12,607 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,349 円/㎡ 月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	171,200 円	42,800,000 × 0.4 %
②維持管理費	101,520 円	3,384,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 7,400 円	査定額
	建物 321,000 円	42,800,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	686,720 円 (2,611 円／㎡)	(経費率 20.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	42,800,000 円	208,000 円／㎡× 200.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	躯体部分 0.0438 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,520,920 円 (9,585 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,315,620 円
②総費用	686,720 円
③純収益　①－②	2,628,900 円
④建物等に帰属する純収益	2,520,920 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	107,980 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	105,691 円 (402 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g)　3.4 %

3,108,559 円　(11,800 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字夏吉１９７番４４	2910000282507-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
田川(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　木原　正人

鑑定評価額	3,570,000 円	１㎡当たりの価格	14,700 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字糒９５０番１		②地積（㎡）	243 ( )	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
	台形 1：2	住宅 Ｗ 1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	北6 m 県道、 西側道	水道	糒700 m

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　21 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：郊外の街路沿いに一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域	街路：６ｍ　県道　西側道	交通施設：糒駅　東方700 m
		法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外に一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域で、格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域内の住宅地に対する需要は維持されており、地価は安定的に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	台形 0.0 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	14,700 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、おおむね田川市内の既存の住宅地域と判定する。中心となる需要者は、田川市内の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者などである。近隣地域は、農地が広がる郊外の県道沿いに、一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で、圏域の中心まで若干距離があるものの、地域内の住宅地に対する選好性は維持されており、需要は安定的に推移している。地域における土地などの取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることができなかった。以上から本件においては、市場参加者の観点に立って、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準に、地域要因の推移などを総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：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)対年ら象標の基準検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 14,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少は続いているものの利便性や居住環境が良好な住宅地に対する需要は維持され、圏域内の住宅地の地価は堅調に推移している。
	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：田川市郊外の幹線道路沿いの既存の住宅地域であるが、地域内の住宅地に対する需要は維持され、地価は安定的に推移している。
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %		個別的要因：不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10498	田川市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10104	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) １低専 (60,80)
c	田川０８Ｃ - 10406	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		(都) (70,200)
d	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(都) (70,200)
e	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)

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	( ) 17,592	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,645	100 / [121.1]	14,571	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 [100.0] / 100	14,600
b	( ) 16,550	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	17,079	100 / [113.3]	15,074		15,100
c	( ) 20,165	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,246	100 / [131.8]	15,361		15,400
d	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [78.4]	14,089		14,100
e	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [84.9]	14,240		14,200

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 +0.03	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			街路 +1.0 / 交通・接近 +9.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,700** 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	既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため

(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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	郊外に自用の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域であり、アパートなどの賃貸物件は認められず、賃貸市場が形成されていないため

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	

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字糒９５０番１	2910000301151-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　三好　丈久

鑑定評価額	3,690,000 円	１㎡当たりの価格	12,800 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		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	田川市大字位登１３１５番２１		②地積（㎡）	288 ( )	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
	長方形 1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5 m 市道	水道	田川後藤寺2.6 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　250ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 5m市道　交通施設：田川後藤寺駅　南西方 2.6 km　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該近隣地域は、田川市郊外に存する既成の住宅地域である。特筆すべき変動要因は見当たらず、近年は概ね現状維持で推移している。現在のところ、こうした状況は今後も当分の間は継続するであろうと予測される。		

(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	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　12,800　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	同一需給圏の範囲は、田川市及び川崎町などに存する郊外の住宅地域一帯である。需要の中心は戸建住宅を指向する地縁者である。市場では、取引の２極化・個別化傾向が徐々に明確化している。当該近隣地域は、位登地区の既存住宅地域である。周辺一円の取引は低調気味であるが相応の取引も見られ、最近の地価は横ばい圏内で推移しているものと判断した。地価相場については、標準的規模の更地取引の場合で、概ね３００～５００万円程度であると推察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で位登地区近傍の類似事例の査定価格を重視して適切に試算しており、説得力を有する価格が求められたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。したがって、本件では、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意した上で市況を反映した比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：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 田川(県)　－ 2	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 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 0.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 -2.0／交通 +1.0／環境 +15.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　14,400 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [113.8]	[100.0] / 100	12,700			

(10)対年ら象標の基準検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　12,800 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：最近の圏内の景況には格別の変動はないと思われる。物件の地域性や個別性等による取引の２極化・個別化傾向は徐々に進展している。 地域要因：特に地域要因に変動は認められない。最寄駅からはやや遠いが、周辺には商業施設の出店も見られ、相応の生活利便性は具備している。 個別的要因：個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10106	田川市		更地	( )	不整形	東4 m市道		(都) １住居 (60,160)
c	田川０８Ｃ - 10104	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西6 m市道 北6 m 角地		(都) １低専 (60,80)
d	川崎０８Ｃ - 10704	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m町道 南東5 m 角地		(都) (80,200)
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	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [93.1]	12,986	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 [100.0] / 100	13,000
b	( ) 12,689	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [76.7]	16,577	100 / [133.8]	12,389		12,400
c	( ) 16,550	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.9]	17,079	100 / [124.9]	13,674		13,700
d	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [109.2]	12,248		12,200
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -23.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +30.0 / 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 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +25.0 / 行政 -3.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　12,800 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

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	当該近隣地域は、中規模の戸建住宅で構成された郊外の住宅地域である。不動産取引にあたっては、自用目的の取引が中心であり明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用することができなかった。

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	

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字位登１３１５番２１	2910000264266-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　－ 6　宅地-1

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
田川(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	6,970,000 円	１㎡当たりの価格	24,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	19,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	田川市寿町３３５８番１７ 「寿町６－３１」			②地積（㎡）	287 ( )	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）　準住居 (60,200) （その他）
	長方形 1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域	北東6 m 市道	水道	田川伊田850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　23 m、規模　276 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：6m市道　／　交通施設：田川伊田駅北西方850 m　／　法令規制：（都）　準住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	居住環境と利便性が整っている住宅地域である。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。需要者が多く見込まれ、地価は堅調に推移すると予測する。		

(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	24,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	18,300 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、田川市内の住宅地域である。典型的な需要者は、田川市に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。周辺で新築建売住宅の販売が見られる。近隣地域は、利便性と居住環境が整っており、需要者が多く見込まれ、地価は堅調である。取引の中心となる価格は、土地で５００万円～１０００万円、新築戸建住宅で２５００万円～３０００万円程度と把握される。
(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、戸建住宅にアパート等が存する既成の住宅地域である。自己使用目的の取引が主体であり、アパート等の投資目的の取引は少ない。比準価格は、田川市の住宅地域における取引事例を採用して試算しており、精度が確保されている。収益価格は、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、比準価格より低く試算された。地域の実情等を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を決定する。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：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)対年ら象標の基準検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 24,200 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間 +0.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利は上昇傾向にある。消費者物価が上昇している。田川市の人口はここ１年間減少で推移した。 地域要因：中心市街地の既成住宅地域である。利便性と居住環境が整っている。需要者が多く見込まれ、地価は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10401	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m市道		(都) １住居 (60,200)
b	田川０８Ｃ - 10406	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10404	田川市		建付地	( )	不整形	南西5 m市道		(都) １住居 (60,200)
d	田川０８Ｃ - 10511	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	西5 m道路		(都) (70,200)
e	田川０８Ｃ - 10598	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		(都) (70,200)

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	( ) 21,246	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	21,352	100 / [87.1]	24,514	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 [100.0] / 100	24,500
b	( ) 20,165	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,246	100 / [83.4]	24,276		24,300
c	( ) 19,848	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	20,564	100 / [84.3]	24,394		24,400
d	( ) 24,703	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	24,703	100 / [99.9]	24,728		24,700
e	( ) 20,381	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	20,381	100 / [84.3]	24,177		24,200

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 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**24,400** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 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／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 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	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	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)
	3,115,836	660,208	2,455,628	2,273,540	182,088	(0.9788) 178,228	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	⑧収益価格	5,242,000 円 (18,300 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							

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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
共同住宅	90.00	ＬＳ　２Ｆ	180.00

⑤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
（都）　準住居	60 %	200 %	200 %	287 ㎡	12.0 m× 23.8 m	前面道路： 市道　6.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	２ＤＫ・４５．００㎡、各階２戸の共同住宅。	⑦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	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,470	132,300	1.0 1.0	132,300 132,300
～								
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		264,600		264,600 264,600

⑨年額支払賃料	264,600 円 × 12ケ月 ＝	3,175,200 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は授受しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	3,175,200 円 × 4.0 % ＋ 円 × % ＝	127,008 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,048,192 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	264,600 円 × 96.0 % × 1.00 % ＝	2,540 円
⑯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 %) 264,600 円 × 96.0 % × 0.2563 ＝	65,104 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	3,115,836 円　(10,857 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,503 円/㎡ 月額支払賃料 (1,470 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　２Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	154,400 円	38,600,000 × 0.4 %
②維持管理費	127,008 円	3,175,200 × 4.0 %
③公租公課	土地 12,100 円	査定額
	建物 289,500 円	38,600,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	38,600 円	38,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	660,208 円 (2,300 円／㎡)	(経費率 21.2 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.8 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9788

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	38,600,000 円	208,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0589	0.0438 × 躯体部分 40 % + 0.0602 × 仕上部分 40 % + 0.0865 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,273,540 円 (7,922 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,115,836 円
②総費用	660,208 円
③純収益 ①－②	2,455,628 円
④建物等に帰属する純収益	2,273,540 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	182,088 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	178,228 円 (621 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　還元利回り(r-g) 3.4 %

5,242,000 円 (18,300 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市寿町３３５８番１７	2910010009915-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス２１不動産鑑定士事務所
田川(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　木原　正人

鑑定評価額	9,790,000 円	１㎡当たりの価格	33,300 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	27,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　３日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	田川市春日町９３４番１外「春日町２－４」	②地積（㎡）	294（　　）	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）　商業 (80,400) 準防 （その他） (90,400)
台形 1：1.5	診療所兼共同住宅 ＲＣ　６	中小規模の店舗、銀行等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	東11 m 国道	水道	田川後藤寺230 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　130ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	田川後藤寺駅の周辺に広がる地域の代表的な商業地域	街路	１１m　国道	交通施設	田川後藤寺駅　南西方 230 m	法令規制	（都）　商業 (90,400) 準防

⑤地域要因の将来予測	金融機関や小売店舗などが建ち並ぶ既存の商業地域で、格別の変動要因は認められず、当面は現状を維持するものと思われる。地域における代表的な商業地域であり、需要は安定的に推移するものと予測する。

(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	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	34,300 円／㎡
収益還元法	収益価格	28,500 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、おおむね田川市を中心に、広く田川郡内に及ぶ範囲の既存の商業地域と判定する。中心となる需要者は自用目的の事業者や収益目的の不動産業者などが考えられる。近隣地域は、田川後藤寺駅周辺の田川市の代表的な商業地域であり、土地の利用度は高く一定の繁華性もあり、地域内の商業地に対する需要は安定的に推移している。地域における商業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちのため、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗や事務所などが中心で収益物件は少なく、地域における賃料水準の把握が困難な面もあって、収益価格は相対的に信頼性が低い。比準価格は、いずれも利用状況や繁華性などが類似する、価格牽連性の強い事例から導出したもので、相対的に規範性が高い。したがって本件においては、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

| 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 | | | | |

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10597	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道 西3.5 m 南3.8 m 三方路		（都）商業 (100,390)
b	田川０８Ｃ - 10514	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北7.5 m市道		（都） (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10413	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西15 m県道 東3 m 二方路		（都）１住居 (70,200)
d	香春０８Ｃ - 11196	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	北西22 m国道 北東9 m 角地		準都計 (80,200)
e	香春０８Ｃ - 11101	田川郡香春町		更地	( )	不整形	南東13 m国道		準都計 (70,200)

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	( ) 30,347	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.8]	29,639	100 / [82.5]	35,926	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 [100.0] / 100	35,900
b	( ) 20,555	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	21,680	100 / [63.9]	33,928		33,900
c	( ) 23,868	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [91.8]	26,130	100 / [79.2]	32,992		33,000
d	( ) 25,526	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.9]	24,995	100 / [71.5]	34,958		35,000
e	( ) 18,022	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.0]	21,012	100 / [62.5]	33,619		33,600

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -6.0 / 環境 -27.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.07	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -8.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 -14.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +0.9 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 -15.0 / 環境 -14.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		
e	正常	%／月 -0.13	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -7.0 / 環境 -30.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**34,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため

(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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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)
	13,149,675	3,001,300	10,148,375	9,843,400	304,975	(0.9616) 293,264	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	8,378,971 円　（　28,500 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							

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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	150.00	S　5 F	750.00

⑤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
(都)　商業 準防	90 %	400 %	400 %	294 ㎡	16.0 m× 21.0 m	前面道路：国道　11.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階はフロア貸しの店舗、２～５階は平均専有面積５０㎡程度のファミリータイプの共同住宅	⑦有効率の理由	94.0 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	2,300	310,500	4.0 2.0	1,242,000 621,000
2 ～ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,350	192,375	1.0 1.0	192,375 192,375
～								
～								
～								
計		750.00	94.0	705.00		1,080,000		2,011,500 1,390,500

⑨年額支払賃料	1,080,000 円 × 12ケ月 ＝	12,960,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠		
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	8,000 円/台 × 5 台×12ケ月＋ ＝	480,000 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	保証金等で担保されているので計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	12,960,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	648,000 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		12,792,000 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	2,011,500 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	19,109 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 1,390,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	338,566 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	13,149,675 円　(44,727 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 2,406 円/㎡
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	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
①修繕費	890,000 円	178,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	403,200 円	13,440,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 17,100 円	査定額
	建物 1,335,000 円	178,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	178,000 円	178,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	3,001,300 円 (10,209 円／㎡)	(経費率 22.8 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	40 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	20 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	1.0 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9616

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	178,000,000 円	230,000 円／㎡× 750.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0553	0.0401 × 躯体部分 40 % + 0.0545 × 仕上部分 40 % + 0.0871 × 設備部分 20 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	9,843,400 円 (33,481 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	13,149,675 円
②総費用	3,001,300 円
③純収益 ①－②	10,148,375 円
④建物等に帰属する純収益	9,843,400 円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	304,975 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	293,264 円 (997 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

8,378,971 円　(28,500 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市春日町９３４番１	2910000333175-0000
2	田川市春日町９３４番２	2910000333176-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　５－２　　宅地-1

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
田川(県)　５－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　境　達司

鑑定評価額	77,700,000 円	１㎡当たりの価格	40,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	32,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	田川市大字川宮１７５７番５				②地積（㎡）	1,943 ( )	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）　準工 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
	台形 1.5：1	店舗 Ｓ １	店舗、営業所などが建ち並ぶ路線商業地域	南東20 m 国道	水道	大藪750 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　250ｍ、南　100ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、奥行　約　40 m、規模　2,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：２０m国道　／　交通施設：大藪駅北方750 m　／　法令規制：（都）　準工 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	国道２０１号沿いの路線商業地域であり、車両通行量が多い。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。背後人口の減少があるが、繁華性があり、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	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　40,300　円／㎡
	収益還元法	収益価格　29,200　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、田川市及び周辺市町の商業地域等である。典型的な需要者は、福岡県に営業基盤を有する事業者や地場の不動産業者が想定される。需要者は、取引価格水準と賃料水準を把握し、資産性と収益性を考慮して行動する。背後地の人口が減少しているが、車両通行量は維持されており、地価は安定的に推移している。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、田川市及び直方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、精度が確保されている。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、比準価格より低位に試算された。本件は、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)公規価示準格価と格しをた	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：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)対年ら象標の基準検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　40,000 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに改善しているが、中東情勢の不透明感がある。金利は上昇傾向にある。消費者物価は上昇が続いている。 地域要因：国道２０１号沿いに形成された路線商業地域である。背後地の人口は減少しているが、繁華性は維持されている。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。

3　試算価格算定内訳

(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	田川０８Ｃ - 10509	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m県道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10597	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	北6.5 m市道 西3.5 m 南3.8 m 三方路		(都) 商業 (100,390)
c	直方０８Ｃ - 10301	直方市		建付地	( )	不整形	南西20 m県道 南東7 m 角地		(都) (80,200)
d	直方０８Ｃ - 10707	直方市		更地	( )	台形	東12 m国道		(都) 近商 (90,200)
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	( ) 36,967	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	36,967	100 / [92.2]	40,094	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 [100.0] / 100	40,100
b	( ) 30,347	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [／]	100 / [102.8]	29,639	100 / [73.1]	40,546		40,500
c	( ) 47,926	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	48,749	100 / [121.0]	40,288		40,300
d	( ) 39,494	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	39,494	100 / [98.0]	40,300		40,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.03	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -26.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +26.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**40,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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)
	11,607,765	2,658,320	8,949,445	6,867,200	2,082,245	(0.9802) 2,041,017	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	56,694,917 円　(29,200 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							

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

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	600.00	S　1 F	600.00

⑤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
(都)　準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,943 ㎡	61.0 m× 42.0 m	前面道路：国道　20.0 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	店舗・フロア貸し。	⑦有効率の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	1,690	1,014,000	5.0	5,070,000
～								
～								
～								
～								
計		600.00	100.0	600.00		1,014,000		5,070,000

⑨年額支払賃料	1,014,000 円 × 12ケ月 ＝	12,168,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡ × 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費は授受しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台 × 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金にて担保	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率A(%)＋(⑪× 空室率B (%))	12,168,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	608,400 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		11,559,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	5,070,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	48,165 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(　年)　運用利回り(　%) 円 × % × ＝	0 円
⑰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
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	11,607,765 円　(　5,974 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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,697 円/㎡
b	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]		月額支払賃料 (1,690 円/㎡)
c	－	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100 / [ ]	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
①修繕費	580,000 円	116,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	486,720 円	12,168,000 × 4.0 %
③公租公課	土地 489,600 円	査定額
	建物 870,000 円	116,000,000 × 50.0 % × 15.00 ／ 1000
④損害保険料	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	116,000 円	116,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,658,320 円 (1,368 円／㎡)	(経費率 22.9 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦ｎａ：躯体の経済的耐用年数	60 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧ｎｂ：仕上の経済的耐用年数	30 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨ｎｃ：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9802

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	116,000,000 円	187,000 円／㎡× 600.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0592	0.0409 × 躯体部分 40 % + 0.0552 × 仕上部分 30 % + 0.0877 × 設備部分 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	6,867,200 円 (3,534 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	11,607,765 円
②総費用	2,658,320 円
③純収益　①－②	8,949,445 円
④建物等に帰属する純収益	6,867,200 円
⑤土地に帰属する純収益　③－④	2,082,245 円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	2,041,017 円 (1,050 円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

56,694,917 円　(29,200 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字川宮１７５７番５	2910000279393-0000
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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
田川(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
田川(県)　９－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　三好　丈久

鑑定評価額	25,400,000 円	１㎡当たりの価格	7,200 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　17日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　７月　２日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川市大字伊加利２２０４番２１		②地積（㎡）	3,522 ( )	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
	長方形 1：1.5	工場	市中央部の大規模団地を形成している工業地域	南西18 m 市道、 背面道	水道	田川後藤寺2.5 km

（都）　工専
(60,200)

（その他）

(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　300ｍ、南　300ｍ、北　500ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　50 m、　奥行　約　70 m、　規模　3,500 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１８m市道 北東背面道　／　交通施設：田川後藤寺駅　南東方 2.5 km　／　法令規制：（都）　工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、白鳥工業団地と称する内陸型の工業地域である。利用状況は比較的安定しており現在のところ格別の変動要因も見当たらないため、今後も当分の間はほぼ現状維持で推移するであろうと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,200　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	同一需給圏のおよその範囲は、田川市を中心とする内陸型の工業地域一帯である。想定される需要者は、地場の中小事業者や広域的に事業展開している法人など多様である。最近の圏内市場は、取引件数が少なく総じて膠着気味であるが相応の取引も見られることなどから、最近の地価は横ばい基調で推移しているものと判断した。なお、取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して不動産の取引が行われている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に試算しており実証的な価格を求めることができたものと判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸市場を確認し得なかったため試算することができなかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に検討した上で、圏内の市況を反映した比準価格を採用して専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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：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)対年ら象標の基準検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　7,200 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）市場は物流・半導体関連などを中心に総じて堅調に推移している。交通インフラの優劣等による取引の多様化傾向は明確化している。 （地域要因）現在のところ、地域要因に特筆すべき変動は見当たらない。周辺では一般国道３２２号香春大任バイパスの４車線化が進められている。 （個別的要因）個別的要因の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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	直方０８Ｃ - 10295	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.6 m市道		(都) 工専 (60,200)
b	大刀洗８Ｃ - 902	三井郡大刀洗町		更地	( )	ほぼ長方形	南東5 m道路 南西3.5 m 北西1.9 m 三方路		(都) 準工 (70,200)
c	うきは８Ｋ - 1006	うきは市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南9.5 m国道 東2.1 m 北3.6 m 三方路		準都計 (80,200)
d	筑前８Ｃ - 607	朝倉郡筑前町		建付地	( )	不整形	南西12 m国道 東3.6 m 二方路		(都) 準工 (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	( ) 6,707	100 / [100.0]	[103.6] / 100	100 / [70.0]	100 / [100.0]	9,926	100 / [125.4]	7,915	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 [100.0] / 100	7,920
b	( ) 7,106	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [103.0]	6,899	100 / [104.3]	6,615		6,620
c	( ) 8,157	100 / [100.0]	[104.9] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,740	100 / [122.4]	7,141		7,140
d	( ) 8,614	100 / [100.0]	[105.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.9]	9,476	100 / [133.2]	7,114		7,110
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.33	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			街路 -8.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +35.0 / 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 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -11.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.41	街路 -5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.50	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.1 / 行政 0.0 / その他 -1.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +36.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**7,200** 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

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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	近隣地域は、自社自用の工場を主体とした工業地域であり明確な賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用することができなかった。

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	

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ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川市大字伊加利２２０４番２１	2910000244285-0000
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		