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
香春(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
香春(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	3,440,000 円	１㎡当たりの価格	12,000 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]	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
(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	田川郡香春町大字高野字砂尾９０９番８１		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
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東5 m 町道	水道	香春1.3 km

準都計(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　17 m、規模　300 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：東５m町道　交通施設：香春1.3 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道背後の中規模な戸建住宅が建ち並ぶ利便性のやや劣る住宅地域である。人口減少、高齢化の進行により需要は弱含み、地価は下落傾向で推移するものと予測される。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は香春町及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人が中心と考えられる。鉄道駅やスーパー等の生活利便施設が徒歩圏になく、居住環境はやや劣る。また地縁的選好性が強く、他地域からの流入は限定的であり、需要は弱含みで推移している。取引自体が少なく、事例が限られることから取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(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、現実に成約した同一需給圏内の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。

(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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(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/[123.1]	[100.0]/100	11,900		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +6.0 要 環境 +15.0 因 行政 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 12,100 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価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。 地域要因：国道背後の居住環境のやや劣る住宅地域である。高齢化の進行等により地価は下落傾向で推移している。 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 - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		（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 - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		（都）(70,200)
d	糸田０８Ｃ - 10102	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ長方形	西6.8 m県道		準都計(70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [90.9]	12,152	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	12,200
b	( ) 12,689	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [／]	100 / [76.7]	16,577	100 / [131.2]	12,635		12,600
c	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [101.4]	11,923		11,900
d	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [96.4]	11,585		11,600
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 +1.0 / 交通・接近 -10.0 / 環境 0.0 / 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 +3.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +10.0 / 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 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -10.0 / 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：　12,000 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	賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡香春町大字高野字砂尾９０９番８１	2910000226093-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
香春(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
香春(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　関口　晶太

鑑定評価額	3,660,000 円	１㎡当たりの価格	13,300 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]	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
(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	田川郡香春町大字中津原字才立１０８１番５３外	②地積（㎡）	275 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
長方形 1.5：1	住宅 W 1	中規模一般住宅の多い既成住宅地域	南西4 m 町道	水道	一本松800 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　30ｍ、南　130ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　15 m、　規模　300 ㎡程度、　形状 長方形

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m町道	交通施設	一本松駅北東方800 m	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	国道背後の中規模な戸建住宅が多い住宅地域であり、生活利便性に難はない。人口減少、高齢化の進行により需要は弱含み、地価は下落傾向で推移するものと予測される。

(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	ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	13,300 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は香春町及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人が中心と考えられる。鉄道駅やスーパー等の生活利便施設が徒歩圏にあり、生活利便性に難はないものの、地縁的選好性が強く、他地域からの流入は限定的であり、需要は弱含みで推移している。取引自体が少なく、事例が限られることから取引の中心となる価格帯は把握し難い。
(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、現実に成約した同一需給圏内の取引事例から代替・競争関係が認められる規模・用途等が類似した価格牽連性の高い事例を選択・採用し、各種補正等を行ったうえで求められた客観的かつ実証的な価格である。近隣地域は、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を標準に指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。

(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		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(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		
前年指定基準地の価格 14,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.3]	[100.0] / 100	13,200	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 +3.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 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　13,400 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	景気は緩やかな回復基調にあるが、中東情勢や金融市場の変動等による先行き不透明感が懸念される。
地域要因	国道背後の住宅地域である。高齢化の進行等により地価は下落傾向で推移している。
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 - 10402	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3 m市道		（都）１住居 (60,160)
b	田川０８Ｃ - 10502	田川市		建付地	( )	不整形	南東5 m市道		（都） (70,200)
c	福智０８Ｃ - 10901	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	北東4.5 m町道		準都計 (70,200)
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	( ) 13,297	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	13,377	100 / [98.9]	13,526	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	13,500
b	( ) 13,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	14,038	100 / [102.3]	13,722		13,700
c	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [82.7]	12,686		12,700
d	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [101.7]	13,151		13,200
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 +0.07	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 -3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 -12.0 / 環境 +14.0 / 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 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -22.0 / 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 -18.4 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -5.0 / 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：　13,300 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)
						( )	(-) %

⑧収益価格	円 (円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡香春町大字中津原字才立１０８１番５３	2910000231322-0000
2	田川郡香春町大字中津原字才立１０８１番５４	2910000231323-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
香春(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	6,340,000 円	１㎡当たりの価格	10,300 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]	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	1.1 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	田川郡香春町大字採銅所字町５９９７番１			②地積(㎡)	616 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
	台形 1：2	住宅 W 1	一般住宅のほか店舗等を併用した住宅も見られる住宅地域	北西5.5 m 町道	水道	採銅所350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　170ｍ、北　170ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　20 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：旧街道沿いの既成住宅地域 / 街路：５．５m町道 / 交通施設：ＪＲ採銅所駅　南東方 350 m / 法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧街道沿いに戸建住宅のほか寺院、併用住宅が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しており、土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持と予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 10,300 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 ／ 円／㎡		
	原価法：積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法：開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	基準地は旧街道沿いの既成住宅地域内にあり、同一需給圏は田川郡内及び周辺市町内の既成住宅地域である。主な需要者は地縁者を中心とする個人と考えられ限定的で、取引の中心となる価格帯は取引件数が希少、かつ当事者間の事情による影響が予想されることから一様の地価水準を把握することが難しい状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては一般に利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向にある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有するため比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。		

(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 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 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 +5.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 +20.0
	前年指定基準地の価格 14,600 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [141.4]	[100.0] / 100	10,400			

(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 10,400 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 -1.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。 地域要因：少子高齢化傾向は年々高まるなか、住宅地市場の政策的な流通量はあるものの地価水準は未だ下落基調にとどまっている。 個別的要因：特段の変動要因はない

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	香春０８Ｃ - 11104	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	北東5 m町道		準都計 (70,200)
b	香春０８Ｃ - 11199	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	南4 m町道 北東2 m 角地		準都計 (80,200)
c	香春０８Ｃ - 11103	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	西5 m町道		準都計 (70,200)
d	大任０８Ｃ - 10402	田川郡大任町		建付地	( )	不整形	北5 m町道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 8,136	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,346	100 / [73.8]	11,309	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	11,300
b	( ) 6,917	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.9]	7,293	100 / [77.6]	9,398		9,400
c	( ) 3,142	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	3,229	100 / [64.5]	5,006		5,010
d	( ) 4,849	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [64.8]	7,483	100 / [88.2]	8,484		8,480
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 -0.08	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 -3.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 行政 0.0 / その他 -3.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -6.1 / 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 -3.0		
c	正常	%／月 -0.08	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 -3.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 -3.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -35.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 -10.0 / 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：　10,300 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	既成の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく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	

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	田川郡香春町大字採銅所字町５９９７番１	2910000329881-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
香春(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　花田　宏治

鑑定評価額	3,530,000 円	１㎡当たりの価格	15,100 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／㎡
(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	1.1 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	田川郡香春町大字中津原字筒井２３８８番１１外			②地積(㎡)	234 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
	長方形 1.5：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5 m 町道	水道	勾金600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、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　18 m、奥行　約　14 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	香春町南東部の住宅地域	街路	5m町道	交通施設	平成筑豊鉄道田川線勾金駅　南東方 600 m	法令規制	準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅のほか低層店舗等も点在する地域で土地利用に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず当面は現状維持が続くと予測する。							

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	基準地は香春町南東部の既成住宅地域内にあり、同一需給圏は田川郡内及び周辺市町内の既成住宅地域である。主な需要者は地縁者を中心とする個人と考えられ限定的で、取引の中心となる価格帯については取引件数が希少、かつ当事者間の事情による影響が予想されることから一様の地価水準を把握することが難しい状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人であり、市場においては一般に利便性、快適性、安全性を検討しつつ取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向にある。比準価格は利便性、快適性、安全性に着目して多数の取引事例を比較検討して求めており、実証性を備えた価格として説得力を有するため比準価格を採用し、かつ指定基準地から検討した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。		

(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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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／㎡	[100.4]／100	100／[100.0]	100／[98.9]	[100.0]／100	14,800		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	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 0.0 行政 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 15,300 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 -1.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因	少子高齢化傾向は年々高まり、住宅地市場の政策的な流通量はあるものの地価水準は下落基調を続けている。
			個別的要因	特段の変動要因はない

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	香春０８Ｃ - 11198	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	南5.2 m町道		準都計 (70,200)
b	福智０８Ｃ - 10902	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ正方形	西4.7 m町道		準都計 (70,200)
c	福智０８Ｃ - 10901	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	北東4.5 m町道		準都計 (70,200)
d	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)
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	( ) 15,862	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [72.3]	21,720	100 [120.8]	17,980	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	18,000
b	( ) 23,633	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	23,704	100 [124.8]	18,994		19,000
c	( ) 8,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	10,491	100 [98.0]	10,705		10,700
d	( ) 16,550	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	17,079	100 [127.5]	13,395		13,400
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0
			画地 -27.7	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0
			画地 0.0	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 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0
			画地 -3.1	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	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**15,100** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地であり、賃貸収入との価格牽連性は乏しく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	

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	田川郡香春町大字中津原字筒井２３８８番１１	2910000235201-0000
2	田川郡香春町大字中津原字コウズカ迫２４７０番４	2910000235435-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
香春(県)　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
香春(県)　5 － 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　花田　宏治

鑑定評価額	12,900,000 円	１㎡当たりの価格	20,300 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]	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	1.1 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	田川郡香春町大字高野字平町１０１５番１				②地積(㎡)	634 ( )	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		準都計 (70,200) （その他）
	台形 1：2	診療所兼住宅 ＲＣ 2	低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域	東11 m 国道	水道	香春230 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、　奥行　約　35 m、　規模　600 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：国道沿いの熟成度が低い商業地域	街路：１１m国道	交通施設：ＪＲ香春駅　北西方230 m　　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗のほか飲食店、営業所、戸建住宅等が散見される地域で地域内及び周辺には当該地域の土地利用について影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらず、当面は現状維持が続くと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300	円／㎡
	収益還元法	収益価格	／	円／㎡
	原価法	積算価格	／	円／㎡
	開発法	開発法による価格	／	円／㎡

(6)市場の特性	基準地は香春町役場に近い国道沿の商業地域にあり、同一需給圏は田川郡及び周辺市町内の商業地域一円である。商業地と住宅地との地価水準の開差が徐々に縮小しつつある状況下で、主な需要者は個人事業者、法人、不動産業者と推察するが、取引の中心となる価格帯については需要者が限定的、かつ取引件数が希少な為、把握が困難な状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地－３（２）（３）の理由により取引事例比較法のみの適用となった。主な需要者は個人事業者等であり、一般に取引に当たっては収益向上に係る賑わいの程度や立地関係を検討しつつ、取引相場を判断基準として意思決定が行われる傾向にある。したがって街路条件や交通接近条件、環境条件のうち収益向上に係る要因を比較検討して求めた比準価格は実証性を備えた価格として説得力を有するので、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 20,600 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 -1.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調が続くなか、住宅建設は建設資材の高騰等を背景に弱含みがみられ市況の動向に留意を要する。
			地域要因：店舗等の新たな出店はなく、商業地域として熟成度が低い状況を改善する要因が見当たらないことから地価水準は下落基調が続いている。
			個別的要因：特段の変動要因はない

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	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)
b	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)
c	田川０８Ｃ - 10509	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m県道		（都） (70,200)
d	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)
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	( ) 18,022	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [85.0]	21,012	100 [103.0]	20,400	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	20,400
b	( ) 25,526	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	24,995	100 [130.6]	19,139		19,100
c	( ) 36,967	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,967	100 [156.0]	23,697		23,700
d	( ) 30,347	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [／]	100 [102.8]	29,639	100 [142.0]	20,873		20,900
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 -0.13	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	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 +2.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 +10.0		
c	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 +30.0 / 行政 0.0 / その他 +25.0		
d	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 -9.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 +20.0		
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：　**20,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地の宅地で再調達原価の把握が困難

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	賃貸用不動産の新設は見られず元来、賃貸市場が脆弱で、かつ近年の建築費高騰のもとでは投下資本に見合った純収益は得難い状況にある。投資採算性の観点から収益用不動産を想定する事が現実的ではない為、収益還元法の適用を断念した。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡香春町大字高野字平町１０１５番１	2910000226385-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		