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
糸田(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
糸田(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	5,570,000 円	１㎡当たりの価格	13,900 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
(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	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝１８６１番８	②地積（㎡）	401 ( )	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 1：1.5	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8.5 m 町道	水道	糸田800 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　130ｍ、北　200ｍ	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　20 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	８．５m町道	交通施設	糸田駅　北方800 m	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅を主体とする既成の住宅地域である。近年、街並み等に変化はなく利用状況は比較的安定している。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	13,900 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は糸田町や福智町、田川市など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。圏内の市場では取引の２極化・個別化傾向が明確化している。当該近隣地域は、糸田町中心市街地外縁の既存住宅地域である。生活利便性は比較的良好であり周辺では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圏内で推移していると判断した。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５００万円前後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比準過程の各種補修正も適切に施し得たため、実証的かつ客観的な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。よって、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圏内の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	地域要因の比較
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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) － 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		地域要因の比較	
前年指定基準地の価格 14,400 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [104.5]	[100.0] / 100	13,900		標準 街路	0.0	地域要因 街路	-5.0
							準 交通	0.0	交通	0.0
							化 環境	0.0	環境	+10.0
							補 画地	0.0	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 13,900 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価格変動形成要因の

一般的要因	地方圏の景況は人口減少や高齢化の進行等に伴い膠着気味に推移している。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	地域要因に特筆すべき変動は見当たらない。最寄駅徒歩圏の区画整然とした住宅地域であり、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	糸田０８Ｃ - 10101	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	西3.3 m道路 南2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	糸田０８Ｃ - 10103	田川郡糸田町		更地	( )	不整形	北2.5 m道路		準都計 (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		（都） (70,200)
d	田川０８Ｃ - 10498	田川市		建付地	( )	ほぼ正方形	北西7 m市道		（都） (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,166	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,283	100 / [61.6]	13,446	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	13,400
b	( ) 7,166	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	7,914	100 / [54.6]	14,495		14,500
c	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [80.0]	13,808		13,800
d	( ) 17,592	100 / [100.0]	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,645	100 / [127.5]	13,839		13,800
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 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -12.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -16.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -35.0 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 -3.0 / 環境 -15.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 +3.0 / 環境 +25.0 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：　13,900 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(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、戸建住宅を主体とする郡部の住宅地域である。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、収益還元法について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	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝１８６１番８	2910000188627-0000
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
糸田(県)　－ 2　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
糸田(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　木原　正人

鑑定評価額	3,320,000 円	１㎡当たりの価格	11,000 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	田川郡糸田町字石丸３０６５番		②地積(㎡)	302 ( )	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 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西5 m 町道	水道	糸田900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　110ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	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　19 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：5m　町道　交通施設：糸田駅　北西方900 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	糸田町の中心部に比較的近接する旧来からの住宅地域で、格別の変動要因は見られず、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選好性は維持されており、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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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、おおむね糸田町を中心に周辺市町に及ぶ範囲の既存の住宅地域と判定する。需要者の中心は、糸田町の居住者やその世帯分離者、地縁的な選好性を有する者が考えられる。近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅まで徒歩圏にあり、利便性や居住環境が良好なことから、地域内の住宅地に対する選好性は維持され需要は堅調に推移している。地域における土地の取引は少なく、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、一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域で、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。地域内にはアパートなどの収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格を求めることはできなかった。よって本件においては、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、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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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) － 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 14,400 円／㎡	[100.7]／100	100／[100.0]	100／[131.6]	[100.0]／100	11,000		標準 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	地域要因 街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +37.0 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 11,000 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：人口減少や高齢化の進展による宅地需要の減退から、地域の住宅地に対する需要は弱含みで推移しており、地価は下落基調が続いている。 地域要因：糸田町の中心部に近接する利便性の比較的良好な地域であり、地域内の住宅地に対する選好性は維持され、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。

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	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)
b	糸田０８Ｃ - 10101	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	西3.3 m道路 南2.5 m 角地		準都計 (80,200)
c	糸田０８Ｃ - 10103	田川郡糸田町		更地	( )	不整形	北2.5 m道路		準都計 (70,200)
d	田川０８Ｃ - 10599	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	東3.9 m市道		(都) (70,200)
e	田川０８Ｃ - 10101	田川市		更地	( )	ほぼ長方形	南5.5 m道路		(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	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [101.0]	11,057	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	11,100
b	( ) 8,166	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,283	100 / [80.8]	10,251		10,300
c	( ) 7,166	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	7,914	100 / [68.3]	11,587		11,600
d	( ) 12,090	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	12,090	100 / [107.1]	11,289		11,300
e	( ) 11,046	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	11,046	100 / [104.5]	10,570		10,600

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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 -2.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0
			画地 -10.0	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 -5.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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	街路 +1.0	交通・接近 -10.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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：**11,000** 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	自用の一般住宅などが建ち並ぶ既存の住宅地域であり、アパートなどの収益物件は認められず、賃貸市場が成立していないため

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	田川郡糸田町字石丸３０６５番	2910000181854-0000
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
糸田(県)　－ 3　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
糸田(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	2,190,000 円	１㎡当たりの価格	9,350 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町字丸山１１８９番１０				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 1.2：1	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	南4.5 m 町道	水道	糸田2.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東 170ｍ、西 50ｍ、南 70ｍ、北 110ｍ	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 20 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 ４．５m町道 / 交通施設 糸田駅北西方2.2 km / 法令規制 準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	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。居住環境は整っているが、人口減少と高齢化の影響を受け、地価は軟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 9,350 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、糸田町及び周辺市町の住宅地域である。典型的な需要者は、糸田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、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。近隣地域は、居住環境が整っているが、人口減少、高齢化等の影響を受け、地価は軟調である。取引の中心となる価格帯は、住宅用の土地で５００万円以内と把握される。		
(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る。地価は、自己使用目的の取引価格によって形成されている。比準価格は、糸田町及び周辺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、精度を確保した。近隣地域には戸建住宅が建ち並んでおり、賃貸用不動産が殆どないため、収益価格は試算しなかった。本件では、地域の実情を勘案し、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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他 要因
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 14,400 円／㎡	[100.7]/100	100/[100.0]	100/[155.9]	[100.0]/100	9,300		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 街路 0.0 / 交通 +5.0 / 環境 +35.0 / 行政 0.0 / その他 +10.0

(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 9,400 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 -0.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（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。糸田町の人口はここ１年間減少で推移した。
			（地域要因）	居住環境は整っているが、町中心部までの距離が相対的に遠く、人口減少等の影響を受け、地価は軟調である。
			（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	糸田０８Ｃ - 10101	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	西3.3 m道路 南2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	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)
c	糸田０８Ｃ - 10103	田川郡糸田町		更地	( )	不整形	北2.5 m道路		準都計 (70,200)
d	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,166	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,283	100 / [88.1]	9,402	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	9,400
b	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [119.0]	9,385		9,390
c	( ) 7,166	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	7,914	100 / [85.3]	9,278		9,280
d	( ) 8,207	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.8]	10,827	100 / [115.5]	9,374		9,370
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 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -6.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -9.0 / 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 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -9.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -9.0 / 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 -24.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +4.0 / 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：　9,350 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	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。

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	田川郡糸田町字丸山１１８９番１０	2910000177183-0000
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
糸田(県)　－ 4　宅地-1

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
糸田(県)　－ 4	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	6,310,000 円	１㎡当たりの価格	10,400 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	田川郡糸田町字岩ヶ迫１８６９番２			②地積(㎡)	607 ( )	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）
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	東7 m 県道	水道	糸田1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　100ｍ、北　230ｍ	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　20 m、規模　400 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：7m県道　交通施設：糸田駅　南西方1.2 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。		

(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　10,400　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	同一需給圏は糸田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、新規の需要はやや少ない。当該地域は最寄り駅まで徒歩圏内にあるが、人口減少や高齢化率の上昇から、地価は軟調に推移している。周辺地域での土地取引は乏しく、取引の中心となる価格帯の把握はやや困難な状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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) － 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 14,400 円／㎡	[100.7]／100	100／[100.0]	100／[140.6]	[100.0]／100	10,300	標準 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	地域要因 街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +38.0 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 10,500 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価格形成要因の変動状況	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。 地域要因：旧来からの中規模一般住宅地域であり、外部からの新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にあり、地価下落は継続している。 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	糸田０８Ｃ - 10101	田川郡糸田町		更地	( )	ほぼ整形	西3.3 m道路 南2.5 m 角地		準都計 (80,200)
b	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)
c	糸田０８Ｃ - 10103	田川郡糸田町		更地	( )	不整形	北2.5 m道路		準都計 (70,200)
d	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,166	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,283	100 / [76.6]	10,813	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	10,800
b	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [109.2]	10,227		10,200
c	( ) 7,166	100 / [100.0]	[99.4] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	7,914	100 / [75.8]	10,441		10,400
d	( ) 8,207	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.8]	10,827	100 / [107.1]	10,109		10,100
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 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -20.0 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 -9.7 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +5.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -20.0 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 -24.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +3.0 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：**10,400** 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)
						( )	(-) %

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	

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	田川郡糸田町字岩ヶ迫１８６９番２	2910000178915-0000
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
糸田(県)　５－１　　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
糸田(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　三好　丈久

鑑定評価額	3,230,000 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 ２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	田川郡糸田町川宮字ウド１９３８番８			②地積(㎡)	220 ( )	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 1：2	店舗兼住宅 ＲＣ ２	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北11.8 m 県道	水道	糸田150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 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：１１．８m県道　交通施設：糸田駅　南方150 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は平成筑豊鉄道糸田駅に近い近隣型の商業地域である。立地性は概ね良好であるが商況は膠着気味であり変化に乏しい状況である。変動要因も特に見当たらないため当面は概ね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	店舗兼住宅地	(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	14,700 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	同一需給圏の範囲は糸田町を中心とする商業地域や住商混在地域一帯である。想定される需要者は地縁者が中心であると思われ、業種や業態などは区々である。市場の取引は土地の利用度等によって多様化している。当該近隣地域は糸田町中心市街地付近の近隣型の商業地域である。商況は膠着気味であり商業性は希薄になりつつあるが、最寄駅や幹線道路から近く相応の需要は見込めるものと判断した。地価の相場は、周辺付近に出物が少なく把握し難い状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、圏内の類似事例を採用して適切に試算しており、市場性を反映した実証的な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明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。よって、本件では、鑑定評価手順の各段階について客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して専門職業家としての良心にしたがって、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 －	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 14,700 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：地方圏の景気は人口減少や高齢化の進行等に伴い膠着気味に推移している。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当たらない。商業性は次第に希薄になりつつあるが、交通・接近条件等は概ね良好である。
			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	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)
b	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)
c	田川０８Ｃ - 10502	田川市		建付地	( )	不整形	南東5 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	-				( )				

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	( ) 10,085	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [90.3]	11,168	100 / [79.2]	14,101	街路 0.0	14,100
b	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [77.4]	13,554	交通・接近 0.0	13,600
c	( ) 13,617	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	14,038	100 / [90.1]	15,580	環境 0.0	15,600
d	( ) 16,022	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	16,414	100 / [105.7]	15,529	画地 0.0	15,500
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 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	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0
			画地 -15.0	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 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 +2.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 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	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	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：　**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	自用の店舗併用住宅を主体とする商業地域であり明確な賃貸市場は形成されていないため、収益還元法を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	田川郡糸田町川宮字ウド１９３８番８	2910000189134-0000
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		