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
赤(県)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
赤(県)　－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	5,150,000 円	１㎡当たりの価格	6,450 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	1.2 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	田川郡赤村大字赤字居屋敷４３４７番			②地積(㎡)	799 ( )	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	都計外 （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4 m 村道、東側道	水道	油須原1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　150ｍ、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　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：４m村道 / 交通施設：油須原駅　南西方1.2 km / 法令規制：都計外		
	⑤地域要因の将来予測	長期的な人口減少もあり土地需要の低迷が続いている。当面の地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予想される。赤地区中心部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが新規の住宅建設は殆ど見られない。		

(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	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	6,450 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	圏外地域からの人口流入が少ない。主たる需要者は地縁関係者や地元住民などである。同一需給圏は一般住宅や農家住宅などを中心とした住宅地域であり、その範囲は赤村及び周辺市町村等に及ぶ。公共施設（小中学校等）や生活利便施設にも比較的至近であるが、背後人口の減少や少子高齢化の影響により不動産の取引自体が少ない。 土地取引の価格水準に偏差があることから、需要の中心となる価格帯を一概に見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した規範的な価格である。当地区では自己利用の戸建住宅などが集落的に形成されている。よって共同住宅やアパートなどの賃貸物件を建築し、収益性を担うことが合理的と判断できないため、収益還元法の試算を行わなかった。以上より、鑑定評価額の決定では、説明力のある比準価格を標準にして、付近の基準地等との価格均衡や前年変動率にも留意し、さらに単価と総額の関連なども考慮して、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 6,500 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 -0.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：豊かな自然環境のもと農業体験などの地域活性化を積極的に推進している。高齢化や人口減少による過疎化が長期的に進んでいる。 地域要因：村内の少子高齢化が進展するなか圏内の住宅地価は下落基調で推移している。一般住宅などの新設は殆どない。 個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

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	添田０８Ｃ - 10607	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.4 m町道		（都）(70,200)
b	添田０８Ｃ - 10199	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m町道 東6 m 角地		（都）(80,200)
c	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)
d	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)
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	( ) 9,731	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,702	100 / [131.1]	7,400	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	7,400
b	( ) 4,594	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [60.0]	100 / [102.0]	7,439	100 / [127.3]	5,844		5,840
c	( ) 8,166	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [／]	100 / [97.9]	8,283	100 / [126.1]	6,569		6,570
d	( ) 6,917	100 / [100.0]	[99.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.9]	7,293	100 / [122.0]	5,978		5,980
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 +4.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +20.0 / 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 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	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 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +22.0 / 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：　**6,450** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(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、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。

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	田川郡赤村大字赤字居屋敷４３４７番	2910000005641-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
赤(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
赤(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	3,340,000 円	１㎡当たりの価格	4,550 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	1.2 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	田川郡赤村大字内田字揚田４５１番３				②地積(㎡)	734 ( )	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		都計外 （その他）
	台形 2：1	住宅 W 1	農地の中に農家住宅等が見られる住宅地域	北9 m 村道	水道	赤1.2 km		

(2)近隣地域	①範囲	東 100ｍ、西 200ｍ、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 35 m、 奥行 約 20 m、 規模 700 ㎡程度、 形状 台形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：９m村道 / 交通施設：赤駅 北方1.2 km / 法令規制：都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅の新設は殆どない。農家住宅等が建ち並ぶ内田地区では少子高齢化の影響などもあり、長期的な住宅需要の低迷が続いている。地価は現状と同程度の下落基調で推移していくと予測される。		

(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	4,550 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	外部からの人口流入が少ない。圏内の土地需要は相対的に弱い。主たる需要者は地縁者や地元住民などである。同一需給圏の範囲は赤村及び周辺市町村などの農家住宅等を中心とした住宅地域一帯と判断した。内田地区の中心地から比較的至近にある。近隣地域では中規模の農地（有機農法耕作地）が点在する。総じて土地の取引件数が少なく、取引価格の水準が一様でないことから、土地需要の中心となる価格帯を一概に見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近の農家集落では戸建住宅などが散見される程度で共同住宅や借家等の収益物件は皆無である。賃貸市場が未成熟であると判断したため収益価格を試算しなかった。土地取引の中心が自用目的であることから、現実の取引市場の実態を反映した比準価格を中心に、周辺の基準地等との価格バランスや前年変動率も参酌し、さらに単価と総額との関連などにも留意して、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 －	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 4,600 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 -1.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。豊かな自然環境のもと農業体験や子育て支援などの地域活性化を積極的に推進している。 (地域要因) 付近での農家住宅などの新設は殆どない。周辺の背後人口の減少が進む。住宅地価は長期的な下落基調で推移している。 (個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

赤(県)　－ 2　宅地-2

(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 - 11102	田川郡香春町		更地	( )	ほぼ台形	東3 m町道		準都計 (70,200)
b	香春０８Ｃ - 11105	田川郡香春町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		準都計 (70,200)
c	添田０８Ｃ - 10199	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m町道 東6 m 角地		（都） (80,200)
d	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		（都） (70,200)
e	福智０８Ｃ - 10905	田川郡福智町		建付地	( )	台形	西9 m県道 北3.5 m 準角地		準都計 (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	( ) 3,520	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [82.8]	4,251	100 / [91.1]	4,666	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,670
b	( ) 3,820	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	4,001	100 / [97.0]	4,125		4,130
c	( ) 4,594	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [60.0]	100 / [102.0]	7,439	100 / [143.2]	5,195		5,200
d	( ) 8,743	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	9,185	100 / [164.1]	5,597		5,600
e	( ) 2,988	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	2,952	100 / [71.4]	4,134	[100.0] / 100	4,130

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 -11.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 -7.0	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +8.0	
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +25.0	
e	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -30.0
			画地 +1.0	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：**4,550** 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	既成市街地のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(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	農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。

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	田川郡赤村大字内田字揚田４５１番３	2910000012947-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
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
赤(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
赤(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　坂下　庸平

鑑定評価額	2,590,000 円	１㎡当たりの価格	3,750 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	1.2 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	田川郡赤村大字赤字大原屋敷２０２３番１	②地積（㎡）	690 ( )	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	都計外 （その他）
台形 1：2	住宅 W 1	農家住宅等が建ち並び農地も見られる住宅地域	南7 m 村道	水道	油須原3.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　350ｍ、西　400ｍ、南　400ｍ、北　300ｍ	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　30 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	7m村道	交通施設	油須原駅　南東方3.5 km	法令規制	都計外

⑤地域要因の将来予測	少子高齢化や人口減少の影響もあり、地価水準は今後とも現状と同程度の推移が予測される。赤地区の中山間部にあり農家住宅等の需要は長期的に低迷している。付近では新設住宅は殆どない。

(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	3,750 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	過疎化が進むなか空き家の活用対策も進められるが外部からの流入は少ない。主たる需要者は地縁者や地元住民などである。赤村及び周辺市町村等の農家住宅などを中心とした住宅地域一帯を同一需給圏の範囲と判定した。中山間部の農家集落地域で生活利便性が劣るため土地需要が弱い。土地の取引自体が少なく、規模や目的などが区々であることから土地需要の中心となる価格帯を一概に把握することは難しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅やアパートなどの賃貸物件を建築し収益性を担うことが現実的に難しいため、収益還元法の適用を断念した。 近隣地域では山間部の農地などが広がるなか、自己利用の戸建住宅などが集落的に散見される。 本件では、比準価格が市場性を反映した実証的な試算価格と判断したため、鑑定評価額の決定では、比準価格を中心に他の基準地との価格バランスにも留意のうえ、単価と総額の関連や前年変動率も考慮して、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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 －	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 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

(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　3,800 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　-1.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）美しい自然環境のもとで魅力なまちづくりや地域活性化を積極的に推進している。付近の背後人口の減少による過疎化が進んでいる。

（地域要因）中心部からやや離れた中山間部にある。居住環境や生活利便性などが劣る。総じて不動産市況は弱含みである。

（個別的要因）個別的要因の変動は認められない。

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	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)
b	香春０８Ｃ - 11105	田川郡香春町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		準都計 (70,200)
c	香春０８Ｃ - 11102	田川郡香春町		更地	( )	ほぼ台形	東3 m町道		準都計 (70,200)
d	添田０８Ｃ - 10199	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	南8 m町道 東6 m 角地		(都) (80,200)
e	福智０８Ｃ - 10905	田川郡福智町		建付地	( )	台形	西9 m県道 北3.5 m 準角地		準都計 (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	( ) 3,142	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	3,229	100 [104.9]	3,078	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	3,080
b	( ) 3,820	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [95.0]	4,001	100 [112.3]	3,563		3,560
c	( ) 3,520	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [82.8]	4,251	100 [108.0]	3,936		3,940
d	( ) 4,594	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [60.0]	100 [102.0]	7,439	100 [141.8]	5,246		5,250
e	( ) 2,988	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	2,952	100 [76.4]	3,864	[100.0] 100	3,860

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 -1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 -11.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	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 +8.0 / 環境 +30.0 / 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 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**3,750** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(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	農家集落地区で明らかに賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が困難なことから、収益還元法を断念した。

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	田川郡赤村大字赤字大原屋敷２０２３番１	2910000002699-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
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
赤(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	坂下不動産鑑定事務所
赤(県)　５－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　坂下　庸平

鑑定評価額	3,720,000 円	１㎡当たりの価格	9,800 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／㎡
(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	1.2 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	田川郡赤村大字赤字居屋敷４７８６番			②地積（㎡）	380 (　　)	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	都計外
	長方形 1：2.5	店舗 W 2	小売店舗、一般住宅等が混在する地域	北6.5 m 村道	水道	油須原200 m	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　450 m、南　50 m、北　100 m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　25 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６．５m村道	交通施設	油須原駅　南西方200 m	法令規制 都計外
	⑤地域要因の将来予測	地価水準は現状と同程度の下落基調で推移すると予測される。赤村中心部で低層店舗や一般住宅等が混在している。背後人口の減少もあり土地需要の低迷は長期的に続いている。						

(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　9,800 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	主たる需要者は地縁のある個人事業主や地元住民などと判断する。同一需給圏の範囲を赤村及び周辺市町村等の商住混在地域やその周辺地域一帯と判定した。過疎化や背後人口の高齢化が進むなか、小売店舗等の新規出店の動きは極めて乏しく不動産需要は長期的に低迷している。不動産の取引自体が僅少であり、その規模や目的などが区々であることから、需要の中心となる価格帯を一概に判断することは難しい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場性を有する比準価格は現実の取引事例から求めた実証的な価格であり規範的かつ説明力に富むものである。一方、収益価格は収益性や投資採算性に着目した理論的な価格であるが、付近では自用目的の店舗等が多く賃貸市場も未成熟であるため試算しなかった。よって、本件においては、比準価格を中心として、他の基準地との価格バランスや前年変動率も検討し、さらに単価と総額の関連などにも留意して、適正な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)指定基準地の検討	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)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　9,900 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：高齢化や人口減少による過疎化が進んでいる。美しい自然環境のなか行政が魅力なまちづくりや地域活性化を積極的に推進している。
	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：背後人口の減少により商業地の地価水準は下落基調で推移している。小売店舗などの出店が無いなか、商住の混在化が進んでいる。
	②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%		個別的要因：個別的要因の変動は認められない。

3　試算価格算定内訳

赤(県)　5 － 1　　宅地-2

(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	添田０８Ｃ - 10602	田川郡添田町		更地	( )	長方形	北7.8 m県道 東4.8 m 角地		（都） (80,200)
b	添田０８Ｃ - 10605	田川郡添田町		更地	( )	不整形	南西11 m県道		（都） (70,200)
c	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)
d	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)
e	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)

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	( ) 19,058	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	18,572	100 [168.5]	11,022	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	11,000
b	( ) 8,743	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [／]	100 [95.0]	9,185	100 [97.8]	9,392		9,390
c	( ) 10,085	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [90.3]	11,168	100 [115.2]	9,694		9,690
d	( ) 8,136	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	8,346	100 [92.1]	9,062		9,060
e	( ) 8,917	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	10,491	100 [105.6]	9,935		9,940

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 -0.06	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 +35.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
b	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
			画地 -3.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0
			画地 -15.0	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：　9,800 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	既成市街地内にあり土地の再調達原価を把握することが困難であるため。

(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、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。

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

赤(県)　5 － 1　　宅地-7

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡赤村大字赤字居屋敷４７８６番	2910000006722-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		