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
福智(県)　－１　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
福智(県)　－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	4,660,000 円	１㎡当たりの価格	14,900 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 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	田川郡福智町金田１１１５番３外				②地積(㎡)	313 ( )	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 2	一般住宅のほか併用住宅等も見られる住宅地域	南東3.2 m 町道	水道	金田270 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、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　17 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：特になし　街路：３．２ｍ　町道　交通施設：金田駅　東方270 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	町の中心部に所在し一般住宅を主として併用住宅も点在する。土地利用は今後当分の間、現状維持を継続すると思われる。利便・公共施設至近の立地条件のもと、地価は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	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	14,900 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	同一需給圏は福智町及び周辺市町の一般住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要はやや少ない。このような状況の中、当該近隣地域は町役場至近の中心部に位置しており、生活利便性は良好であり、地価は若干上昇傾向で推移している。土地の取引価格は約３００㎡程度で４００～５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 14,800 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 +0.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。
			(地域要因)	町中心部の旧来からの一般住宅地域であり、良好な利便性から地価は若干の上昇で推移している。
			(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	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)
b	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)
c	添田０８Ｃ - 10606	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	東3.4 m町道 北西3 m 南西2.5 m 三方路		(都) (80,200)
d	添田０８Ｃ - 10604	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m町道		(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	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [71.4]	14,693	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	14,700
b	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [87.6]	15,268		15,300
c	( ) 10,782	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.1]	11,672	100 / [78.4]	14,888		14,900
d	( ) 15,313	100 / [100.0]	[99.8] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	16,087	100 / [102.7]	15,664		15,700
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 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -30.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	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 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / 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 -3.1 / 行政 0.0 / その他 -5.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -20.0 / 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 0.0 / 行政 0.0 / その他 -5.0			街路 +3.0 / 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：**14,900** 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	田川郡福智町金田１１１５番３	2910000165351-0000
2	田川郡福智町金田１１１５番８	2910000165356-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　－２　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
福智(県)　－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	4,590,000 円	１㎡当たりの価格	4,150 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	田川郡福智町弁城１１６４番２			②地積(㎡)	1,106 ( )	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 Ｗ１	農家住宅が建ち並ぶ既存の農家集落地域	西4.5 m 町道、南側道	水道	金田3.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　250ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 m、奥行　約　35 m、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 農家集落地域	街路 ４．５ｍ 町道	交通施設 金田駅　北東方3.3 km	法令規制 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現状を維持したまま推移するものと考える。地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向が続くものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,150 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約１０００㎡程度で４００万円～５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(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	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	地域要因 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 4,200 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 -1.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況 (一般的要因)	住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。
		(地域要因)	旧来からの中規模の農家住宅が建ち並ぶものの、新規参入は少なく、需要は弱含みの傾向にある。
		(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	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)
b	福智０８Ｃ - 10999	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北東17.4 m県道		準都計 (70,200)
c	香春０８Ｃ - 11195	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	南西5.2 m町道		準都計 (70,200)
d	-				( )				
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	( ) 2,988	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	2,952	100 [77.1]	3,829	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	3,830
b	( ) 3,941	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [76.0]	5,123	100 [117.8]	4,349		4,350
c	( ) 2,266	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [63.9]	3,521	100 [77.8]	4,526		4,530
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	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	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0
			画地 -24.0	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 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0
			画地 -36.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**4,150** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	適切な造成事例がないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町弁城１１６４番２	2910000052420-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　－ 3　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
福智(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	3,980,000 円	１㎡当たりの価格	11,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 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	田川郡福智町伊方２４７７番１６			②地積（㎡）	340 ( )	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	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	南4.5 m 町道	水道、下水	金田3.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、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　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：金田駅　東方3.8 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とする住宅地域であり、土地利用状況に変化は見られない。地価水準を好転させる特段の要因はなく、今後当分の間、地価は現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、人口の減少から新規の需要は少ない。近隣地域は最寄駅から距離があるが、福智町では数少ない良好な住宅団地を形成し、田川直方バイパスに近接することから、直方市・北九州市方面への通勤者からの需要は比較的高い。地価水準は若干の上昇傾向で土地の取引価格は約３００㎡で３００～４００万円台と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 福智(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：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 +1.0／交通 +7.0／環境 -25.0／行政 0.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 8,600 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.1]	[100.0] / 100	10,500			

(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 11,700 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）住宅地については利便性・環境・選好性の高低により価格差が生じており、不動産需要は二極化が徐々に進行している。
			（地域要因）最寄駅までやや距離があるが、系統連続性は比較的良好。住宅団地としての環境も良好である。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。

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	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)
b	添田０８Ｃ - 10603	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1 m町道 西5.1 m 準角地		（都） (80,200)
c	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)
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	-				( )				

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	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [86.3]	12,156	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	( ) 5,701	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [60.0]	100 / [102.0]	9,269	100 / [77.1]	12,022		12,000
c	( ) 9,731	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,702	100 / [79.7]	12,173		12,200
d	( ) 8,136	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,346	100 / [77.8]	10,728		10,700
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	街路 0.0	交通・接近 +15.0	環境 -25.0
			画地 -15.0	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 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 -30.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	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 +15.0	環境 -30.0
			画地 0.0	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 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 -30.0
			画地 -3.0	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：**11,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	適切な造成事例がないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町伊方２４７７番１６	2910000043326-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　－ 4　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
福智(県)　－ 4	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	8,550 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 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	田川郡福智町神崎１６２６番６			②地積(㎡)	256 ( )	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 2	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域	北5 m 町道	水道	人見700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５m町道　交通施設：人見駅南西方700 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると見込まれる。鉄道駅と義務教育学校が徒歩圏内にある。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	8,550 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	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。典型的な需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地を有する個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。鉄道駅や義務教育学校が徒歩圏内にあるが、基準地の属する近隣地域は、町中心部の対岸に位置している。人口減少と高齢化の影響を受け、地価は軟調である。取引の中心となる価格は、標準的な規模の土地で２００万～３００万円程度と把握する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が主体の既成住宅地域であり、自己使用目的の取引価格によって地価が形成されている。比準価格は、福智町及び周辺市町の住宅地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算した。収益価格は、賃貸用物件が殆どなく、賃貸想定が現実的でなく、試算しなかった。本件は、地域の不動産市場の実態を勘案して、比準価格を標準に、一般的要因及び地域要因の動向等を考慮して、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 8,600 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 -0.6 % 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。福智町の人口はここ１年間減少で推移した。
			（地域要因）	鉄道駅と小中学校が徒歩圏内にあるが、基準地は町中心部の対岸に位置している。人口減少と高齢化の影響を受け、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	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)
b	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)
c	田川０８Ｃ - 10499	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m市道		（都）１低専 (50,80)
d	田川０８Ｃ - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 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	( ) 8,917	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	10,491	100 / [123.0]	8,529	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	8,530
b	( ) 8,136	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	8,346	100 / [97.0]	8,604		8,600
c	( ) 9,600	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	9,658	100 / [112.3]	8,600		8,600
d	( ) 8,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	9,293	100 / [108.6]	8,557		8,560
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	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +23.0
			画地 -15.0	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 0.0	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	
c	正常	%／月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +17.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +12.0
			画地 -10.0	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：**8,550** 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。

(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	持家を主体とする既成の住宅地域であり、賃貸物件がほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町神崎１６２６番６	2910000172880-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　－ 5　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
福智(県)　－ 5	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　境　達司

鑑定評価額	3,620,000 円	１㎡当たりの価格	14,600 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	田川郡福智町赤池９７０番３９				②地積（㎡）	248 ( )	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 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北4.5 m 道路	水道、ガス、下水	ふれあい生力550 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　40ｍ、南　150ｍ、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　16 m、規模　240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北 ４．５m道路　交通施設：ふれあい生力駅南西方 550 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。直方市に近く、居住環境と利便施設が整っている。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	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,600　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	近隣地域と代替競争の関係にある地域は、福智町及び周辺市町の住宅地域である。典型的な需要者は、福智町や周辺市町に地縁や勤務地がある個人が想定される。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性や快適性を考慮して行動する。周辺で新築戸建住宅用土地分譲が行われている。近隣地域は、福智町において相対的に需要者が多く、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で３００万円～６００万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、既成の住宅地域であり、自己使用目的での取引によって地価が形成されている。比準価格は、福智町に隣接する直方市郊外の住宅地域における複数の取引事例を採用して試算しており、精度を確保している。収益価格は、近隣地域に賃貸用物件が殆どなく、賃貸想定が現実的ではないため、試算しなかった。本件では、地域の実情を勘案し、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 14,500 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 +0.7 % 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。福智町の人口はここ１年間減少で推移した。
			（地域要因）	福智町北部の既成住宅地域である。周辺で住宅販売会社の建築条件付土地分譲が見られる。需要者が相対的に多く、地価は堅調である。
			（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	直方０８Ｃ - 10313	直方市		建付地	( )	ほぼ台形	東4 m道路		(都) (70,200)
b	直方０８Ｃ - 10398	直方市		建付地	( )	長方形	南西6 m市道 北西3 m 角地		(都) (80,200)
c	直方０８Ｃ - 10395	直方市		建付地	( )	長方形	東4 m市道		(都) (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10397	直方市		建付地	( )	不整形	南西4.5 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	( ) 10,422	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [93.1]	13,993	100 / [96.0]	14,576	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,600
b	( ) 17,888	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	17,906	100 / [122.6]	14,605		14,600
c	( ) 18,439	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	18,348	100 / [124.2]	14,773		14,800
d	( ) 18,454	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	18,752	100 / [130.2]	14,402		14,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		[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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 -3.0 / 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 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.06	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 -2.0 / 環境 +28.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -5.0 / 環境 +37.0 / 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：**14,600** 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)
						(　　)	(　-　) %
	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の住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町赤池９７０番３９	2910000023749-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　－ 6　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
福智(県)　－ 6	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	3,620,000 円	１㎡当たりの価格	6,700 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 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	田川郡福智町市場５６７番２外	②地積（㎡）	540 （　　）	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 1：1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域	南西5.5 m 町道	水道	市場300 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	農家住宅地
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 ほぼ正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．５m　町道	交通施設	市場駅　西方300 m	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主とする住宅地域であり、土地利用は当分の間、現状を維持したまま推移するものと考える。地価水準を好転させる特段の要因はなく、当分の間下落傾向が続くものと予測される。

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	台形　0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	6,700 円／㎡
収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
原価法	積算価格	／ 円／㎡
開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は福智町及び周辺市町の農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者が殆どであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が極めて強い。近隣地域の地価水準は下落傾向が続く。土地の取引価格は約６００㎡程度で３００万円～４００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益性を追求して取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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	地域要因 街路
							交通	交通
						化	環境	環境
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		補正	画地	行政
							行政	その他
							その他	

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 福智(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	地域要因 街路	0.0
							交通	0.0	交通	0.0
						化	環境	0.0	環境	+30.0
前年指定基準地の価格 8,600 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [130.0]	[100.0] / 100	6,580	補正	画地	0.0	行政	0.0
							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　6,750 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価格変動形成要因の

一般的要因	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。
地域要因	最寄駅にも近く生活利便性は確保できているが、一方で、農業従事者は高齢化等により減少傾向にある。価格形成要因に変化はない。
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	福智０８Ｃ - 10903	田川郡福智町		建付地	( )	不整形	南西5.5 m町道		準都計 (70,200)
b	福智０８Ｃ - 10904	田川郡福智町		更地	( )	不整形	東3 m道路		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	-				( )				

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	( ) 1,699	100 / [50.0]	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.0]	4,462	100 / [70.0]	6,374	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	6,370
b	( ) 5,180	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	5,733	100 / [83.3]	6,882		6,880
c	( ) 3,520	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [82.8]	4,251	100 / [63.2]	6,726		6,730
d	( ) 4,594	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [60.0]	100 / [102.0]	7,439	100 / [112.7]	6,601		6,600
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	その他	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -24.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 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 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -15.0 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 -5.0 / 交通・接近 -5.0 / 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 +15.0 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：**6,700** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	適切な造成事例がないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町市場５６７番２	2910000036579-0000
2	田川郡福智町市場５６８番２	2910000036581-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　５ － １　　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
福智(県)　５ － １	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　境　達司

鑑定評価額	4,810,000 円	１㎡当たりの価格	18,100 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
					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	田川郡福智町金田９３３番１３外				②地積(㎡)	266 ( )	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） (80,200)
	長方形 1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ ２	小売店舗、銀行等に一般住宅も混在する商業地域	北東7.5 m 県道、南東側道	水道	金田300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　190ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	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　13 m、　奥行　約　20 m、　規模　260 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：７．５m県道　交通施設：金田駅南東方300 m　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	福智町中心部の商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。背後人口が減少しているが、銀行等の経済施設が維持されており、地価は安定的に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	18,200	円／㎡
収益還元法	収益価格	13,300	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	近隣地域と代替競争の関係がある地域は、福智町及び周辺市町の店舗立地可能な地域である。典型的な需要者は、福智町及び周辺市町に営業基盤を有する事業者が想定される。需要者は、地価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、経済施設は維持されている。近隣地域の地価水準は、周辺住宅地域と近く、地価は安定している。画地規模により土地取引価格が異なり、中心となる価格帯は見出せない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、福智町の周辺市町に存する店舗立地可能な地域における複数の取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度を確保している。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低く試算されている。本件では、説得力が高いと考えられる比準価格を重視し、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 18,100 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 0.0 % 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)	福智町役場に近い中心部の商業地域である。背後地の人口が減少しているが、一定の経済施設が維持されており、地価は安定している。
			(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	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	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)
c	田川０８Ｃ - 10514	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	北7.5 m市道		（都） (70,200)
d	直方０８Ｃ - 10219	直方市		建付地	( )	不整形	北東6 m市道 北4.4 m 角地		（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	( ) 18,022	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [85.0]	21,012	100 / [117.5]	17,883	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 [101.0] / 100	18,100
b	( ) 16,022	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	16,414	100 / [90.3]	18,177		18,400
c	( ) 20,555	100 / [100.0]	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	21,680	100 / [120.6]	17,977		18,200
d	( ) 16,152	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	16,696	100 / [93.1]	17,933		18,100
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 -0.13	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 +4.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +13.0 / 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 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	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 -1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 +23.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.33	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 -2.0 / 交通・接近 -1.0 / 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：　**18,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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)
	3,362,133	744,168	2,617,965	2,492,100	125,865	(0.9806) 123,423	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	3,526,371 円　（ 13,300 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 (㎡)
店舗兼共同住宅	90.00	S　2 F	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
準都計	80 %	200 %	200 %	266 ㎡	13.0 m× 21.0 m	前面道路： 県道　7.5 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１Ｆ：店舗・フロア貸し、２Ｆ：２ＤＫ　・４５．００㎡× 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 ～ 1	店舗	90.00	100.0	90.00	1,940	174,600	5.0	873,000
2 ～ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0 1.0	117,000 117,000
～								
～								
～								
計		180.00	100.0	180.00		291,600		990,000 117,000

⑨年額支払賃料	291,600 円× 12ケ月 ＝	3,499,200 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（%））	3,499,200 円× 5.0 % ＋ 円× % ＝	174,960 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		3,324,240 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	990,000 円× 95.0 %× 1.00 % ＝	9,405 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 %) 117,000 円× 95.0 %× 0.2563 ＝	28,488 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	3,362,133 円　(12,640 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 1,948 円/㎡ 月額支払賃料 (1,940 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
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	213,000 円	42,600,000 × 0.5 %
②維持管理費	139,968 円	3,499,200 × 4.0 %
③公租公課	土地 7,800 円	査定額
	建物 298,200 円	42,600,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	42,600 円	42,600,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	42,600 円	42,600,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	744,168 円 （ 2,798 円／㎡ ）	（経費率 22.1 % ）

(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 %	⑦n_a：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 %	⑧n_b：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 %	⑨n_c：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	0.9806

(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	42,600,000 円	230,000 円／㎡× 180.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0585	躯体部分 0.0401 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	2,492,100 円 (9,369 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	3,362,133	円
②総費用	744,168	円
③純収益 ①－②	2,617,965	円
④建物等に帰属する純収益	2,492,100	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	125,865	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	123,423	円
	(464	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

3,526,371 円　（ 13,300 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡福智町金田９３３番１３	2910000164793-0000
2	田川郡福智町金田９３３番１５	2910000164795-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　９－１　　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
福智(県)　９－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　添野　敬一

鑑定評価額	97,800,000 円	１㎡当たりの価格	4,500 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
(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	田川郡福智町赤池４７４番１００外			②地積(㎡)	21,744 ( )	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） (80,200)
	長方形 1.2：1	事務所、工場、倉庫兼作業場	中規模工場が建ち並ぶ街区整然とした内陸工業地域	北西10 m 町道、四方路	水道	赤池2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　350ｍ、南　500ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　80 m、奥行　約　130 m、規模　10,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：１０ｍ　町道　交通施設：赤池駅　西方2 km　法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられる。また地価水準を好転させる特段の要因はないが、価格水準が低位であることから、若干の上昇傾向で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	四方路 +3.0 規模 -3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,500 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、田川郡を中心として筑豊地域・北九州地域全域をも含む内陸型の工業地域等である。当該近隣地域は、小規模な工業団地として開発された。軽作業の工場・物流関連の利用も散見され、多用途の立地が見られる。未利用地状態で放置された土地は少なく、取引の主体は地縁を有する事業者が中心となる。ある程度安定的な利用が継続されており、地価水準も若干の上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし周辺公基準地の推移動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 4,450 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価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口は減少・高齢者人口は増加し、農林業の不振等による過疎化も進行しており、不動産取引市場は横這い程度で推移している。
			(地域要因)	内陸型工業地域であるが、街路条件条件等が比較的良好で、土地利用度も高い。地価は若干の上昇傾向で推移している。
			(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	福智０８Ｃ - 10999	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北東17.4 m県道		準都計 (70,200)
b	飯塚８Ｃ - 814	飯塚市		建付地	( )	不整形	東9.4 m市道		（都）１住居 (60,200)
c	みやこ８Ｃ - 10307	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	南10 m県道		（都） (70,200)
d	-				( )				
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	( ) 3,941	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [／]	100 / [76.0]	5,123	100 / [113.3]	4,522	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0 [99.9] / 100	4,520
b	( ) 6,042	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.0]	7,504	100 / [161.1]	4,658		4,650
c	( ) 2,663	100 / [100.0]	[98.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	2,631	100 / [60.0]	4,385		4,380
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 -24.0	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 0.0	交通・接近 +23.0	環境 +35.0
			画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -25.0	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	
d		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**4,500** 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	適切な造成事例がないため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

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	工場地であり、賃貸市場が未成熟であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町赤池４７４番１００	2910000022505-0000
2	田川郡福智町赤池４７４番１０１	2910000022506-0000
3	田川郡福智町赤池４７４番１０２	2910000022507-0000
4	田川郡福智町赤池４７４番１２４	2910000022529-0000
5	田川郡福智町赤池４７４番１６３	2910000022564-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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
福智(県)　９－２　　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
福智(県)　９－２	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　境　達司

鑑定評価額	37,900,000 円	１㎡当たりの価格	3,650 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	田川郡福智町伊方４７３５番６				②地積 (㎡)	10,384 ( )	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） (80,200)
	不整形 1：1.5	工場	住宅地域内に開発された中小工業団地	西10 m 町道、三方路	水道	金田2.3 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　110ｍ、西　200ｍ、南　230ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　80 m、奥行　約　125 m、規模　10,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：内陸型の工業団地 / 街路：１０m町道 / 交通施設：金田駅北東方2.3 km / 法令規制：準都計 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の内陸型工業地域であり、地域要因に大きな変動はなく、土地利用は現状程度で推移すると考察する。福岡県内の産業用地の供給は限定的となっており、当地域の地価は堅調に推移すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0 形状 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,650 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、福智町及び周辺市町の工業地域を中心に福岡県全域に及ぶ。典型的な需要者は、地場に加え全国展開している製造業者等と考察する。需要者は、取引価格水準を把握し、利便性を考慮して行動する。ＥＣの進展、円安等を背景に、近年、工業地の需要が増えている。福岡県内の産業用地募集数は限定的であり、地価水準が低い近隣地域の地価は堅調に推移している。画地規模により取引価格にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場が立地する工業地域である。比準価格は、周辺市町の工業地域等における取引事例を採用し、各補修正及び要因比較を適正な範囲内で行って試算しており、精度を確保している。一方、近隣地域は、自己使用目的の取引が一般的であり、賃貸市場が未形成であるため、収益価格を試算しなかった。本件は、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 3,600 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 +1.4 % 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。円安傾向が続いている。 地域要因：田川直方ＢＰ約５００m、九州道八幡ＩＣ１３ｋｍの内陸型工業団地である。県内産業用地の募集は限定的であり、地価は堅調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

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	福智０８Ｃ - 10999	田川郡福智町		更地	( )	不整形	北東17.4 m県道		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	みやこ８Ｃ - 10307	京都郡みやこ町		更地	( )	長方形	南10 m県道		（都） (70,200)
d	-				( )				
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	( ) 3,941	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [76.0]	5,123	100 [140.4]	3,649	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	3,650
b	( ) 3,820	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [95.0]	4,001	100 [110.0]	3,637		3,640
c	( ) 2,663	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [／]	100 [100.0]	2,631	100 [72.1]	3,649		3,650
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0
			画地 -24.0	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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 -0.20	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 -30.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　3,650 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	自用の工場を主体とする工業地域であり、賃貸物件はほとんど見られないため、収益還元法を非適用とする。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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	田川郡福智町伊方４７３５番６	2910000048607-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		