

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	2,270,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,650 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市下臼井字棧敷原 5 8 5 番 1				地積 (㎡)	402 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域		北4 m 市道、背面道	水道	桂川5.8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、		規模 380 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 m市道		交通施設	桂川駅 南東方5.8 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。								
(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	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,650 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、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。交通利便性がやや劣るエリアで、周辺は農家住宅が散見される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で200～300万円と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅、農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,650 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。					
	- 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 / ㎡				郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅が散見される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。					
					個別的要因に変動はない					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

嘉麻(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	嘉麻7C - 103	嘉麻市				更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m県道 北西5.7 m 角地		準都計 (70,200)
b	嘉麻7C - 603	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)
c	桂川7C - 305	嘉穂郡桂川町				更地	()	長方形	南2 m道路		(都) 1 低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他
d	-						()				
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 5,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		5,625	$\frac{100}{[99.8]}$	5,636	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	5,640
b	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		4,918	$\frac{100}{[89.5]}$	5,495		5,500
c	() 6,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		6,092	$\frac{100}{[107.5]}$	5,667		5,670
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -4.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -18.0			
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +9.0			
d		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,650 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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

嘉麻(県) - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市下臼井字棧敷原 5 8 5 番 1	2902000313074-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 孝栄設計コンサルタント
嘉麻(県) - 2	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 川崎 健祐

鑑定評価額	2,310,000 円	1 ㎡当たりの価格	9,750 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市下山田字宮ノ前 3 8 3 番 5 外				地積 (㎡)	(237)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		南西5 m 市道	水道	飯塚11 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	5 m市道		交通施設	J R 筑豊本線飯塚駅 南東方 11 km		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測		当該地域は、戸建住宅が多い既存住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価水準は前年の水準を維持するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,750 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	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の住宅地域の範囲と考えられる。需要者の中心は、嘉麻市内外に通勤・通学する個人、近隣居住者等が想定され、圏域外からの新規需要は多くない。地域経済の低迷、人口減少の影響から、需給は弱含みの状況にある。土地は総額で 2 5 0 万円程度までが需要の中心と思われる。											
(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対象地と代替性を有する取引事例を基礎として試算しており現実の取引市場を反映しており説得力を有する。一方当該地域は、居住の快適性を重視する戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を中心に、周辺の類似する基準地等の価格バランスを踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,750 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的)	人口減少が続く中、住宅需要は低迷している。						
	- 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)	下山田地区の平坦な市街地に形成される住宅地で、地価は前年の水準を維持するものと思料される。						
					(個別的)	変動はない。						
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	嘉麻7C - 102	嘉麻市				更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m 県道 南西1.8 m 二方路		準都計 (70,200)
b	嘉麻7C - 401	嘉麻市				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m 道路 北東1.1 m 南東2.5 m 三方路		(都) (80,200)
c	嘉麻7C - 601	嘉麻市				建付地	()	不整形	北東11 m 国道 南西4.8 m 二方路		(都) (70,200)
d	嘉麻7C - 801	嘉麻市				建付地	()	ほぼ長方形	南7.6 m 県道 西5.5 m 角地		準都計 (80,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		6,402	$\frac{100}{[71.0]}$	9,017	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	9,020
b	() 8,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		8,516	$\frac{100}{[87.0]}$	9,789		9,790
c	() 8,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		9,414	$\frac{100}{[96.7]}$	9,735		9,740
d	() 8,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$		8,385	$\frac{100}{[83.9]}$	9,994		9,990
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +11.0 行政 0.0	交通・接近 -20.0 その他 0.0	環境 -20.0			
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +9.0 行政 0.0	交通・接近 -16.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +13.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -7.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +11.0 行政 0.0	交通・接近 -16.0 その他 0.0	環境 -10.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,750 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				既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。							
(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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		基準地が存する地域は、戸建住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸目的での貸家の建設はほとんどなく、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			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
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 I D

嘉麻(県) - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市下山田字宮ノ前3 8 3 番5	2902000016743-0000
2	嘉麻市下山田字宮ノ前3 8 4 番2	2902000016745-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
嘉麻(県) - 3	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市上山田字尾浦 1 0 0 番 2 4				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)				
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域		南6.2 m 市道、背面道	水道	下鴨生9.1 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	地域内に一部土砂災害警戒区域の指定がある。		街路 6 . 2 m市道	交通施設	下鴨生駅 南東方9.1 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。最寄り駅等から遠く利便性の劣る地域であり、地価は横ばい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	二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,150 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、嘉麻市及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者の中心は、嘉麻市内の居住者のほか当該地域に地縁を有する個人である。最寄り駅から遠く距離があり利便性の劣る郊外の住宅地域で、土地需要は弱いものの、周辺地域と同様に地価は横ばい傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で 1 0 0 万円台半ばから後半程度である。												
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、個人の住宅利用がほとんどであること等を考慮すると、収益性には馴染まず、収益価格は試算しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺の基準地等とのバランスをも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,150 円 / ㎡			価格変動状況要因の	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4.2 % 台と高い。取引件数は昨年に比べ減少傾向。不動産市況は概ね横ばい傾向にある。								
	- 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 / ㎡				最寄り駅から遠く離れた郊外の住宅地域。特に変動要因はなく、地価は横ばい傾向で推移している。								
					個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	川崎07C - 10901	田川郡川崎町				更地	()	不整形	南6 m県道		(都) (70,200)
b	川崎07C - 10805	田川郡川崎町				建付地	()	不整形	西6.8 m町道 南3.5 m 角地		(都) (80,200)
c	添田07C - 10103	田川郡添田町				更地	()	不整形	東4 m町道		(都) (70,200)
d	飯塚7CDH - 205	飯塚市				建付地	()	台形	南3.4 m市道		(都) (70,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)		事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 6,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	6,873	$\frac{100}{[125.1]}$	5,494	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	5,550	
b	() 4,516	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	6,149	$\frac{100}{[123.2]}$	4,991		5,040	
c	() 6,054	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	6,706	$\frac{100}{[137.3]}$	4,884		4,930	
d	() 5,462	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,462	$\frac{100}{[108.5]}$	5,034		5,080	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$		
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 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +18.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 +22.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +7.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,150 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。							
(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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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	戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんど、賃貸需要もなく、収益性に馴染まないことから収益還元法は適用できなかった。						

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

嘉麻(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市上山田字尾浦 1 0 0 番 2 4	2902000000591-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
嘉麻(県) - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	5,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路 線 価	[年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3				地積 (㎡)	515 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準都計 (70,200)	
	台形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域		北東5.8 m 市道	水道	桂川8.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 8 m市道		交通	桂川駅 南東方8.1 km		法令	対象基準地と同じ
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が多い住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。最寄り駅からは遠く利便性の劣る地域ではあるが、需要は安定しており、地価は横ばい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 10,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、嘉麻市及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者の中心は、嘉麻市内及び周辺市町内の居住者のほか当該地域に地縁を有する個人である。最寄り駅から遠く距離がある幹線背後の住宅地域である。需要は強くはなく安定しており、地価は横ばい傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で5 0 0 万円台半ば程度である。									
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が多い住宅地域内に存し、個人の住宅利用がほとんどであること等を考慮すると、収益性に馴染まず収益価格は試算しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえ、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	嘉麻(県) - 2							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -4.0 -5.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 9,750 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	10,700				
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,800 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	人口は3万人超で減少傾向、高齢化率は4 2 %台と高い。取引件数は昨年に比べ減少傾向。不動産市況は概ね横ばい傾向にある。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔地域 要 因〕	幹線背後に戸建住宅が存する住宅地域。特に変動要因はなく、地価は横ばい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。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 401	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m道路 北東1.1 m 南東2.5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	飯塚7C - 12	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m道路 南西4 m 角地		(都) 1 中専 (70,160)	
c	桂川7CDH - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m町道 南西6.1 m 角地		(都) 1 低専 (50,60) 高さ制限10m	
d	飯塚7K - 1115	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,516	$\frac{100}{[90.8]}$	9,379	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	9,380
b	() 14,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,011	$\frac{100}{[127.4]}$	10,998		11,000
c	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[139.2]}$	10,805		10,800
d	() 13,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,696	$\frac{100}{[111.8]}$	12,250		12,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +6.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -2.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,800 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。						
(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										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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	戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんどで収益性に馴染まないことから収益還元法は適用できなかった。						

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

嘉麻(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市牛隈字ウツキ添 1 4 0 5 番 3	2902000379853-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
嘉麻(県) - 5	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	5,370,000 円	1 ㎡当たりの価格	17,100 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9				地積 (㎡)	314 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,200)		
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北東5.5 m 市道	水道、ガス	下鴨生1.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 17 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位北 5 . 5 m市道	交通施設	下鴨生駅 南西方1.3 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。環境条件が良好なこと等から、地価はゆるやかな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	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 17,100 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、嘉麻市及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者の中心は、嘉麻市内及び周辺市町内の居住者のほか当該地域に地縁を有する個人である。当市の中では最寄り駅への接近性は良好な方で、また、市北端に位置し、隣接市からの住宅地需要の影響等もあることから、相応の需要は認められ、地価はゆるやかな上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で 5 0 0 万円台前半程度である。									
(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、同一需給圏内の類似地域から住宅地の取引事例を収集して得た実証的な価格であり説得力は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域内に存し、個人の住宅利用がほとんどであることから、収益性には馴染まず収益価格は試算しなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺基準地等とのバランスも検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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
	標準地番号	-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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
	-										
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,900 円 / ㎡			価格変動要因の	〔 一般的要因 〕	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4 2 % 台と高い。取引件数は昨年に比べ減少傾向。不動産市況は概ね横ばい傾向にある。					
	- 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 / ㎡										
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %		〔 地域要因 〕	嘉麻市の北端に位置する住宅地域。環境条件が良好で、周辺地域の影響等から地価はゆるやかな上昇傾向にある。					
					〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動はない。					

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	桂川7CDH - 1204	嘉穂郡桂川町		建付地	()	台形	西6.1m町道 北6.1m 角地		(都)(80,200)	
b	飯塚7C - 10	飯塚市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.1m市道 北東4.5m 角地		(都)1低専 (60,80)	
c	桂川7CDH - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6m町道 南西6.1m 角地		(都)1低専 (50,60) 高さ制限10m	
d	飯塚7C - 12	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北西4m道路 南西4m 角地		(都)1中専 (70,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	18,591	$\frac{100}{[117.3]}$	15,849	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	16,000
b	() 19,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	19,197	$\frac{100}{[110.1]}$	17,436		17,600
c	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[88.0]}$	17,092		17,300
d	() 14,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,011	$\frac{100}{[81.0]}$	17,298		17,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[101.0]}{100}$	
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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 +4.0	行政 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +17.0	画地 +5.1	行政 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 -12.0	画地 +6.1	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 +6.0	環境 -22.0	画地 +1.0	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
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳												
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。							
(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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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	戸建住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域内に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんどであることから、収益性に馴染まず収益還元法は適用できなかった。						

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

嘉麻(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市鴨生字中ノ坪 5 0 0 番 1 9	2902000109527-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	3,820,000 円	1 ㎡当たりの価格	4,910 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1 外				地積 (㎡)	779 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅と中規模一般住宅が混在する住宅地域		西9.5 m 県道	-	桂川13 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m				標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記	特にない		街 9 . 5 m 県道	交通	桂川駅 南東方13 km	法令	対象基準地と同じ	
		事項			路	施設		規制		
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。郊外に位置する住宅地域の土地需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			4,910 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、嘉麻市南部の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁的選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通利便性が劣るエリアで、周辺は農家住宅、戸建住宅が見られる。郊外の土地需要は弱く、地価は依然下落傾向にある。市場の中心価格帯は、土地総額で 3 0 0 ~ 4 0 0 万円と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、他の基準地価格の推移を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	標準地番号	-								
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	円 / ㎡									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他		
	-									
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	円 / ㎡									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,940 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般 的 要 因)	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。				
	- 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				(地 域 要 因)	郊外の農家住宅が多く見られる地域にあり、住宅需要は弱い。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	-0.6 %		半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (m^2)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 101	嘉麻市		更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m県道 南西1.8 m 二方路		準都計 (70,200)	
b	嘉麻7C - 603	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東6.7 m市道		(都) (70,200)	
c	桂川7C - 304	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	南2 m道路		(都) 1 低専 (40,80) 最低敷地200 m^2 その他	
d	-				()					
e	-				()					
NO	取引価格 (円/ m^2)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/ m^2)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/ m^2)	個別的要因の比較	査定価格 (円/ m^2)
a	() 5,235	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,183	$\frac{100}{[105.0]}$	4,936	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	4,940
b	() 4,640	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	4,918	$\frac{100}{[103.5]}$	4,752		4,750
c	() 6,057	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,093	$\frac{100}{[118.8]}$	5,129		5,130
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 +1.0		
			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 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0		
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +10.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 4,910 円/ m^2 〕			

(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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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	農家住宅を主とした住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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

嘉麻(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市馬見字本村 7 0 9 番 1	2902000385805-0000
2	嘉麻市馬見字本村 7 1 0 番 2	2902000385810-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,700 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 42 % 台と高い。取引件数は 昨年に比べ減少傾向。不動産市場は概ね横ばい傾向にある。
						(地 域 要 因) 幹線背後の住宅地域で街区は整っており、居住環境は比較的良好であ る。地価は概ね横ばい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。
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	桂川7CDH - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	()	ほぼ整形	南東6 m町道 南西6.1 m 角地		(都) 1 低専 (50,60) 高さ制限10 m	
b	飯塚7C - 521	飯塚市		建付地	()	不整形	北東4 m市道		(都) 1 住居 (60,160)	
c	飯塚7C - 12	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北西4 m道路 南西4 m 角地		(都) 1 中専 (70,160)	
d	飯塚7K - 1115	飯塚市		更地	()	ほぼ整形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 15,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	15,041	$\frac{100}{[118.5]}$	12,693	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	12,700
b	() 11,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,898	$\frac{100}{[109.0]}$	10,916		10,900
c	() 14,151	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14,011	$\frac{100}{[108.8]}$	12,878		12,900
d	() 13,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,696	$\frac{100}{[95.7]}$	14,311		14,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0		
			画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +7.0		
			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 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +2.0		
			画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,700 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。						
(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										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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内に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんどなことから、収益性には馴染まず、収益還元法は適用できなかった。					

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

嘉麻(県) - 7 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市漆生字山門5 9 8 番1 8	2902000100081-0000
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		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1					地積 (㎡)	217	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)					
	長方形 1:2.5	住宅 B 2	一般住宅、寺院等が見られる古くからの住宅地域		北西5.5 m 市道	水道	桂川9.4 km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 23 m、規模		250 ㎡程度、形状		長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 5 m市道	交通施設	桂川駅 南東方9.4 km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。											
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 12,700 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、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁の選好性を有する戸建住宅の取得者層である。寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアであり、新しい戸建住宅は殆ど見られない。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ~ 3 0 0 万円と考えられる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号 嘉麻(県) - 2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	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 9,750 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.4]	[100.0] 100	12,400							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 調付 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,700 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。								
	- 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					(地 域 要 因)	寺院をはじめ古い街並みが形成されたエリアである。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 401	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m道路 北東1.1 m 南東2.5 m 三方路		(都) (80,200)	
b	嘉麻7C - 601	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東11 m国道 南西4.8 m 二方路		(都) (70,200)	
c	嘉麻7K - 803	嘉麻市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
d	桂川7C - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	()	不整形	南4.9 m町道 東4.9 m 北4.9 m 三方路		(都) 2低専 (70,100) 高さ制限10m 土砂災害警戒区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,516	$\frac{100}{[70.3]}$	12,114	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	12,100
b	() 8,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,414	$\frac{100}{[73.6]}$	12,791		12,800
c	() 9,651	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	16,848	$\frac{100}{[124.8]}$	13,500		13,500
d	() 11,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,970	$\frac{100}{[97.7]}$	12,252		12,300
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -33.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -35.0		
c	売急ぎ	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 -1.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 12,700 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。						

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

嘉麻(県)

- 8

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市大隈町字森下 1 0 0 5 番 1	2902000394083-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
嘉麻(県) - 9	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	2,690,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 23 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 9 外					地積 (㎡)	340 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)							
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域		南東5 m 市道	水道	桂川6.8 km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 m					標準的使用	農家住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模		330 ㎡程度、形状			長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 m市道	交通施設	桂川駅 南東方6.8 km	法令規制	対象基準地と同じ						
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。														
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 7,900 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、嘉麻市の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内における地縁的選好性を有する農家住宅の取得者層である。交通便利性がやや劣るエリアで、周辺は農家住宅、戸建住宅が見られる。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。市場の中心価格帯は、土地総額で 2 0 0 ～ 3 0 0 万円と考えられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農家住宅、戸建住宅取得目的の取引が主の地域であり、比較的信頼性のある取引事例を収集しえた。自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しなかった。本件では快適性を指向する住宅地域にあることより、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡に留意のうえ、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	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0		
	嘉麻(県) - 2								0.0	0.0	-4.0					
		前年指定基準地の価格 9,750 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [124.8]	100		7,810	補正	画地行政その他	0.0	0.0	+30.0	0.0	
(10) 対年ら象標の基準準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,900 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。										
	- 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〕	郊外の既成住宅地域にあり、農家住宅、戸建住宅が見られる。土地需要は全般的に回復しており、地価は概ね横這いで推移している。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 801	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	南7.6 m県道 西5.5 m 角地		準都計 (80,200)	
b	嘉麻7C - 401	嘉麻市		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m道路 北東1.1 m 南東2.5 m 三方路		(都) (80,200)	
c	嘉麻7C - 601	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東11 m国道 南西4.8 m 二方路		(都) (70,200)	
d	桂川7C - 305	嘉穂郡桂川町		更地	()	長方形	南2 m道路		(都) 1 低専 (40,80) 最低敷地200㎡ その他	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 8,553	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,385	$\frac{100}{[106.1]}$	7,903	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	7,900
b	() 8,508	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,516	$\frac{100}{[108.1]}$	7,878		7,880
c	() 8,881	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,414	$\frac{100}{[115.5]}$	8,151		8,150
d	() 6,056	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,092	$\frac{100}{[79.8]}$	7,634		7,630
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 +1.0		
			画地 -5.0	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 +7.0	環境 -18.0		
			画地 0.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,900 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												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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	農家住宅、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、自己使用目的の取引が支配的で賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法は適用しない。					

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

嘉麻(県)

- 9

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 9	2902000317271-0000
2	嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 4 番 1 8	2902000317280-0000
3	嘉麻市西郷字ヒヤケ 8 5 5 番 4	2902000317287-0000
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		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小野不動産鑑定
嘉麻(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣

鑑定評価額	18,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	15,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		嘉麻市上臼井字船田 3 0 1 番 3				地積 (㎡)	1,200 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)	
	台形 2 : 1	店舗 S 1	店舗、診療所、住宅、農地等が混在する幹線沿いの商業地域		南11 m 市道	水道	桂川6.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 48 m、奥行 約 25 m、		規模 1,200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 1 m市道		交通施設	桂川駅 南東方6.2 km		法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測		店舗、診療所、住宅等が混在する幹線道路沿いの商業地域であり、現状を維持するものと予測する。商業地等における需要は強くはなく、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,000 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、嘉麻市及び周辺市町に存する幹線道路沿線を中心とした商業地域等である。需要者の中心は、幹線道路沿いに低層店舗等を運営する法人のほか地場の中小企業や嘉麻市に地縁を有する個人事業主等である。周辺町では、高値の取引が見られるものの、商圏人口の減少や背後住宅の状況等を勘案すると需要は強くはなく、地価は、横ばい傾向で推移している。商業地の取引価格は、用途、規模等により異なることから需要の中心となる価格帯は把握できない。									
(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、同一需給圏内の類似地域から商業地等の取引事例を収集して得た実証的な価格であり信頼性は高い。対象基準地は、幹線沿いの商業地域内に存するが、自己使用目的での取引が支配的で、賃貸事例もほとんどないことから賃貸需要は乏しい状況にある。よって、収益価格は試算できなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺基準地等とのバランスをも勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 その他 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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 行政 行政 その他 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 況 因 の	(一般的要因)	人口は 3 万人超で減少傾向、高齢化率は 4.2 % 台と高い。取引件数は 昨年に比べ減少傾向。不動産市況は概ね横ばい傾向にある。				
	- 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				(地域要因)	幹線沿いの商業地域。特に変動要因はなく、地価は横ばい傾向で推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7K - 803	嘉麻市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
b	飯塚7K - 209	飯塚市		建付地	()	長方形	東8.5 m市道 南4 m 角地		(都) 近商 (100,200) 特別用途地区 居住誘導区域	
c	桂川7C - 301	嘉穂郡桂川町		更地	()	不整形	西9.5 m県道		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
d	田川07C - 10412	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m県道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 9,651	$\frac{100}{[65.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	16,848	$\frac{100}{[102.7]}$	16,405	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	16,400
b	() 19,086	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	18,918	$\frac{100}{[125.5]}$	15,074		15,100
c	() 16,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	17,949	$\frac{100}{[114.5]}$	15,676		15,700
d	() 10,393	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.0]}$	13,784	$\frac{100}{[108.0]}$	12,763		12,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 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	売急ぎ	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +22.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 -5.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +17.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 -24.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,000 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				既成市街地に存しており土地の再調達原価の把握が困難なため。							
(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											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
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		自己使用目的での取引が支配的で、賃貸事例もほとんどなく、賃貸需要が乏しいことから、収益還元法は適用できなかった。					

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

嘉麻(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市上臼井字船田 3 0 1 番 3	2902000306196-0000
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		

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,700 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	地域経済の停滞により当市の商業地の需要は弱含みである。
	- 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 / ㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	嘉麻7C - 402	嘉麻市		更地	()	ほぼ台形	南10.4 m県道 北東2.6 m 二方路		(都) (80,200)	
b	嘉麻7C - 602	嘉麻市		建付地	()	ほぼ整形	北西6.2 m市道		準都計 (70,200)	
c	嘉麻7C - 802	嘉麻市		建付地	()	不整形	北東9.8 m国道 南西4 m 二方路		準都計 (80,200)	
d	嘉麻7K - 803	嘉麻市		更地	()	ほぼ長方形	南西9 m県道 北西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 19,625	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	19,858	$\frac{100}{[130.0]}$	15,275	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	15,300
b	() 23,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	23,875	$\frac{100}{[140.0]}$	17,054		17,100
c	() 14,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	18,886	$\frac{100}{[120.0]}$	15,738		15,700
d	() 9,651	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	16,848	$\frac{100}{[100.0]}$	16,848		16,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.12	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +40.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -22.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	売急ぎ	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -12.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,700 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				既成市街地で再調達原価の把握が困難なため。						
(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										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				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		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	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		自己使用の店舗等が中心の近隣型商業地域で賃貸市場の成立が厳しい状況にある。経済合理性の観点から店舗等の賃貸不動産の経営を想定することは困難な状況にある。					

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

嘉麻(県) 5 - 2 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	嘉麻市大隈町字入地 1 0 5 0 番 1	2902000394151-0000
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		