令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 1 宅地-1

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 m²当たりの価格 5,650 円 / m²

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年校	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

鑑定評価額の決定		<i>,,</i>											
所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 嘉原	森市下臼	井字桟 敷	(原 5 8 5 1	番1					地積 (㎡)	(402	法令上の規制等
形状	敷地 <i>の</i> 況	利用の現	別 別	型の土地の	利用の状	接面道	直路の1	2	供給 処理施 设状況			役との	準都計 (70,200)
長方形 1:2	住宅 W 2					北4 m 市道、 背面道		7.1	〈道 :	桂川5.8	km		(その他)
範囲	東 100	m、西	50 m、	南 30	m、北	50 m	標準的	的使用	戸建住	È宅地		l	
標準的画地の形ង	大等	間口約	์ ปี 15	m、 奥征	亍 約	25 m、	規模		3	30 ㎡程	度、	形状	
地域的特性	特記 特	にない			街 4 m	市道		交通	桂川駅	南東方	55.8 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					れず、当		程度で	推移す	けるもの)と予測	うれる。	土地記	需要は全般的に回復
最有効使用の判定	戸建住宅	官地						() O	個別的		5路		0.0
	取引事例]比較法	比準価	格		5,650 F	9 / m²		I				
の適用	収益還元	法	収益価	格		/ F	9 / m²						
	原価法		積算価	格		/ F	9 / m²						
	開発法				-								
市場の特性	宅の取得	者層であ	る。交迫	通利便性が	やや劣る	エリアで、	周辺I	は農家	住宅が間	放見され	いる。土地	需要に	t全般的に回復してお
検証及び鑑定評価	引が支配	己的で賃貸	市場が一	├分に形成	されてい	ないため、	収益i	還元法	は適用し	しなかっ	た。本件	ではは	や適性を指向する住宅
.価 標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正		と 要因	の	の規準	価格	1 '	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
- 小元伽及		1	1	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
	円/	/ m² -		[]	[]	100	_						その他
指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正		比 要因	の(の比準	価格		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
削牛指疋基準 		, <u>-</u>	100	100	100	[100	1			補 正 そ	行政		因 行政 その他
<i>Δ</i> 1/2 <i>Δ</i> 1		•	円 / ㎡	格 動	要是								っている。 している。 1る。土地需要は全般
	所「 形	所在居表 第	所在及び地番並びに 「住居表示」等 形状 慰地の利用の現 一般では、	所在及び地番並びに 「住居表示」等 形状	所在及び地番並びに 「住居表示」等	所在及び地番並びに 「住居表示」等	所在及び地番並びに 「住居表示」等	所在及び地番並びに 「住居表示」等	所在及び地番並びに	所在及び地番並びに 「住居表示」等 形状	所在及び地番並びに	所在及び地番並びに「住居表示」等	所在及び16審並びに 完成市下臼井字桟敷原 5 8 5 番 1

嘉麻(県) - 1 宅地-2

VO	取引事 例番号	-	所在及び地 」等	を 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	σ	画地 形状	接面道状況	直路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	嘉麻7C - 1(森市				更地	(月方	ぼ長 形	北東7.5 北西5.7 角地		İ			準都計 (70,200)
b	嘉麻7C		森市				建付 地	(不)	整形	北東6.7	m市道	İ			(都) (70,200)
	- 60)3															
С	桂川7C - 30		恵郡桂川町				更地	()	方形	南2 m道	路				(都)1低専 (40,80) ^{最低敷地200㎡} その他
d	-	,,,						()							
e	_							()							
NO	取引信(円)	□ 価格 ′ ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)		」 対要 比較		性定標準((円/㎡)		□ 個別的 比較	的要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
a	()	_100	[100.0]	_100	_100			_10					計路	C	0.0	
b	6	,738	100.0]	100 [100.7]	100	100		5,625	10	9.8 nn]	5,6		泛通・ 妾近	C	0.0	5,640
	4	,640	[100.0]	100.7	[100.0]	[95.0]		4,918		39.5]	5,4		環境	C	0.0	5,500
C	(,056	100 [100.0]	[100.6] 100	100	100 [100.0]		6,092	10	00 07.5	1	5,6		画地	C	0.0	5,670
d	(,030	_100		100	100.03		0,032	_10		1	3,0	1	亍政	C	0.0	3,070
_	,		[]	100	[]	[]			[]			その他		0.0	
e	(,	<u>100</u> []	100	[]	<u>100</u> []			<u>10</u>]				[100 .	L L	
VO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地	域要因	の比較の	内訳			•	
a	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通	接近	0.0	環境	-4.0
		0.00	画地	+2.0	├───	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その作	 ይ	0.0	L	
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通	接近	+6.0	環境	-18.0
		+0.10	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その作	<u>ታ</u>	0.0	L	
c	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	•	-7.0	交通	接近	+6.0	環境	+9.0
		+0.05	画地	0.0	└ · ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	 そのff	<u> </u>	0.0	L	
d	(% / 月	街路		┆ ┆交通・接	近	環境			街路			交通	接近		環境	į
					行政		その	· 他		 行政	 :	 	 そのff	 ይ		L	
e	(% / 月	街路		¦ ¦交通・接	近	環境			街路	•	 	交通	接近		環境	<u> </u>
			 画地		¦行政		その	· – – – – – 他		 行政	 :	 	 そのff	 b		L	
_	 比準価格決		<u> </u>		1		1					- 1	- I I N	価格:			5,650 円 / ㎡

														MATTE	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため									
(2)	-2 造成	戈宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	:								
11	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円 / ㎡)	ž į	造成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後の	費の補 価格 /㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 Næts	植	可効宅地化₹ 除した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(か 再	調達原	価
	(円/	m²)				1	上1友()	D価格 (円/㎡)	Pz.	K U /こ1脚倍 (円 / n	n²)	₽X 		LL#X			(円] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]	<u> </u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	1)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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		が建ち並ぶ住宅地域に 法は適用しない。	こ存し、自己使用目的の	の取引が支配的で賃貸	市場が十分に形成る	され	,T11

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市下臼井字桟敷原585番1	2902000313074-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 2 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)中地河木口	AT 7.5 0.0 05.0	/ F \ / T + 2 A I F + 5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 嘉	麻市下山	田字宮ノ	/前3831	番5外					地 (mi	積 (2	237	法令上の規制等
地	形状	敷地 況	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要なる近の	を通施設 状況	との	(都) (70,200)
	曼方形 :1.5	住宅 W 2			見模一般住写 死成住宅地均		南西5	m		水道	飯塚	11 km			(その他)
(2)	範囲	東 9	90 m、西	90 m、	南 70	m、北	80 m	標準	的使用	□ 用│戸建	 住宅 ^は	也			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 12	2 m、 奥?	亍 約	20 m	、規	.模	'	240 n	rì程度	、 形	※状 に	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記「特記」	持記すべき	事項はな	il 1.	街 5 r 路	n市道		交通施設	i J R st	ל	線飯均		法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測		域は、戸 持するも			住宅地域	であり	、今後:	も現状	だを維持	する:	ものと	予測す	る。‡	也価水準は前年の水
	有効使用の判定	戸建住	宅地							対象基準 の個別的 因		ない			
	定評価の手法 適用		例比較法	比準価			9,750		i	_					
0,	J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J. J	収益還	兀法	収益価 積算価			/	円/m							
		開発法			™ による価格	<u> </u>		円/mi							
	場の特性	個人、	近隣居住物	者等が想況 る。土地1	定され、圏: は総額で2 	域外から 5 0 万円	の新規語程度まで	需要は多でが需要	ろくなし その中/	ハ。地域 ひと思れ	(経済) いれる。	の低送	5、人口》	咸少の	別外に通勤・通学する 影響から、需給は弱
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	を有す ため、	る。一方 収益還元	当該地域I 去は適用	は、居住の	快適性を 。よって	重視する 、比準(5戸建住	官宅を	主体とす	る住	宅地垣	であり、	賃貸	反映しており説得力 市場が未成熟である らバランスを踏まえた
示準	代表標準地 面標準地番号 B	標準	= 地	時点 修正	標準化補正	地域! 因の 較	比要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当	≛ 3	5路 5通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]			i I	-	可地 f政 O他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域! 因の 較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内質訳(≛ 3	ī路 Σ通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	[100]			i I		可地 テ政 Odd		因 行政 その他
(10) 対象基準価格	り		,	の 円 / ㎡ 等と同一地 -	(本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本)	地地要	或为了	「山田地 E維持す	区の平 るもの		街地に	 は低i :形成:	迷してい		、地価は前年の水準
の等前か	公示価格 変動率 年間	0.0) % 半年	円 / ㎡ 	 数 の	要。		変動はな	:l 1 ₀						

3 試算価格算定内訳 嘉麻(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格質	算定内	訳													
NO	取引事 例番号	. ,	所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	嘉麻 7 C	嘉原	森市				更地	()	ほに) 方形	ぼ長 ド	北東7.5 南西1.8				隼都計 (70,200)
	- 10)2										二方路				
b	嘉麻 7 C		麻市				建付地	()	(ほぼ) 方邪	 ぼ長 ド	北西4.5 北東1.1 南東2.5 三方路	m			(都) (80,200)
С	嘉麻7C		森市				建付地	(,	不整)	整形	北東11 南西4.8				(都) (70,200)
	- 60)1										二方路				
d	嘉麻 7 C	嘉原	麻市				建付地	(,	ほに 方形	ぎ長 ド	南7.6 m 西5.5 m				集都計 (80,200)
e	- 80)1														
C	_							())						
NO	取引促(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	□ 或要 北較		性定標準((円/㎡		別的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	(100	100	[100.0] 100	100	100		0.400	100			0.0	街路		0.0	0.000
b	(, 466)	[100.0] 	[101.1]	100	[101.0] _100		6,402	[71 100			9,0	17 交通 接近		0.0	9,020
_	8.	,508	[100.0]	100	[100.0]	[101.0]		8,516	[87			9,7	- 43.70	(0.0	9,790
С	8	, 881,	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		9,414				9,7	35 画地		0.0	9,740
d	(Q) ,553	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		8,385				9,9	一 行政 94 その		0.0	9,990
e)	100		100	_100		0,303	_100)		9,9	200	[100.	-	9,990
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] [の比較の	内訳	100		
a	正常 9	% / 月	街路	0.0	_ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+11.0	交通・接続	丘 _{-20.0}	環境	-20.0
		0.00	画地		 行政		その			 行政			 ¦ そ の他	0.0	·	
b	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接		環境	-5.0
	+	+0.12	画地		 行政		- そ の			 行政			 ¦その他		. <u>L</u>	
<u></u>	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接		環境	-7.0
	+	+0.10	 画地		 ¦行政		- そ の			 行政			¦ ¦ ¦ その他		. L	
d	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接		環境	-10.0
		0.00	画地		 ¦行政		その			 行政			 . その他	0.0	. L	
e	9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			 交通・接詞		環境	
			 画地		 行政		その	· 他	- 1	 行政			 - その他		· L	
ー オリ	└────┴ 七準価格決	定のす			1		1						<u>'</u> 〔比準価桁	 ፯ :		9,750 円 / ㎡

												,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	()		
(2)	積算価格算	定内	訳												
(2)	-1 原価	法が	適用でき	ないは	場合その理由	既反	戊市街地で	再調達原	原価の把捌	屋が[困難なため。				
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原	西法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	き成事例番号	=			-		所在及	び地番							
3	素地の取得(i		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	E 時点f	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []]		
ſ	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因(較	D比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
	(円/r	'n)				正接	(円/㎡)	Par	(円/n	n ^²)	ŦX	LLŦX			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	1]		
Ż	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内記	沢														
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	逐動率	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用					% / 月
地均	· 或要因の比較	交		街路	3	交通	・接近		環境		行政		7	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	還元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)
法 						()	()
	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 市場が成立していな		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

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市下山田字宮ノ前383番5	2902000016743-0000
2	嘉麻市下山田字宮ノ前384番2	2902000016745-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
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		
48		
50		
備考		
D#1.⊃		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 3 宅地-1

				. , ,	
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)	[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	路線価又は倍率	倍
		(3)川岡川口〇ノ州主大京	II 대 대 대	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑正評価額の決定											_		
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 嘉月	麻市上↓	」田字尾浦	1100番2	2 4					地積 (㎡)	·	330	法令上の規制等
準地	形状	敷地 <i>0</i> 況)利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道	直路の1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	供給 処理施 没状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 2				が多い既	南6.2 m 市道、 背面道		7	k道	下鴨生	9.1 km		(その他)
(2)	範囲	東 150	m、西	60 m、	南 40	m、北	40 m	標準的	内使用	戸建	住宅地			
近 隣	標準的画地の形状	大等	間口	約 18	s m、 奥行	5 約	18 m、	規模	莫	3	320 m³₹	呈度、	形状』	 E方形
地域	地域的特性		域内に- で指定が		害警戒区	街 6.	2 m市道		交通 施設	' 下鴨生 ' km	駅南	東方9.1	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				tであり、² t横ばい傾「						と予測	する。最	寄り駅	等から遠く利便性の
	そう そうな とうない とうない とうない かいま とうない とうない とうない とうない とうない とうない とう かい とう とう とう とう とう とう とう とう とう とう とう とう とう	戸建住3	宅地							対象基準 D個別的		方路		+1.0
. ,	経定評価の手法)適用	取引事例				,	5,150 F		_	-				
0,	旭州	収益還元	法	収益価				円/㎡						
		原価法		積算価			-	円 / ㎡	-					
<u> </u>	-18 - 4+ 1/1	開発法	\ ™ I+		による価格			円/㎡ でまる		**	.5.1+	吉庇士山	の民体は	そのほか当該地域に地
(о) п	5場の特性	縁を有す	「る個人 まに地価	である。』 は横ばい(最寄り駅か	ら遠く距離	雛があり	利便性(の劣る	郊外の	住宅地	域で、土	地需要は	は弱いものの、周辺地地で100万円台半ば
` / 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	準地は戸 、収益値	■建住宅 ■格は試	が多い住 ^っ 算しなかっ	宅地域内に	存し、個 <i>。</i> から、市 ^は	人の住宅 湯の実態:	利用がし	まとん	どであ	ること	等を考慮	すると、	i頼性は高い。対象基 収益性には馴染まず ≛地等とのバランスを
(8) 公規 ⁽ 示準 ⁽	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の (対象基 の規準 (円 /	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		/ m²	[]	100	100	[100]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	———— 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比較	更 個別	の (対象基 の比準 (円/	価格	標内 準訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	[]	100	100	<u>[</u>]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(50 円 / ㎡ 第 k 同 - ##	価 変 格 動	一般的	为 人[手に比^	ベラブ () () () () () () () () () (頃向。オ	── 頂向、高 下動産す	動像化率は 可況は概ね	横ばい	│ 台と高い。取引件数は 頁向にある。
	- / 急生111/17共	地地点(代	衣标华地	寺と同一地	形状	地域	1-4-4)住宅地域	。特に3	変動要因はなく、 地価
基準 準価 地格	討 代表標準地 標準地番号	標準地		_	成 況要	世 要 因	3 / IAA	黄ばい低	則回 でど	任物して	こいる。			

(1)	比準価格算	定内	訳												
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎07C		郡川崎町				更地	()	不整形	南6 m県	道			(都) 70,200)
b	- 10901 川崎 0 7 C						建伏			不整形	西6.8 ml	打造			(都)
D	- 10805		니띠다시니때마파				建付 地	()	11 金加	南3.5 m	-1,15			80,200)
С	添田 0 7 C		郡添田町				更地	()	不整形	東4 m町	道 道			(都) 70,200)
٦,	- 10103						7#1/→			/ 3 Π/3	南3.4 m	±:*			(都)
d	飯塚7CD H		≱ (⊓				建付 地	()	台形	¥3.4 m	巾坦			(旬) 70,200)
е	- 205	i						,							
	-							(,						
NO	取引価に	格 m)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比		推定標準備各(円/㎡)		别的要因σ 饺)	査定価格 (円/㎡)
а	(6,6	667	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [97.0]		6,873			5,49	街路 94 交通		0.0	5,550
b	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100		6,149	_100)	4,99	接近	C	0.0	5,040
С	()	100.0]	[99.7] 100	100	_100		<u> </u>	_100)		画地		.0	· · ·
d	() (100.0	[100.0]	100	100		6,706	[137 _100		4,88	行政	C	0.0	4,930
e	5,4	462	100.0]	100	[100.0]	100.0]		5,462	[108		5,00	34 そ のf	也 0 [101 .	0.0	5,080
			[]	100	[]	[]]]			100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率 動率	ウ標準化	補正の内記	R				=	エ地域要	因の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	 g近 0.0	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接近	± +6.0	環境	+18.0
		0.00	画地	-3.0	 行政	0.0	\ て の	· 他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	 封路	0.0	交通・接近	Í +12.0	環境	+10.0
		0.00	画地	-18.4	 行政 	0.0	その	他	0.0	 	0.0	その他	0.0		
С			街路	0.0	交通・技	_{妾近} 0.0	環境		0.0		-3.0	交通・接近	[±] +16.0	環境	+22.0
	-(0.05	 画地	-10.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0		
d			街路	0.0	交通・技		環境		0.0		i	交通・接近		□ □ 環境 □	+7.0
		0.00	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 	0.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		交通・技	妾近	環境		í		 	交通・接近	Í	環境	
			画地		¦行政		その	他	1	 		その他			
オ	· 北準価格決力	定の理	里由									〔比準価格	 :		5,150 円 / ㎡)

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	すして	おり土地の	の再	調達原何	面の把掘	屋が困難な	îため。		
(2)	-2 造成	宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が同	可能な場	合の	の価格									
ĭ	造成事例番号	=			-			所在及7	ゾ地番								
3	素地の取得値 (円/n		事情補	証	時点修正	素りの化	西杭	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/r	ที่)	標準	化補正	時点的	修正	貨貨	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>_1</u>	00]				
17	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付款	帯費	関用の補修		効宅地化率	をで		要因の		的要因の	ひ	事調達原価
	(円/n	า๋)				IE1	发 ())価格 (円/㎡)	Na Na	も (円/r	n²)	較		比較			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>1</u>	00]		00		
烹	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	R							·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	公補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比較	Ż		街路	<u> </u>	交	通	接近		環境			行政			その他	3

(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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12 97 110 1711	(円)	(r-g)
法						()	()
	ID							%
	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		地域内に存し、自己係 は適用できなかった。	使用目的の住宅利用がほ	まとんで、賃貸需要も	なく、収益性に	こ馴染ま	ない

(4)開発活	法による価格算法	定内訳						
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由			
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法	による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市上山田字尾浦100番24	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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 10,800 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)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 0 0 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	が注田	の安日														
基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 嘉	麻市牛网	畏字ウツキ	-添140!	5番3					地 (m	清 (5	15	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	通施設と 況		,	200)	
	形 : 1.2	住宅 W 1		中規格存の信	莫一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い既	北東5.8 市道	3 m	7	水道	桂川	8.1 km			(の他)	
(2)	———————— 範囲	東 40	Dm、西	30 m、	南 30	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	· 住宅:	地					
近	標準的画地の形状	大等	間口	約 20	m、 奥行		25 m、	規札	 模		500 r	m ^² 程度、	形	状 長	方用	<u> </u>	
ᄪ	地域的特性	特記	持にない			街 5.	8 m市道	直	交通	桂川馬	沢南	東方8.	1 km 3	去令	対象	泉基準地	と同じ
域		事項				路			施設	1			#	規制			
	地域要因の将 来予測				tであり、 ² 要は安定し										161	は遠く利	便性の
(3)最有	前効使用の判定	戸建住!	宅地						\ \ \ \ \ \	対象基準の個別的		ない					
` '	[評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	10	0,800	円/㎡		因							
の適	囿用	収益還え	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/m²									
(6)市場	易の特性	か当該均	也域に地 おり、地	縁を有する	び周辺市町 る個人である ハ傾向にある	る。最寄り	り駅から	遠く距	離があ	5る幹線	背後	の住宅:	地域であ	る。	需要	は強くは	はなく安
) 検証	師格の調整・ E及び鑑定評価 D決定の理由	準地は戸益価格に	■建住宅 は試算し	が多い住	内の類似地 宅地域内に 以上から、 定した。	存し、個ノ	人の住宅	利用が	ほとん	ノどであ	るこ	と等を	考慮する	と、	収益	性に馴染	きまず収
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		園の□	対象基 の規準 (円 /	植格	内	票 街 隼 交 七 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し **	公示価格	Щ	/ m²	[]	100	100	[100]				甫 画: E 行:	政		因	行政 その他	
をた (9)	指定基準地番			 時点	-	地域要		川的	対象基	排地	1	その 票 街		2.0	+#+	建工 原文	0.0
(9) 指か 定ら	嘉麻(県)	5	- 2	修正	標準化補正	因の比較		団の	の比準 (円/	■価格	内	票 街 集 交 七 環	通 (0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -4.0 -5.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	1	[100.0]	100	100	[100.	0]	10	0.700	Ř	甫 画	地 (0.0	因	行政 その他	0.0
地討	9,	750 円	/ m²	100	[100.0]	[91.2]	100		10	3,700		その		0.0			
(10) 対年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	の検討	10,80	00 円 / ㎡	価 変	一般的 要 因	54	口は37 年に比/	万人超で減少	で減少値 傾向。	傾向、 不動産	高齢化 産市況は	率は42 概ね横に	2%台 ば N傾	と高	い。取引 ある。	件数は
象標の 基準検 準価討		通地点(代 標準地			形 状成 況	地域要因		線背後 ばい傾同				3住宅地	域。特に	変動	要因	はなく、	地価は
地格の等がか	標準地番号 公示価格 	0.0	0/ 14/2	- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はなり	l I.						
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 闰	% の												

VO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時 点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面证	道路の	主要交i 設の状況	通施 己	法令上の規 制等
a	嘉麻7C - 40		森市				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 北東1.1 南東2.5 三方路	m			(都) (80,200)
b	飯塚7C		家市				更地	()	ほぼ整 形	北西4 m 南西4 m				(都) 1中専 (70,160)
c	桂川7C H - 120	D 嘉和	恵郡桂川町				建付地	()	ほぼ整 形	南東6 m 南西6.1				(都) 1 低専 (50,60) 高さ制限10m
d	飯塚7K	飯均	冢市				更地	()	ほぼ整 形	北西6.5	m市道			(都) (70,200)
e	- 111	5						()						
10	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のに		 推定標準作格(円/㎡		 個別的要因 比較	 の	査定価格 (円/㎡)
a	(8,	,508	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	-		8,516	<u>100</u> [90	.8]	9,3	79 交	路・	0.0	9,380
b	(14	, 151	100 [100.0]	100.0]	100 [/]	100 [101.0]		14,011	100 [127	.4]	10,9		境	0.0	11,000
c d	15	, 958	100 [100.0]	[100.0] 100 [100.0]	[100.0]			15,041	100 [139 100	.2]	10,8		地 政	0.0	10,800
e	(, 696 [^]	[100.0]	100	[/]			13,696	[111	.8]	12,2	50 č	の他 <u>[10</u> 0	0.0 0.0]	12,300
NO	ア事情の内容の	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[]] Ľ地域要	因の比較の)内訳	10	0	
a			街路	0.0	交通・持	接近 0.0	環境		0.0	 野路	-2.0	交通・	接近 _{+3.(}) ¦ 環境	· -10.0
	-	+0.12	 画地 	+1.0	 ¦行政 '	0.0	その	 他	0.0 Î	 亍政	0.0	L ¦ その他 '	0.0)	
b	正常 9	%/月 0.00	街路 画地		· 交通・指 - 行政		環境 その			5路 5政		交通・ その他	接近 		^美 +15.0
<u></u>	正常 9	6/月	街路		文通・持		環境		0.0	5路 野路			0.0 接近 +6.0		·····································
		0.00			 行政		その			 - -		と と と その他		_i	+30.0
d	正常 9	%/月	街路		 交通・排		環境			野路		l	接近 _{+13.0}		[≒] -2.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	\ その	 他	0.0 Î	 亍政	0.0	└ ¦ その他 '	0.0	_	
e	9	% / 月	街路		- 交通・排 	接近 	環境		í í	 野路		· 交通・	接近 		 }
			画地		行政		その	他	í	 亍政		その他			

													,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	()		
(2)	積算価格算	拿定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に存	すして	おり土地の)再	調達原価	iの把握:	が困難な	ため。		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	ゾ地番								
343	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋)	標準化	七補正	時点個	多正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	10]		
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域 較	要因の比	, 個別的 比較	的要因の) I	調達原価
	(円/	m²)					の間16 (円/㎡)	Par	(円/m	า๋)	ŦX		ILL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	0]		00		
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			P	9 / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化裕	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	ğ	交通	・接近		環境	•		行政		-	その他	1

(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	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)
法						()	()
	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 法は適用できなかっ		使用目的の住宅利用がほ	まとんどで収益性に馴	染まないことから収え	益還元

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市牛隈字ウツキ添1405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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 5 宅地-1

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	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年	7月 10日	(6)	[年1月]	円 / m²	l
 (2)実地調査日	令和 7年 6	8日 27日	 (5)価格の種類	正常価格		路線	路線価又は倍率	倍	
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			(3) 1日 27 25	TT-TT-TIMITE		価	倍率種別		ĺ
(3)鑑定評価の条件	更地としての鉛	鑑疋評価							1

	鑑定評価額の決定		<u> </u>											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 嘉麻	市鴨生字	中ノ坪	500番	1 9					地利 (㎡)		314)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利況	利用の現	周迈 況	2の土地のマ	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接ì	要な交通が 近の状況	も設との	(都) (70,200)
	正方形 1:1	住宅 W 1			ー般住宅が でを然とした		北東5 市道	.5 m		水道、 ガス	下鴨生	E1.3 km		(その他)
(2)	範囲	東 100 n	n、西	30 m、	南 80 1	m、北	80 m	標準	 ■的使F	月戸建	住宅地	ļ		L
近置	標準的画地の形状	大等	間口 約	18	m、 奥行	 約	17 m	ı、 規	.模		300 m	程度、	形状	まぼ正方形
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			街 基準 5. 路	方位北 5 m市	; 道	交通施設	km	生駅 百	有西方1.3	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:			<u>整然とした</u> を然とした 価はゆるも	こ住宅地			後も現	─└ !状の住				予測する。環境条件
	最有効使用の判定	戸建住宅:							` `	対象基準 の個別的 因	集地 方 内要	立位		+1.0
, ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比以益還元法		七準価村 収益価村		1	7,100	円/m	<u> </u>					
		原価法	Ŧ	責算価 相	 各		/	円/m	2					
		開発法	F	開発法に	こよる価格		/	円/m	2					
(6)市	市場の特性	か当該地域	或に地縁を 主宅地需要	を有する 要の影響	る個人である	る。当市(ことから、	カ中でI 相応の	は最寄り の需要は)駅へ(t認め <i>i</i>	の接近性 られ、地	は良好	子な方で、 うるやかな	また、こ	型市町内の居住者のほ 5北端に位置し、隣接 可にある。市場での需
`´梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	準地は戸る 馴染まずり	建住宅が選 X益価格に	建ち並ぶ は試算し	(区画整然)	とした住 ⁵ 、以上かり	宅地域(5、市)	内に存し 場の実態	、 個 /	人の住宅	利用力	ばとんと	ごであるこ	税得力は高い。対象基ことから、収益性には 辺基準地等とのバラン
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	上 要	別的 因の 較	の規	/ m 1	内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/1	n ² [1 00	100	100	[10	10			補正			因 行政 その他
(9) 指か 定ら		号	日 们	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比差		内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / r	n ² [1 00	100	100	[10	10			補正			因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格		16,900 F	円 / ㎡	価 変	一般的要因		 人口は3 作年に比	万人超 ズベ減少	□ 望で減少(な傾向。 :	頃向、i 不動産	高齢化率に	ま42%f a横ばい	当と高い。取引件数は 頭向にある。
象標 基準 準価	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等と	:同一地,	形 状成 况	1 1						地域。環境昇傾向にあ		良好で、周辺地域の影
地格 の等	八 二 / エ + 4		F	- 円 / ㎡	要 因	(個別的		固別的要	因に変	動はなり	, I ₀			

3 試算価格算定内訳 嘉麻(県) - 5 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道: 状況	路の 主	E要交通旅 の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	桂川7C H - 120		恵郡桂川町				建付地	(台用)	<u> </u>	西6.1 mm 北6.1 m	[道			(都) 80,200)
b	飯塚7C	飯均	 冢市				建付地	((ほほう) 方形		南東4.1 北東4.5				〔都)1低専 60,80)
c	桂川7C H		恵郡桂川町				建付地	(ほほ ₎ 形	 ई 整	南東6 mm 南西6.1 i			(〔都)1低専 50,60) jさ制限10m
d	- 120 飯塚7C		冢市				更地	(ほほ) 形	ぎ整	北西4 mü 南西4 m	直路		(〔都)1中専 70,160)
e								()						
10	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付流価の補証			定価格 円/㎡)	地対	域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
a b	(19) , 335)	100 [100.0]	[100.0] 100 [101.7]	100 [100.0	100 [104.0]		18,591		7.3]		15,84	街路 交通・ 接近	0		16,00
c	(, 839) , 958	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0] 100	[100.0 100 [100.0	100		19,197 15,041	_10	0.1] 0 3.0]		17,430 17,092	画地	0 : +1 : 0 :	.0	17,60 17,30
d e	(14) , 151)	100 [100.0] 100	100.0]	100	100 [101.0] 100		14,011	_10	1.0]		17,29		0. [101.0	.0	17,50
10	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内記] []]] 工地填	 或要因	 の比較の内	 P訳	100		
 a	正常 9		街路		交通・		環境		0.0	街路			 交通・接近 	+1.0	環境	+15.
b	正常	0.00	画地 街路		 交通・		 		0.0	行政 街路		1	その他 交通・接近	0.0	環境	
		+0.24			- 行政		- そ の			 行政		0.0		0.0		+17.
c	正常。	%/月 0.00	街路 画地		交通・ 		環境 環境 その			街路 行政		L	交通・接近 その他	-1.0 	環境 	-12.
d	正常 9	%/月 0.00	街路	0.0	<u>-</u> - 交通・ 	接近 0.0	- 環境 -		0.0	街路		-2.0	 交通・接近 		環境 	-22.
e	9		画地 街路	+1.0	¦行政 交通・		環境		0.0	行政 —— 街路		1	その他 交通・接近	0.0	環境	
			L									آ ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ		[

											MAN	(>1<)	•		0.00
(2)積算価格算定内	的訳														
(2)-1 原価法が	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	すして	おり土地の)再	調達原価	の把握	が困難な	ため。			
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原信	西法の適用が可	能な場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び	ゾ地番									
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準位	化補正	時点値	修正		正後σ	遺の補)価格]/㎡)
	<u>100</u>]	100						<u>10</u>	<u>0</u>]	L10	1			
付帯費用	標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有除	効宅地化率 した価格	∝で	地域較	要因の比	個別的 比較	的要因の	D 再	調達原	価
(円/㎡)				正接り	の間間 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋)	¥X		LU#X			(円] / m²)
	<u>100</u>]	100				(%)	10 []					
熟成度修正]]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡				
内訳															
素 事情の 月率 地 内容	巠変動 率	成	標準化補正			月率	^図 変動率	付帯	標準化	補正				月率変	変動率 (
	% / 月	事費					% / 月	費用							%/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	(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												
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期 後の純収		還元利回り					
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	i == i == i == i == i == i == i == i =	(円)	(r-g)					
法						()	()					
	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		ば区画整然とした住宅は 遺元法は適用できなが	地域内に存し、自己使用 かった。	用目的の住宅利用がほ	とんどである	ことから	5、 4 又					

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由								
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発法	による価格			円 (円/㎡)								

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市鴨生字中ノ坪500番19	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		
38		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
 備考		l
LHH 2		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 6 宅地-1

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) - 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 m²当たりの価格 4,910 円/m²

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)	[令和 7年1月]	円/㎡
/ 2) 安地超木口	△和 7年 6日 20日	/ 5) (亜地 の 5手米草	工学体技	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		- 	·/ 入 I											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに嘉	麻市馬見	字本村 7	7 0 9番1:	外			_	_	地 (㎡		779)	法令上の規制等
地	形状	敷地の	の利用の理	別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	设との	準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			主宅と中規 昆在する住 ⁹		西9.5 県道	m		-	桂川	E/ 13 km		(その他)
(2)	範囲	東 100)m、西	50 m、	南 30	m、北	100 m	標準	隼的使	□ 用│農家	 住宅 [‡]	<u></u> 也		<u> </u>
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 25	i m、 奥征	宁 約	30 m	1、	見模	'	750 m	f程度、	形状 {	長方形
地域	地域的特性	特記「特記」特記「特記」	きにない			街 9	. 5 m県	<u>道</u>	交通施設		沢南	東方13 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測				は見受けら は依然下			状程度	で推移	まするも	のと	予測される。	郊外	に位置する住宅地域
(3)最	有効使用の判定	農家住	宅地						(4)	対象基準 の個別的 因	隼地 7 的要	ない		
	定評価の手法	取引事例	別比較法	比準価	格		4,910	円/n	n²	ഥ				
()	適用	収益還え	元法	収益価			/	円/n						
		原価法		積算価		•	/	円/n	_					
(a) 1	-18 6 4+ 44	開発法	스座(+ 글		による価格	-	/	円/n		亜 孝 の 巾	1.0.1+	+カにから	+ フ + bh 43	。 象的選好性を有する農
(0)1	場の特性	家住宅(D取得者層	層である。	,交通利便	性が劣る	エリア	で、周i	辺は農	家住宅、	戸建作		いる。タ	『外の土地需要は弱く
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	で賃貸店	ト場が形♬	なされてし	ハないため	、収益還	元法は	適用した	なかっ	た。本件	では	集しえた。自 央適性を指向 上記のとおり	する信	月目的の取引が支配的 注宅地域にあることよ した。
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域! 因の! 較	北 要	別的 (因の (較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	並 交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	Щ	/ m²	100	100	100	[10]			祖正			因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点修正	標準化補正	地域 因の 較	要 個	別的医の変数	の比	/ m \	内準	新 街路		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準		i [100	100	100	[100]			祖正	行政		因 行政 その他
地討 (10) 対年 象準標 基準価語	前年標準価格 フ - 2基準地が共 検 である場合の検討 対 代表標準地	の検討	4,940) 円 / ㎡	価 変格動形状況	要に	竹 列	嘉麻市の				その他 り、高齢化が		
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 安動率 年間	-0.6	% 半年	- 円 / ㎡ 間	要 因 % の	世界		固別的要	要因に変	で動はない	L I			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳 主要交通施 NO 取引事 所在及び地番並びに「住居表示 取引時 地積 画地 接面道路の 法令上の規 例番号 型 (m²) の形状 状況 設の状況 嘉麻市 更地 北東7.5 m県道 準都計 а 嘉麻7C ほぼ長 南西1.8 m (70,200)方形 二方路 101 北東6.7 m市道 b 嘉麻70 嘉麻市 建付 不整形 (都) 地 (70,200)603 桂川7C 更地 南2 m道路 (都)1低専 嘉穂郡桂川町 長方形 (40.80) 最低敷地 200㎡ その他 304 d () e (推定標準価 查定価格 取引価格 事情補 建付減 標準化 N0 時点修 推定価格 地域要 個別的要因の (円/㎡) 価の補正 補正 (円/㎡) 因の比較 格(円/㎡) 比較 (円/㎡) 100 [100.0] 100 100 100 街路 0.0 а 4,936 5,235 [100.0] [/] [101.0] 5,183 [105.0] 4,940 交通・ 0.0 b [100.7] 100 100 100 接近 100 100 4,640 [100.0] [100.0] [95.0] 4,918 [103.5] 4,752 4,750 環境 0.0 С 100 [100.6] 100 100 100 画地 0.0 6,057 [100.0] 100] [100.0] 6.093 [118.8] 5,129 5,130 / 行政 0.0 d 100 100 100 100 その他 0.0 100]]] | [[] 100 100 100 e 100 [100.0] [100]] 100 イ月率 ウ標準化補正の内訳 NO ア事情 工地域要因の比較の内訳 変動率 の内容 正常 а %/月街路 交通・接近 環境 街路 -1.0 | 交通・接近 環境 0.0 0.0 0.0 +5.0 +1.0 0.00 画地 その他 その他 ¦行政 行政 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 b 正常 交通・接近 %/月|街路 環境 街路 交通・接近 +10.0 環境 0.0 0.0 0.0 -1.0 -5.0 +0.10 画地 ¦行政 その他 行政 その他 -5.0 0.0 0.0 0.0 0.0 正常 % / 月 街路 交通・接近 +10.0 C 交通・接近 環境 街路 0.0 0.0 0.0 -10.0 +20.0 +0.05 画地 ¦行政 その他 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 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 %/月街路 交通・接近 街路 交通・接近 環境 e 環境 画地 その他 その他 行政 行政

嘉麻(県)

- 6

宅地-2

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 4,910円/㎡〕

												SHALL	(>1~)			0.00
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	場合その理由	I	既成	市街地の	ため									
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	西法の適用が可	丁能なり	場合の	の価格										
造成事例番号			-		所在及び											
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	正	時点修正		の価格)補修正後 各 〔円 / ㎡)	道	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点的	修正		正後(事費の補 の価格 円 / ㎡)
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>]]			
付帯費用	標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	有路	i効宅地化록 ≷した価格	で	地域 較	要因の	北 個別的 比較	的要因	の 🏻 🏚	調達原	京価
(円/㎡)					((円/㎡)	Po	(円/n	n³)	+*		10+2			(F	円/m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]					
熟成度修正	[]	/ 100	·	積算価格 円/㎡											
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
	% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路					交通・	·接近		環境			行政			その他	3	

(3)	3)収益価格算定内訳											
(3)	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	() %					
	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 元法は適用しない。	住宅地域に存し、自己	己使用目的の取引が支配	己的で賃貸市場が形成	されていないため、「	収益還					

(4)開発活	(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由								
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発法	による価格			円 (円/㎡)								

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市馬見字本村709番1	2902000385805-0000
2	嘉麻市馬見字本村710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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 7 宅地-1

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) - 7	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 小野 恭嗣	

 鑑定評価額
 3,240,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 12,700 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)	[年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 07 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 嘉麻	市漆生字	≥山門 5	98番18	3					地 (m	積 (255)	法	き令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周迈 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との		ß) ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			一般住宅等 宅地域	等が建ち	東6 m 市道			水道	下鴨	生4.5 km		(₹	: の他)	
(2)	 範囲	東 40 n	n、西	80 m、	南 100	m、北	70 m	標準	 隼的使/	□ 用│戸建	住宅	 也				
近	標準的画地の形	大等 F	間口 約	1 16	m、 奥行	方 約	16 m	、規	見模		250 r	 n²程度、	形状 [E方Ŧ	形	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 6 m	市道		交通	km	主駅	南西方4.5		1	象基準地	と同じ
		事項				路			施設				規制	1		
	地域要因の将 来予測				地域であり おり、地位							と予測する。 則する。	最寄り	り駅	から距離	がある
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅					(4)対象					ない				
()	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各	12,700 円/㎡ 因										
σ.)適用	収益還元法	<u></u>	収益価権	各	/ 円/㎡										
		原価法		積算価村			/	円/n	_							
		開発法			こよる価格		/ 	円/n		= + o +	- > 1-1	= - 1	7 = 1 = 1 1	m	T + 0 = 4	-+
(6) ਜੋ	5場の特性	か当該地域	域に地縁 っている	を有する こと等か	6個人であっ いら相応の	る。最寄 需要は認	り駅から	5距離7	があり、	住宅地	雪	、嘉麻市内別は強くはなり は強くはなり 要の中心とな	\が、 幹	線背	後の住宅	地域で
村	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	準地は戸鎖	建住宅が Bは試算	建ち並る しなかっ	が住宅地域I った。以上:	内に存し、 から、市 ⁵	個人	り住宅を	利用が	ほとんと	゙゙゙゙゙であ	証的な価格で ること等を 準とし、指定	信恵する	<i>غ</i> ک	収益性に	二馴染ま
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正			と 要							地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	ſ	1			*			因	行政	
格し をた		円 / r	n 1 1	100	[]	[100				Ī	E 行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	· 号		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	票 街路	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-1.0 +4.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準		. 1	01.2]	100	100	[100		1	12,700	i i	輔 画地 E 行政	+1.0	因	行政 その他	0.0
地討		,900 円/r	11 1	100	[101.0]	[133.8]	<u> </u>					その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。		12,700		価 変 格 動	要因		、口は3 F年に比	3 万人起 比べ減り	習で減少 ♪傾向。	傾向、 不動産	高齢化率は 市況は概ね	4 2 %台 横ばい	うと高 質向に	弱1。取引 ⊆ある。	件数は
基準 準価	・ 2 基年地が共 検 である場合の検討	- 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 成				1 1						t整っており、 *推移してい		環境に	は比較的良	好であ
地格 の等 前か	公示価格	^{\text{\tint{\text{\tint{\text{\tin}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tex{\tex}				(個別的)要 因		別的要	要因に変	で動はな	l 1。					
	~~		1	-	- 1	I										

(1)	比準価格	算定内	· i訳												
NO	取引事例番号	F F	所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	桂川7C H - 120		恵郡桂川町				建付地	(ほぼ整) 形	南東6 m 南西6.1			((都) 1 低専 50,60) 記制限10m
b	飯塚7C	飯均	冢市				建付地	(不整形)	北東4 m	市道			(都) 1 住居 60,160)
С	飯塚7C		家市				更地	(ほぼ整) 形	北西4 m 南西4 m				(都) 1中専 70,160)
d	飯塚7K		家市				更地	(ほぼ整) 形	北西6.5	m市道		((都) 70,200)
е	- 11	15						()					
NO	取引(画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 北較 木	── 推定標準個 各(円/㎡)		別的要因の 較	D	査定価格 (円/㎡)
a b	(15) ,958	100 [100.0]	[100.0]	100 [100.0]	100 [106.1]		15,041		3.5]	12,6	街路 93 交通 接近	į.	0.0	12,70
ט	11	,247	[100.0]	[100.5] 100	[100.0]			11,898	[109		10,9			0.0	10,90
C	(14) , 151	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [101.0]		14,011			12,8	画地 78		0.0	12,90
d	() ,696	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		13,696	<u>100</u>		14,3	一 行政 11 その		0.0	14,30
e)	100	100	100	100.0 j		13,090	100		14,3		[100 .	-	14,30
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内訓	R					工地域要	因の比較の	内訳			
a	正常	%/月 0.00			交通・接		環境		0.0	 街路 	i		近 _{+3.0}	· · 環境 ·	+15.0
			幽地		¦行政 		その		0.0	行政		その他	0.0	·	
b		% / 月 +0.12			交通・接 こ 行政		環境 その			街路 行政	i	交通・接 その他	近 +5.0 0.0	□環境 □ □	+7.0
c	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			近 _{+10.0}	環境	+2.0
		0.00			 行政		その			 行政	i	その他		L	TZ.\
d	正常	%/月			交通・接		環境		0.0	街路			近 _{+10.0}	環境	-13.0
		0.00	画地		 ¦行政		その		-	 行政	i	その他	0.0	<u>.</u>	
e		% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路	- I 	交通・接		環境	
	1		L		1		i							1	

												жит	(>1<)			,
(2)積算価格算定内	訳															
(2)-1 原価法が	適用できれ	ない均	易合その理由		既成	市街地に	存して	おり土地の	の再	調達原促	面の把抗	屋が困難な	ため。			
(2)-2 造成宅地	内等に存り	し原信	■法の適用が [□]	可能な	場合の	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		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	道	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	多正		超成工事費 多正後の価 (円/	格
	<u>100</u>]	100							<u>10</u>	00]	<u>L</u>				
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調 正後の価格 除した価格 較 比較															調達原価	į
(円/㎡)					(円/㎡)			、Oル画品 (円/n	n³)	+*		LUTX			(円/	m²)
	100 []	100					(%)	<u>10</u>]]			
熟成度修正	[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内訳																
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動	下
	% / 月	事費						% / 月	費用						%	/月
地域要因の比較		街路		3	交通・接近			環境 行政		行政			その他	1		

(3)	(3)収益価格算定内訳														
(3)	(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	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)								
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	(1 9)								
						,	<u> </u>								
	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 収益還元法は適用で		自己使用目的の住宅利用	目がほとんどなことか	ら、収益性には馴染	まず、								

(4)開発法による価格算定内訳													
(4)-1 閉	開発法の適用	する し	しない関	開発法を適用する場合(の理由								
収入の	の現価の総和	支出の現価	町の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/㎡)	(m²)					
開発法	による価格			円 (円/㎡)								

		, , ,
Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市漆生字山門 5 9 8 番 1 8	2902000100081-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 8 宅地-1

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) - 8	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

| 鑑定評価額 2,760,000 円 1 m²当たりの価格 12,700 円 / m²

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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年	6 H 20 H	 (5)価格の種類	正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2) 夫地嗣且口	☆州 / 中	6月 30日	(o)1叫恰U/俚舆 	近希1114位	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	D鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 嘉麻市大阪	隈町字森下	1005番	≨ 1				地積 (㎡)	·	217	ìź	5令上の規	制等	
準地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	設との	`	,200)		
	長方形 1:2.5	住宅 B 2		注宅、寺院等 5くからの住		北西5.5 m 市道		水道	桂川9.	4 km		(र	: の他)		
(2)	範囲	東 30 m、西	30 m、	南 50 r	n、北	50 m 標	準的使用	月 戸建	住宅地						
近咪	標準的画地の形料	大等 間口	約 11	m、 奥行	ī 約	23 m、	規模		250 m³₹	涅度、	形状	長方形			
隣 地 域	地域的特性	特記 特にない			街 5.	5 m市道	交通	桂川馬	見 南東	[方9.4 km	法令	対	象基準地	と同じ	
坝		事項			路		施設	 			規制				
	地域要因の将 来予測	地域要因に特別 しており、地(で推移	するも	のと予	測される。	土地	需要	は全般的	に回復	
(3)量	最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象 の個					l I					
ı ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	比準価格 12,700 円/㎡ 因											
0	D適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/									
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²								
		開発法		による価格		/ 円/									
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は、 宅の取得者層で 要は全般的に回 と考えられる。	ある。寺院	完をはじめ;	ちい街並a	みが形成され	たエリ	アであり	、新し	い戸建住宅	きは殆ど	見	られない。	土地需	
ì í	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	戸建住宅取得目で賃貸市場が十 ことより、比準	分に形成る	されていない	ハため、耳	収益還元法は	適用した	なかった	。本件	では快適性	生を指向	する	5住宅地域		
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のは 較	要 個別的 要因の 比較	の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境		
価と格し	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因	行政 その他		
をた				l J						その他			/±===		
(9) 指か 定ら		- 2	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標 標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 -20.0	
基の 準検	前午均定其淮	地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	1	2,400	補正	画地 行政	0.0	因	行政その他	0.0	
地討		,750 円/㎡	100	[100.0]	[78.4]	100	ı	2,400		その他	0.0			• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		00 円 / ㎡	価 変 格 動	一般的 要 因		の人口に	減少傾向	句にあり)、高齢化が	が進行し	ってし	1る。		
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 場合の検討 形								ばされたエリ は横這いで打				は全般	
地格 の等	標準地番号 公示価格		- 円 / ㎡	成 況 要 因	 (個別的 要 医		要因に変	動はない	. 1						
前か	変動率 年間	0.0 % 半年	丰間	% の		-									

VO	取引事例番号		新在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	画の形	地 拔 状	面道路(カ・主	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	嘉麻7C - 4	. 嘉原	麻市				建付 地	()	ほぼ) 方形	北東	4.5 m道 11.1 m [2.5 m ī路	路			(都) 80,200)
b	嘉麻70	-	麻市				建付 地	()	不整		[11 m国] [4.8 m [路	İ		((都) 70,200)
С	嘉麻 7 k	(嘉原	麻市				更地	()	ほぼ) 方形			1			(都) 80,200)
d	桂川7〇	03 嘉和	恵郡桂川町				建付地	()	不整	形 南4 東4 北4 三方	.9 m	<u>1</u>) 	(都)2低専70,100) 記制限10m 砂災害警戒区域
e	-	02						())						
NO	取引 ⁽ (円	価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因の比		推定机格(円)		個別的 比較			査定価格 (円/㎡)
a	() 3,508	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]			8,516	<u>100</u>	0.3]	1	2,114	街路交通・		0.0	12,100
b 	(8	3,881	100 [100.0]	[100.7] 100 [99.4]	100 [100.0]	100 [95.0]		9,414	100 [73	3.6]	1	2,791	接近 環境	0	0.0	12,800
 d	(),651)	[65.0]	100 [100.0]	100			16,848	100	.8]	1	3,500	画地 行政		0.0	13,500
e	<u>1</u> 1) ,838	[100.0]	100	[100.0] 	_100		11,970	100)	1	2,252	その他	[100.0	0.0 0]	12,300
NO.	ア事情の内容		ウ標準化	100 補正の内訓		[]] [] 工地域	要因の比	較の内部	₹	100		
a	正常	% / 月		0.0	_ 交通・接 		環境		0.0	 封路 	-2	.0 交迫	・接近	+7.0	· 環境	-33.0
	工 带	+0.12	四地		 		その		0.0	行政		0. ح		0.0	. T== ± ±	
D	正常	% / 月 +0.10			交通・接 行政		環境 その			封路 行政		.0 XII	通・接近 D他	+10.0 0.0	· 烬堄 	-35.0
c	売急ぎ	%/月	街路		 交通・接		環境			 封路		-	通・接近		環境	+20.0
		-0.05	画地	-12.4	 ¦行政 '	0.0	\ その	他	0.0	 行政	0	.0 7	D他	0.0	L	
d	正常	%/月 0.00			交通・接 こ		- 環境 			封路 			通・接近 		· 環境 ·	-6.0
		% / 月	凹地		¦行政 交通・接		¦その 環境		0.0	行政 街路	0	.0 その 交通	D他 通・接近	0.0	環境	
		, .			,~ 13	-			1.			,~~	~~-			

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 12,700円/㎡〕

														жи	(>1<)	`		0.00
(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	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]		100			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	有	有効宅地化率で 除した価格			要因のは	と 個別的要因の 比較		の 再	調達原	京価
	(円/㎡)						正後の価格(円/㎡)			(円/㎡)				LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正		[]	/ 100		積算価格							円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正					率変動 率	付標準化補正 帯					月率	变動率	
	% / 月 事費									% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	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			
直拉	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	
接法						()	()
	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 収益還元法は適用し		己使用目的の取引が支配	己的で賃貸市場が十分	に形成されていない	いため、

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市大隈町字森下1005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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) - 9 宅地-1

				` '
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 ㎡当たりの価格 7,900 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)	[令和 7年1月]	円/㎡
/ 2) 安地超木口	△和 7年 6日 20日	/ 5) (亜地 の 5手米草	工学体技	WAY	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	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	Eの埋田の	要旨													
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 嘉麻	市西郷写	≥ヒヤケ	854番9	9 外					地 (m²	1	340	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面	道路σ) 状況	供給 処理施 設状況	接近の状況				計 200)	
-	長方形 1:1.5	住宅 W 2		農家住地等が	宅、一般信 混在する信	主宅、農 主宅地域	南東5	m		水道	桂川6	3.8 km		(そ	の他)	
(2)	範囲	東 50 n	n、西	100 m、	南 50	m、北	130 m	標準	準的使 原	用 農家	 :住宅 ^坩	<u>b</u>				
近四	標準的画地の形	状等	間口 約	15	m、 奥行	方 約	22 m	、	模	'	330 m	程度、	形状!	長方用	%	
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 5 m	市道		交通		訳 南頭	東方6.8 km		1	总基準地	と同じ
		事項				路			施設	!			規制			
	地域要因の将 来予測				見受けられ 這いで推和			状程度	で推移	3するも	のとう	予測される。	土地	需要は	は全般的	に回復
(3)晶	浸有効使用の判定	農家住宅	地						` ′	対象基準 の個別 因		।।इ				
` '	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価村	各		7,900	円/m	า๋							
0)適用	収益還元法	-	収益価権			/	円/m								
		原価法		積算価権			/	円/m	_							
	開発法 開発法 開発法 開発法						/	円/m		o + > t-	. +-	L 1 - 4 1 - 1 - 2 1	IL AR AL YE	B + 7 14	<u> </u>	· 曲 亡 仁
(b)r	万場の特性	宅の取得る	皆層であ	る。交通	通利便性が かんだん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんしん かんしん	やや劣る:	エリアで	で、周i	辺は農業	家住宅、	戸建住	対にのけるが 主宅が見られ 領で200 [~]	ιる。Ⅎ	_地需	要は全船	段的に回
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	引が支配的	りで賃貸	市場が十	-分に形成:	されてい	ないたと	り、収記	益還元》	去は適用	引しなが	引事例を収算 かった。本作 鑑定評価額	牛では竹	地適性	を指向す	「る住宅
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	村	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と格し	/\\ /m/x		<u>[</u>]	100	100	[]			補正			因	行政 その他	
をた		円/r	n ′	100	[]	[]	100)				その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番嘉麻(県)	-	. 2	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -4.0 +30.0
基の 準検 地討	則年指疋基準	≝地の価格 ,750 円/r		00.0]	100 [100.0]	100	[100			7,810	補正		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が判		7,900		価 変 格 動		3 /					り、高齢化	が進行し			1.12.7
	基準検 である場合の検討 形 状 単価計 代表標準地 標準地 成 況															
の等前か	公示価格	1 00%	半年間	円/㎡ 	因 % の	世	- 1	別的要	関に変	を動はな	l I					
13	文 却 十 一 十 日	, 5.0 /	1 - 7-10	,												

NO	取引		 所在及び地	盤番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		画		面道路の		要交通	施	法令上の規
	例番号		」等			点	型		(m²)	の形	状 お	忧		の状況		制等
а	嘉麻70	嘉	麻市				建付地	(,	ほぼう方形		.6 m県道.5 m	į			集都計 80,200)
		204								,	角均	<u>b</u>				
b	- 8	301 嘉	麻市				建付地			ほぼ・		4.5 m道	. 路			(都)
	- 2	101					地	() 方形		頁1.1 m 頁2.5 m 页路				80,200)
С	嘉麻70	嘉	麻市				建付地	(,	不整		[11 m国i] [4.8 m	道			(都) 70,200)
		601									二方	路				
d	桂川70		穂郡桂川町	•			更地			長方	形 南2	m道路				(都)1低専
	_ 3	305						()					ı	40,80) 最低敷地200㎡ その他
е		,00														
								()						
NO	- 取引 (円	 価格 /㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域	域要 北較	推定机格(円)		個別	的要因σ)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100)			街路	0	0.0	
b		3,553	[100.0]	100	[100.0] 100	[102.0]		8,385	[106	3.1]		7,903	交通・ 接近	0	0.0	7,900
ט	(8,508	100 [100.0]	[101.1] 100	[100.0]	100 [101.0]		8,516		3.1]		7,878	環境	0	0.0	7,880
С	() 8,881	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [95.0]		9,414		5.5]		8,151	画地	0	0.0	8,150
d	()	100	[100.6] 100	100	100 [100.0]		6,092	100			7 624	行政その他		0.0	7 620
е	(6,056	[100.0] 		[/] _100	_100		0,092	_100	9.8]		7,634	ての他	[100.	\vdash	7,630
NO	ア事情	ノ日玄	[]	100		[]			[] 丁 +扮 +武:	要因の比	較の肉部	1	100		
110	の内容			IHIT ON P						_	<u> </u>	+2021.311	`			
а	正常		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
		0.00	画地	+2.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政	0	.0 \ Z 0)他	0.0		
b	正常		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
		+0.12	画地	+1.0	¦行政 -	0.0	¦その	他	0.0	行政	O	.0 Z 0)他	0.0		
С	正常		街路		交通・接		環境		0.0	街路 		.0 交通			· 環境	+1.0
		+0.10	凹地		¦行政 -		その		0.0	行政		.0 \ Z 0				
d	正常	% / 月 +0.05	L		交通・接		環境		0.0	街路 		.0 交通		+7.0	· 環境 - 	-18.0
		+0.05	凹地	0.0	¦行政 -		その	他	0.0	行政	0	.0 F		0.0	1	
е		% / 月	│ 街路 		交通・接	近 	環境			街路 			・接近		環境 	
			画地		¦行政 '		その	他	i	行政		¦ <i>₹0</i> .)他			
オŀ	七準価格	決定の	理由									(H:	準価格:			7,900 円 / ㎡)

														жи	(>1<)	•	•	0.00
(2)和	責算価格算	定内	訳															
(2)-	1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地の	ため									
(2)-	2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な場	易合(の価格										
造	成事例番	号			-			所在及	び地番									
素	地の取得		事情補	ÎE	時点修正		つ価格	D補修正後 各 (円/㎡)	: 造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			100 []	100							10 [0]	<u>L</u>]			
付	帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 Næは	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				11	[1安]	D価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
熟	成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内訳																		
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地域	要因の比	較		街路	<u>\$</u>	3	泛通	・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	記元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還	元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	() %
	収益価格		円 (円/m²)				
	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		が建ち並ぶ住宅地域に 法は適用しない。	こ存し、自己使用目的の	の取引が支配的で賃貸	市場が十分に形成る	れてい	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市西郷字ヒヤケ854番9	2902000317271-0000
2	嘉麻市西郷字ヒヤケ854番18	2902000317280-0000
3	嘉麻市西郷字ヒヤケ855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		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) 5 - 1 宅地-1

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)	[年1月]	円 / m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 0 0 0	/ C \ /T-12 @ 15*T	T-14/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	鑑止評価額の決力	- 0.7 元 H 0.7 3	Z H												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 嘉麻市	5上臼井	字船田	3 0 1番3	3					地積 (㎡)	1 (,200	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の	3	供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	设との	準都計 (70,200)	
	台形 2:1	店舗 S 1		店舗、 地等が の商業	診療所、信 混在する草 地域	主宅、農 全線沿い	南11 m 市道		7.	水道	桂川6.2	2 km		(その他)	
(2)	範囲	東 60 m	、西 1	00 m、	南 60	m、北	30 m	標準	的使用	低層	店舗地				
近隣	標準的画地の形物	大等 間	引 約	48	m、 奥行	亍 約	25 m	、規模	莫	1,2	200 ㎡程	建度、	形状(まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街-11	m市道		交通 施設	, 桂川駅 	東南	方6.2 km	法令 規制	対象基準地と同じ	
-	地域要因の将 来予測	店舗、診療おける需要										持するもの	かと予え	則する。商業地等に	
. , .	最有効使用の判定	低層店舗地		—————————————————————————————————————						の個別的	基準地 別的要				
	監定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格 15,000 円/㎡											
Ū.	7.E.7 IJ	収益還元法 原価法		メ盆1四1 責算価1	**		/	円/㎡ 円/㎡							
		開発法			日 こよる価格		/	円/㎡	-						
(6)市	万場の特性	同一需給圏 沿いに低層 値の取引が	は、嘉麻 店舗等を 見られる	*市及び E運営す Sものの	が周辺市町 る法人の の、商圏人	に存する! ほか地場! 口の減少:	の中小丘 や背後信	路沿線を 全業や嘉 住宅の状	麻市に 況等を	地縁を 勘案す	有するの	固人事業主 要は強くに	E等であ はなく、	音の中心は、幹線道路 5る。周辺町では、高 地価は、横ばい傾向 8帯は把握できない。	
` †	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	基準地は、	幹線沿い しい状況	1の商業 にある	地域内に	存するが、 、収益価	自己係 各は試算	用目的 できな	での取 かった	引が支 。以上	配的で、 から、i	賃貸事例 市場の実態	もほと)信頼性は高い。対象 こんどないことから賃 やした比準価格を標準	
(8) 公規 示準		標準地 -		寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 標 本	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / m	<u>[</u>	1 00	100	100	<u>[</u>]			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格		15,000 F	9 / m²	価 変	一般的要因	为人	 、口は37 :年に比∕	 「人超 [・] ド減少(で減少化 傾向。 7	── [↓] ── 顛し、高	齢化率は4	4 2 % é 黄ばい(t)	│ 計と高い。取引件数は 頁向にある。	
象標 基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		形状成況	彡 状				面は横ばい傾向で推移							
地格 の等 前か	公示価格	0.0 %	要 因 % の												
	1 111		半年間												

(1)	比準価格	算定内]訳 													
NO	取引事例番号	<u> </u>	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 :状	接面道路状況		要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	嘉麻 7 K		森市				更地	(Ž	ほぼ) 方形		南西9 m県 北西4.5 m				(都) (80,200)
b	- 80 飯塚7K	03 飯 [‡]	家市				建付地	(,	長方	形	東8.5 m市 南4 m 角地	道		1	(都)近商 100,200) 持別用途地区 居住誘導区域
	- 20	09														日本的会区多
С	桂川7C		恵郡桂川町				更地	()	不整	形	西9.5 m県	道		- 10	(都) (70,200) 上砂災害警戒区域
-1		01					7-5-/-1			1-1-0		****	`*			/ * /7 \
d	田川07		市				建付 地	()	ほぼ 形	台	南西9 m県	迫		,	(都) (70,200)
e	- 104	12														
	_							())						
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別I 比較	的要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.4]	100	100			100				街路	0	.0	
b	(,651	100	100	100	100		16,848	100			16,405	交通・ 接近	0	.0	16,400
_	19	,086	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		18,918	[125			15,074		0	.0	15,10
С	(,000	100 [100.0]	[101.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.3]		17,949	100 [114			15,676	画地	0	.0	15,70
d	()	100.03	[100.8]	100	100		17,949	100			15,676	行政	0	.0	13,70
	10	,393	[100.0]	100	[100.0]	[76.0]		13,784	[108	_		12,763	その他		.0	12,80
e	()		100	<u>100</u> []	100			<u>100</u>]				[100 .0	0]	
NO	ア事情の内容	 イ月率 空動変	ウ標準化	補正の内部		. ,					要因	 の比較の内	 訳			
						·-				/±-==		1	->= 1±>=			
а		%/月 -0.05			交通・接 		環境			街路 		i _	通・接近,	-3.0	□	+8.0
			四地	-12.4	!		その		0.0	行政		0.0		0.0		
b		% / 月 · 0. 10	L		_ 交通・接 		環境		0.0	街路 			を通・接近 	+5.0	□環境 □ □	+22.0
		+0.10	画地	+2.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		0.0 ∤ ₹	一の他	0.0		
С	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 ×	逐通・接近	+11.0	環境	+17.0
		+0.16	画地	- 5.0	行政	-5.0	その	他	0.0	 行政		-10.0 Z	: :- の他	0.0		
d	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 ^交	逐通・接近	+5.0	環境	+5.0
		+0.12	画地	-24.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0	L	
e		%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境		1	街路			逐通・接近		環境	
			画地		 ¦行政		- そ の	-	 1	 行政		 र	 : の他		L	
	 	h 字 介 T	 ##		1		1						 比準価格:			5,000 円 / m

_	2)積算価格算定内訳																
(2)	(積算価格算	章定内	訳														
(2))-1 原信	西法が	適用でき	ないは	場合その理由	I	既成	市街地に	存して	ており土地	の	再言	調達原価の把	握が困難な	にため。		
(2))-2 造瓦	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が	可能な均	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地間	ŧ							
1	素地の取得		事情補	ìŒ	時点修正		つ価料			造成工事費 (円/	_)	標準化補正	E 時点	修正	追	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較															頁調達原価		
	(円/	m²)				"	(円/㎡)			(円/)	+x	LUTX			(円/㎡)
100 (%) 100 [] 100																	
7	熟成度修正	,	[]	/ 100	•			積算	価格				円 / m²		•	
内	沢							'									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	ŧ	寸帯	標準化補正				月率変動率
% / 月													% / 月				
地	域要因の比	或要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他															

(3)	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										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	()							
			m /	m / ² \			90							
	NIII III II		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 きなかった。	引が支配的で、賃貸	事例もほとんどなく、賃	賃貸需要が乏しいこと	から、収益還元法は	適用で							

(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	の理由								
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市上臼井字船田301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		
増与		

令和 7年 7月 25日提出 嘉麻(県) 5-2 宅地-1

				• •
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) 5 - 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 4,320,000 円 1 m²当たりの価格 15,700 円 / m²

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T+0 A IF #5	工尚/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

۷ :	盤止評[預切法ル	い耳田	ル女日													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 嘉/	麻市大隈!	町字入地	11050	番1					地 (m²			275	法令上の規制	等
準 · 地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	見 周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	接	要な交近の状	₹通施記 状況	役との	準都計 (70,200)	
	長方形 1:3.5	店舗兼住 RC2	诧		住宅等が沿いの商業		南西8. 国道、 背面道	3 m		水道	桂川	9.6 km	1		(その他)	
(2)	範囲	東 30) m、西	70 m、	南 50	m、北	50 m	標準	的使用	1 低層	店舗兼	住宅	地	ı		
近隣	標準的画地の形料	大等	間口 約	句 9	m、 奥	行約	30 m	規	模	'	250 m	程度、		形状 🖡	長方形	
地域	地域的特性	特記:特事項:	記すべき	事項はな	il 1 ₀	街 8.	6 m国i	鱼	交通施設		駅南	東方9.	6 km	法令規制	対象基準地と同	じ
	地域要因の将 来予測				地域で空 ものと予			が はま	見状の)利用状	況で打	誰移す	るもの	りと予済	」 則される。地価2	k準
	最有効使用の判定		浦兼住宅							対象基準 の個別的 因	準地 :	二方路	Ž			0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例		比準価を収益価値		1	5,700	円/㎡ 円/㎡								
		原価法		積算価	············ 格	/ 円/m²										
		開発法		開発法	による価格	<u></u>	/	円/㎡								
(6) 計	市場の特性	中心であ	5る。嘉麻	市内には		的条件か	ら需要層	は限定	的で、	市外カ	いらの				:持つ個人事業者: 1ものと思われる。	
· 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	を適用し	んなかった	。一方、	比準価格	について	は基準地	と代替	性がi	認められ	る取ら	引事例	を算定	この基礎	5るため、収益還 をとしており、実 質を上記の通り決	証的
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		りの	の規	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 化	■ 交	路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円。	/ m² [100	100	100	[100	1			祖正		i地 ·政 ·他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		りの	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 部 化		路 通 境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討			, -	100	100	100	<u>[</u> 100	1			祖		i地 :政 :他		因 行政 その他	
基準	住 ら 継続 新規 前年標準価格 15,700 円/㎡ 格									帯により					 さみである。	
地格 の等	/\ / = / = + /	0.0	% 半年[- 円/㎡	要 因 % の	個別的要		動はなり	l 1.							

3 試算価格算定内訳 嘉麻(県) 5 - 2 宅地-2

NO	取引	F	所在及び地	2番並びに	「住居表示	取引時	類	地積		Ē	画地	接面道	1路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	類型		(m²)	の 用	杉状	状況		設(D状況		制等
а	嘉麻70	嘉	麻市				更地	(ほほ) 形	ぎ台	南10.4 北東2.6					(都) (80,200)
	- 4	102										二方路					
b	嘉麻70	嘉	森市				建付地	(ほ 形 形	ぎ整	北西6.2	m市道				準都計 (70,200)
	- 6	602															
С	嘉麻70	嘉	麻市				建付地	(不惠 	色形	北東9.8 南西4 m					準都計 (80,200)
	- 8	302										二方路					
d	嘉麻 7 k	(嘉	麻市				更地	,		はは		南西9 m 北西4.5					(都) (80,200)
	_ 8	803						(, , , , , ,		角地					(,,
e		,00															
	_							()							
NO	取引(円	価格 / ㎡)	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	域要 比較	格	└ 住定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	 う要因 <i>0</i>		査定価格 (円/㎡)
a	()	100	[102.2]	100	100		40.050				45.0	街		(0.0	45.004
b	(9,625)	100.0]	100 [100.3]	100	100		19,858	100	0.0]		15,2	75 交 接	通・ 近	(0.0	15,300
_	23	3,804	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		23,875	[140			17,0				0.0	17,100
С	14	4,428	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	<u>100</u> [78.0]		18,886	100 [120	0.0]		15,7	38			0.0	15,700
d	() 9,651	100 [65.0]	[99.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [87.6]		16,848		0.0]		16,8	ー 行 48 そ	の他		0.0	16,800
e)	100	100	100	100		,	100			,0			[100 .	-	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部						工地均	 或要因	 の比較の	内訳				
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	÷ +30.0
		+0.12	画地	+1.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	· · 環境 ·	+40.0
		+0.10	画地	0.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
c	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	· · 環境	+20.0
		+0.16	画地	-22.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
d	売急ぎ	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	- □ 環境 -	0.0
_		-0.05	画地	-12.4	 行政 	0.0	その		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		 		その	他		 行政		i	その他				

(2)積算価格算定内	o 訳													
(2)-1 原価法か	が適用でき	ない場	場合その理由	既成	市街地で	再調達/	原価の把握	屋が[困難なため。					
(2)-2 造成宅地	也内等に存	し原何	■法の適用が可能 ■法の適用が可能	能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	ÌŒ	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準化補工	E 時点	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原作 正後の価格 除した価格 較 比較														
(円/㎡)					グ1脚倍 (円/㎡)	际	(円/n	n²)	甲 父	に収			(円/m²)	
	<u>100</u>]	[] 100				(%)	<u>100</u> []	1	00			
熟成度修正	[]	/ 100			積算化	西格			円 / ㎡				
内訳														
素 事情の 月率 地 内容	変動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率	
													% / 月	
地域要因の比較													ļ	

(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								
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
	UP 37 / FT 1 F							%
	収益価格		円 (円 / m²)				
	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	*きない場合その 日には中の行用時でかっている。 *きない場合その の賃貸不動産の経営を相定することは困難が採択にある。						舗等

(4)開発法による価格算定内訳								
(4)-1 開	発法の適用	する し	っない 開	昇発法を適用する場合(の理由			
収入の	D現価の総和	支出の現価	の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円	(%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法に	こよる価格			円 (円/㎡)			

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	嘉麻市大隈町字入地1050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		
46		
48		
48		
50		
備考		