別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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㎡当たりの価格	5,650 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下臼井字桟敷原５８５番１		②地積（㎡）	402 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　25 m、規模　380 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４m市道　／　交通施設：桂川駅　南東方5.8 km　／　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特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、市内における地縁的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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　5,650 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。 地域要因：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：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 604	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	南7.8 m道路 東7.5 m 角地		(都) (80,200)
b	嘉麻８Ｃ - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道 南3.5 m 北4 m 三方路		準都計 (80,200)
c	嘉麻８Ｃ - 103	嘉麻市		底地	( )	ほぼ長方形	北西11.5 m市道		(都) (70,200)
d	-				( )				
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,543	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [99.9]	5,549	100 / [97.7]	5,680	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	5,680
b	( ) 5,524	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	5,261	100 / [94.0]	5,597		5,600
c	( ) 7,098	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	7,155	100 / [125.6]	5,697		5,700
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -0.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +4.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -2.0 / 環境 -5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +5.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市下山田字宮ノ前３８３番５外		②地積（㎡）	237 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　70ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：５m市道	交通施設：ＪＲ筑豊本線飯塚駅 南東方 11 km
		法令規制：（都）(70,200)		
	⑤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。地価水準は前年と横ばいであると予測される。		

(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。市場の中心となる価格帯は当該基準地と同規模で総額２５０万円程度と思われる。
(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現実の取引市場を反映した実証的な価格である。一方当該地域は、居住の快適性を指向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、比準価格を重視し、周辺の類似する基準地等の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,750 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少が続く中、住宅需要は低迷している。 地域要因：下山田地区の平坦な市街地に形成される住宅地で、地価水準は前年から横ばいである。 個別的要因：変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 105	嘉麻市		更地	( )	不整形	北11.2 m県道		準都計 (70,200)
b	嘉麻８Ｃ - 107	嘉麻市		建付地	( )	不整形	西11.5 m県道 北東3 m 二方路		(都) (70,200)
c	嘉麻８Ｃ - 601	嘉麻市		底地	( )	ほぼ台形	西4.2 m市道		(都) (70,200)
d	嘉麻８Ｃ - 703	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	東2.5 m道路		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 8,742	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	10,928	100 / [113.3]	9,645	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	9,650
b	( ) 6,219	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.0]	8,021	100 / [90.6]	8,853		8,850
c	( ) 7,177	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	7,593	100 / [89.1]	8,522		8,520
d	( ) 9,091	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,091	100 / [93.1]	9,765		9,770
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +10.0 / 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 / 画地 -22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -20.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**9,750** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正 [ ] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上山田字尾浦１００番２４		②地積（㎡）	330 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南6.2 m 市道、 背面道	水道	下鴨生9.1 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④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：６．２m市道	交通施設：下鴨生駅　南東方9.1 km
		法令規制：（都）(70,200)		
	⑤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距離がある利便性の劣る地域であり、地価は概ね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、特に変動要因はないことから、地価は概ね横ばい傾向にある。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１００万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郊外の住宅地域内に存し、個人の住宅での自己利用がほとんどであることから賃貸住宅の想定は考えにくい。よって、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　5,150 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）人口は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。不動産市況は一部を除き概ね横ばい傾向。

（地域要因）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、地価は概ね横ばいで推移している。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 605	嘉麻市		更地	( )	不整形	南7.8 m道路		(都) (70,200)
b	嘉麻８Ｃ - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道 南3.5 m 北4 m 三方路		準都計 (80,200)
c	飯塚８Ｃ - 1116	飯塚市		建付地	( )	不整形	北東4 m市道 南西1.8 m 二方路		(都) １住居 (70,160)
d	飯塚８Ｃ - 1101	飯塚市		更地	( )	不整形	東10 m市道 南4 m 準角地		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,443	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	5,729	100 / [108.1]	5,300	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	5,350
b	( ) 5,524	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	5,261	100 / [108.6]	4,844		4,890
c	( ) 6,661	100 / [100.0]	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	7,056	100 / [128.2]	5,504		5,560
d	( ) 4,504	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [71.4]	6,251	100 / [126.8]	4,930		4,980
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.33	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +17.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -28.6 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +13.0 / 環境 +10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が多い郊外の住宅地域内に存し、自己使用目的での住宅利用がほとんどで、地域の状況から、賃貸住宅を想定することは難しい。よって、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市牛隈字ウツキ添１４０５番３		②地積（㎡）	515 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５．８m市道　交通施設：桂川駅　南東方8.1 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤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、需要は比較的安定しており、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。需要は強くはなく特に変動要因もないことから、周辺地域と同様に地価は横ばい傾向で推移している。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５００万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、個人の住宅での自己利用がほとんどであること等から賃貸想定は考えにくく、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 嘉麻(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　9,750 円／㎡	[100.0]／100	100／[100.0]	100／[91.2]	[100.0]／100	10,700		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-4.0
								環境	0.0	環境	-5.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　10,800 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。不動産市況は一部を除き概ね横ばい傾向。 地域要因：幹線背後に戸建住宅が存する住宅地域である。特に変動要因はないことから、地価は概ね横ばいで推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 703	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	東2.5 m道路		(都) (70,200)
b	嘉麻８Ｃ - 105	嘉麻市		更地	( )	不整形	北11.2 m県道		準都計 (70,200)
c	桂川８Ｃ - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m町道		(都) １低専 (40,60) 高さ制限１０m その他
d	田川０８Ｃ - 10595	田川市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.8 m市道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 9,091	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,091	100 / [83.6]	10,874	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	10,900
b	( ) 8,742	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	10,928	100 / [101.5]	10,767		10,800
c	( ) 15,482	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,971	100 / [138.1]	10,841		10,800
d	( ) 8,364	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	9,293	100 / [87.5]	10,621		10,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 -16.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が多い住宅地域内に存し、自己使用目的で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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	5,430,000 円	１㎡当たりの価格	17,300 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市鴨生字中ノ坪５００番１９		②地積（㎡）	314 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ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

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　17 m、規模　300 ㎡程度、形状　ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北　５．５m市道　交通施設：下鴨生駅　南西方1.3 km　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ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。周辺地域からの影響等もあり、環境条件も良好なこと等から、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　17,300　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比較的良好で、また、市北端に位置することから隣接市からの住宅地需要の影響等も認められる。周辺では相応の取引も増えつつあり、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５００万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ぶ区画整然とした住宅地域内に存し、個人の住宅での自己利用がほとんどであることから、賃貸想定は考えにくく、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　17,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。不動産市況は一部を除き概ね横ばい傾向。 地域要因：嘉麻市の北端に位置する住宅地域。住環境等が良好なことから、地価は緩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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 602	嘉麻市		建付地	( )	不整形	南西7 m市道 北東4 m 角地		(都) (80,200)
b	飯塚８Ｃ - 12	飯塚市		建付地	( )	不整形	西6 m市道		(都) (60,200)
c	桂川８Ｃ - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	東5 m町道 西10.5 m 二方路		(都) ２低専 (60,80) 高さ制限１０m
d	桂川８Ｃ - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m町道		(都) １低専 (40,60) 高さ制限１０m その他
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 15,155	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	15,635	100 / [92.1]	16,976	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 [101.0] / 100	17,100
b	( ) 18,255	100 / [100.0]	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.0]	21,670	100 / [122.4]	17,704		17,900
c	( ) 17,384	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	16,827	100 / [91.1]	18,471		18,700
d	( ) 15,482	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,971	100 / [87.0]	17,208		17,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -4.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**17,300** 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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ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、賃貸住宅を想定することは考えにくい。よって、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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	3,800,000 円	１㎡当たりの価格	4,880 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市馬見字本村７０９番１外		②地積（㎡）	779 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　25 m、奥行　約　30 m、規模　750 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：９．５m県道 / 交通施設：桂川駅　南東方13 km / 法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特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　4,880　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３００～４００万円と考えられる。
(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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　4,910 円／㎡
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡
	②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	嘉麻市の人口は減少傾向にあり、高齢化が進行している。
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。
個別的要因	個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 701	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道 南3.5 m 北4 m 三方路		準都計 (80,200)
b	嘉麻８Ｃ - 605	嘉麻市		更地	( )	不整形	南7.8 m道路		(都) (70,200)
c	田川０８Ｃ - 10408	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南4.5 m市道		(都) (70,200)
d	-				( )				
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 5,524	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [105.0]	5,261	100 / [107.9]	4,876	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	4,880
b	( ) 5,443	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	5,729	100 / [116.5]	4,918		4,920
c	( ) 4,829	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	4,848	100 / [100.3]	4,833		4,830
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +5.0 / 環境 +7.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**4,880** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市漆生字山門５９８番１８		②地積（㎡）	255 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東6 m 市道	水道	下鴨生4.5 km

（都）
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　80ｍ、南　100ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：6m市道　交通施設：下鴨生駅　南西方4.5 km　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。最寄り駅には距離があるものの、環境条件等から需要は安定しており、地価は横ばい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　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。最寄り駅から距離があり、住宅地需要は強くはないが、幹線背後の住宅地域で街区も整っていること等から建替え住宅も見られ需要は安定している。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３００万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信頼性は高い。対象基準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、個人の住宅での自己利用がほとんどであること等から賃貸想定は考えにくく、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、指定基準地等との検討も踏まえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 嘉麻(県)　－ 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格　17,100 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.9]	[100.0] / 100	12,600		街路	0.0	街路	-1.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+32.0
								画地	+1.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　12,700 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：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。不動産市況は一部を除き概ね横ばい傾向。 地域要因：街区が整った幹線背後の住宅地域。居住環境は比較的良好で、地価は概ね横ばいで推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 602	嘉麻市		建付地	( )	不整形	南西7 m市道 北東4 m 角地		(都) (80,200)
b	嘉麻８Ｃ - 703	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	東2.5 m道路		(都) (70,200)
c	桂川８Ｃ - 302	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m町道		(都) １低専 (40,60) 高さ制限１０m その他
d	桂川８Ｃ - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	東5 m町道 西10.5 m 二方路		(都) ２低専 (60,80) 高さ制限１０m
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 15,155	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	15,635	100 / [125.0]	12,508	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	12,500
b	( ) 9,091	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,091	100 / [71.8]	12,662		12,700
c	( ) 15,482	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,971	100 / [117.4]	12,752		12,800
d	( ) 17,384	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	16,827	100 / [122.4]	13,748		13,700
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -8.0 / 交通・接近 +4.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +14.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -1.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	

⑲熟成度修正	[ ] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	(-) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内に存し、自己使用目的の住宅利用がほとんどであることから、賃貸住宅を想定することは考えにくい。よって、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉麻市漆生字山門５９８番１８	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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㎡当たりの価格	12,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字森下１００５番１		②地積（㎡）	217 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５．５m市道　交通施設：桂川駅　南東方9.4 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特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	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、市内における地縁的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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 嘉麻(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-2.0
								環境	0.0	環境	-20.0
								画地	0.0	行政	0.0
	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		行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因：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。
	②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

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｋ - 809	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m国道		(都) (70,200)
b	嘉麻８Ｃ - 602	嘉麻市		建付地	( )	不整形	南西7 m市道 北東4 m 角地		(都) (80,200)
c	嘉麻８Ｃ - 703	嘉麻市		更地	( )	ほぼ整形	東2.5 m道路		(都) (70,200)
d	-				( )				
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 15,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	15,916	100 / [124.4]	12,794	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	12,800
b	( ) 15,155	100 / [100.0]	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.9]	15,635	100 / [121.0]	12,921		12,900
c	( ) 9,091	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,091	100 / [75.3]	12,073		12,100
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +22.0 / 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 / 画地 -2.1 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +1.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +12.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +8.0 / 環境 -25.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　22 日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30 日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市西郷字ヒヤケ８５４番９外		②地積（㎡）	340 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	農家住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：5m市道　交通施設：桂川駅　南東方6.8 km　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特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。交通利便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	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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 嘉麻(県) － 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　9,750 円／㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.8]	[100.0] / 100	7,810		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 要因　交通 -4.0 　環境 +30.0 　行政 0.0 　その他 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　7,900 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。 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。 個別的要因：個別的要因に変動はない

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 606	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西7.4 m県道 北東4 m 角地		準都計 (80,200)
b	嘉麻８Ｃ - 105	嘉麻市		更地	( )	不整形	北11.2 m県道		準都計 (70,200)
c	嘉麻８Ｃ - 601	嘉麻市		底地	( )	ほぼ台形	西4.2 m市道		(都) (70,200)
d	-				( )				
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 8,071	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	7,836	100 / [98.8]	7,931	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	7,930
b	( ) 8,742	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [80.0]	10,928	100 / [133.4]	8,192		8,190
c	( ) 7,177	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	7,593	100 / [98.7]	7,693		7,690
d	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -20.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +3.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +27.0 / 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 / 画地 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 +6.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市上臼井字船田３０１番３		②地積（㎡）	1,200 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	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

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層店舗地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１１m市道　／　交通施設：桂川駅　南東方6.2 km　／　法令規制：準都計(70,200)		
	⑤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。商業地等の地価は、周辺地域と同様に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当市に地縁を有する個人事業主等である。商業地においては、市内中心部の一部について地価の上昇傾向が認められるが、当該地域については、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、規模等により異なり、需要の中心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ものの、自己使用目的での取引が支配的で、賃貸需要は乏しいことから、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地　標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路交通環境画地行政その他	地域要因：街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討　■継続　□新規　前年標準価格　15,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討　□代表標準地　□標準地　標準地番号　－　公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は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。不動産市況は一部を除き概ね横ばい傾向。 地域要因：幹線沿いの商業地域。周辺では幹線沿いの取引が多く見られるようになったが、地価はいまだ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。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｋ - 408	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m国道 南西6.3 m 二方路		(都) (80,200)
b	嘉麻８Ｋ - 809	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m国道		(都) (70,200)
c	桂川８Ｋ - 203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ長方形	西8.5 m県道 南9 m 角地		(都) １住居 (70,200)
d	飯塚８Ｋ - 1116	飯塚市		建付地	( )	ほぼ台形	南東10 m県道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 22,599	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	21,969	100 / [139.1]	15,794	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,800
b	( ) 15,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	15,916	100 / [107.4]	14,819		14,800
c	( ) 19,328	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.0]	19,213	100 / [128.6]	14,940		14,900
d	( ) 16,241	100 / [100.0]	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	16,436	100 / [114.0]	14,418		14,400
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +13.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 0.0
			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	

オ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

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り（r-g）
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的での取引が支配的で、賃貸事例もほとんど見られず、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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　24 日提出
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㎡当たりの価格	15,700 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　10日	(６)路線価	[令和 8年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉麻市大隈町字入地１０５０番１		②地積（㎡）	275 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：3.5	店舗兼住宅 ＲＣ　２	店舗、住宅等が混在する国道沿いの商業地域	南西8.6 m 国道、 背面道	水道	桂川9.6 km

準都計
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　30 m、規模　250 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：８．６m国道	交通施設：桂川駅　南東方9.6 km
		法令規制：準都計(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの近隣型の商業地域で空き店舗が多く、当面は現状の利用状況で推移するものと予測される。地価水準は前年と横ばいであると予測される。		

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(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　15,700　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	同一需給圏は概ね嘉麻市及び隣接市町の商業地域の範囲と思料される。需要者は当該地域に地縁を持つ個人事業者等が中心である。嘉麻市内における位置的条件から需要層は限定的で、市外からの参入はほとんどないものと思われる。店舗等の商業系不動産の取引件数が極めて少なく、取引の中心価格帯は見い出すのは困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの近隣型の商業地域であり、自用の店舗が中心であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格については当該基準地と類似性が認められる現実の取引事例を基礎としており、説得力を有する。よって、比準価格を重視し、周辺の類似する基準地等の価格バランスに留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　15,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。
	①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		地域要因：地域要因については前年から大きな変化はみられず地価水準は前年比で横ばいである。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		個別的要因：変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	嘉麻８Ｃ - 104	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ長方形	南西15.3 m市道 南東14.2 m 角地		(都) (80,200)
b	嘉麻８Ｃ - 108	嘉麻市		更地	( )	ほぼ台形	西11.5 m県道 北東3 m 二方路		(都) (70,200)
c	嘉麻８Ｋ - 408	嘉麻市		更地	( )	ほぼ長方形	北東10.5 m国道 南西6.3 m 二方路		(都) (80,200)
d	嘉麻８Ｋ - 809	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m国道		(都) (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 18,732	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.0]	17,840	100 / [112.2]	15,900	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	15,900
b	( ) 16,819	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	18,800	100 / [115.5]	16,277		16,300
c	( ) 22,599	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [／]	100 / [104.0]	21,969	100 / [120.8]	18,186		18,200
d	( ) 15,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	15,916	100 / [102.0]	15,604		15,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	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 0.0	環境 +10.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.12	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 +5.0
			画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0
			画地 +4.0	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 0.0	環境 +2.0
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由　　〔比準価格：　**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

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

	⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
47		
48		
49		
50		
備考		