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
桂川(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
桂川(県)　－ 1	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　桑原　哲治

鑑定評価額	4,390,000 円	１㎡当たりの価格	19,600 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 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 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字土居字大川田１５５番２８			②地積(㎡)	224 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)
	正方形 1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6 m 町道	水道	桂川1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　140ｍ、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　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位　北６ｍ 町道	交通施設：桂川駅北東方1.8 km　法令規制：(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅団地で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。町北部の既成住宅地で一定の需要も認められることから、地価は安定的に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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格　19,600　円／㎡		
	収益還元法：収益価格　／　円／㎡		
	原価法：積算価格　／　円／㎡		
	開発法：開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、桂川町を中心に周辺市の外縁部の圏域に所在する住宅地域。主たる需要者は筑豊地方に地縁のあるエンドユーザーが中心で、桂川駅を利用する福岡都市圏への通勤者も含まれる。人口減少に歯止めがかからない桂川町では、売希望土地は散見されるものの、需要は総じて低位で成約件数は少ない。但し、周辺市の地価上昇の影響もあり、地価の底打ち感が波及している。需要者の中心となる価格帯は新築で総額２５～３０百万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心となる住宅地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。したがって、桂川町の市街地中央部の住宅地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、地域の主体となる一般住宅の賃貸市場は未成熟で、アパート用地の需要も皆無であるため収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもっ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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 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/[91.1]	[104.0]/100	19,600		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -8.0 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 19,600 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	町内の人口減少、高齢化進行に歯止めがかからない。町役場・駅周辺では中規模開発も散見されるが、住宅地の需要は総じて低位である。
			(地域要因)	外部流入や新築の動きは少なく静態的に推移。小学校から距離があるが国道沿線商業施設には近接しており、一定の利便性は認められる。
			(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	桂川８Ｃ - 1202	嘉穂郡桂川町		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m町道		（都）(70,200)
b	桂川８Ｋ - 1103	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	ほぼ台形	東6 m町道		（都）(70,200)
c	桂川８ＣＤＨ - 1203	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	南東6 m町道		（都）１低専(40,60) 高さ制限１０m
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	桂川８Ｋ - 204	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	北東5.2 m町道		（都）２低専(50,80)

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	( ) 24,281	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	24,815	100 [120.6]	20,576	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 [104.0] 100	21,400
b	( ) 19,018	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,904	100 [96.0]	19,692		20,500
c	( ) 16,118	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	15,570	100 [84.5]	18,426		19,200
d	( ) 17,384	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	16,827	100 [89.3]	18,843		19,600
e	( ) 15,370	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,262	100 [83.6]	18,256		19,000

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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -12.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e	正常	%／月 -0.06	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 -13.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**19,600** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有目的の一般住宅を中心とした住宅地域であり、一般住宅の賃貸市場は形成されていない。また、対象基準地の地積は２２４㎡と当地域の共同住宅地としては狭小であり、当該用途を前提とした土地需要は弱いと判断されるため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字土居字大川田１５５番２８	2902000282851-0000
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
桂川(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
桂川(県)　－ 2	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　片江　宏典

鑑定評価額	2,470,000 円	１㎡当たりの価格	14,200 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 8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
(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	嘉穂郡桂川町大字土師字集り２３１１番５			②地積（㎡）	174 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　２低専 (50,80) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南5 m 道路	水道	桂川3.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　12 m、奥行　約　16 m、規模　190 ㎡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：５m道路	交通施設：桂川駅南東方3.7 km　法令規制：（都）　２低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は比較的住環境に恵まれる既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。川の近くに存する立地条件から、周辺と比較してやや選好性に劣っており、需要は弱含みが続いている。		

(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	14,200 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、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ１９０㎡で２００～３５０万円程度である。飯塚市内との比較における割安感があることから需要は概ね安定しているものの、川の近くに存する立地条件から、周辺との比較における選好性には劣っており、地価は若干の下落傾向が続いている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未形成であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、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 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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 +3.0／環境 +15.0／行政 +2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格 17,100 円／㎡	[101.2]/100	100/[101.0]	100/[120.8]	[100.0]/100	14,200			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,300 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	周辺工業地域の雇用は堅調で、飯塚市内との比較での割安感も残るが、新規分譲地に人気が集まり、不動産市場は二極化している。
			（地域要因）	比較的良好な住環境は維持されているが、川の近くに存する立地条件から競争力がやや弱く、地価は若干の下落傾向が続いている。
			（個別的要因）	特に変動はない。

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	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
b	桂川８Ｋ - 204	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	北東5.2 m町道		（都）２低専 (50,80)
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８ＣＤＨ - 1202	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	西3 m町道 北2 m 南1 m 三方路		（都） (80,160)
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	( ) 17,384	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	16,827	100 [119.2]	14,117	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	14,100
b	( ) 15,370	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	15,262	100 [108.0]	14,131		14,100
c	( ) 15,482	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	14,971	100 [108.0]	13,862		13,900
d	( ) 14,666	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.8]	15,248	100 [101.6]	15,008		15,000
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 -0.06	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 +18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +8.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
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 -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 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 +5.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**14,200** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	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	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未形成であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字土師字集り２３１１番５	2902000290591-0000
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
桂川(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
桂川(県)　－ 3	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　片江　宏典

鑑定評価額	5,150,000 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 8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
(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	嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾２８番３９０			②地積（㎡）	343 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都）　１低専 (40,60) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5.4 m 町道	水道	桂川4.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　140ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	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　22 m、規模　350 ㎡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：基準方位北 ５．４m町道	交通施設：桂川駅南東方4.5 km　法令規制：（都）　１低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。居住環境の良さから需要は概ね安定的に推移しており、地価水準は弱含み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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,000　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、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ３５０㎡で４５０～６００万円程度である。居住環境に優れていることから需要は概ね堅調で、飯塚市内との比較における割安感もあるが、金利上昇、建築費高騰等の影響を受け、地価は若干の下落傾向となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未形成であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、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 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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 0.0／交通 +4.0／環境 +8.0／行政 +2.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　17,100 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [114.6]	[100.0] / 100	15,000			

(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　15,100 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）周辺工業地域の雇用は堅調で、飯塚市内との比較での割安感も残るが、新規分譲地に人気が集まり、不動産市場は二極化している。
			（地域要因）嘉麻市内の住宅地との比較における選好性の高さは残っているが、金利上昇等により、地価は若干の下落傾向となっている。
			（個別的要因）特に変動はない。

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	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
b	桂川８Ｋ - 204	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	北東5.2 m町道		（都）２低専 (50,80)
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８ＣＤＨ - 1202	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	西3 m町道 北2 m 南1 m 三方路		（都） (80,160)
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	( ) 17,384	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	16,827	100 / [113.2]	14,865	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	14,900
b	( ) 15,370	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	15,262	100 / [102.0]	14,963		15,000
c	( ) 15,482	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,971	100 / [102.0]	14,677		14,700
d	( ) 14,666	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.8]	15,248	100 / [95.8]	15,916		15,900
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 -0.06	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 +2.0 / 環境 +11.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +1.0 / 環境 +1.0 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 0.0 / 環境 +1.0 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 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 -2.0 行政 +2.0 / 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：　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	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未形成であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1 開発法の適用 □する ■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 (円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字土師字笹尾２８番３９０	2902000286744-0000
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
桂川(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
桂川(県)　－ 4	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　片江　宏典

鑑定評価額	3,310,000 円	１㎡当たりの価格	16,400 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 ８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	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ヶ坂１０２９番９	②地積（㎡）	202 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	（都） １住居 (60,200) （その他）
長方形 1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東5 m 町道	水道	桂川1.5 km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　70ｍ、北　90ｍ	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　13 m、規模　210 ㎡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	基準方位北 5m町道	交通施設	桂川駅南東方1.5 km	法令規制	（都） １住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした既成の住宅団地として成熟しており、現況の利用状態が維持されると予測する。小学校や市役所に近いことから選好性が継続的に高まっており、地価は若干の上昇傾向が続くと予測する。							

(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 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 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、桂川町及び周辺市町の住宅地域一帯と判定した。典型的な需要者は、飯塚市等へ通勤する給与所得者、周辺の工業団地等に就業する一般所得者等である。需要の中心となる価格帯は土地のみ２１０㎡で３００～４００万円程度である。居住環境が良好で、小学校や町役場等にも近いことから選好度が高く、需要は概ね堅調な状況を維持している。飯塚市内との比較における割安感も継続しており、地価は上昇傾向が続いている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格については、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な区画整然とした既存の住宅団地内にあり、賃貸市場が未形成であるため収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえた上、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		
公示価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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

(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		
前年指定基準地の価格 17,100 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.0]	[103.0] / 100	16,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 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 16,300 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価格変動形成要因の

（一般的要因）周辺工業地域の雇用は堅調で、飯塚市内との比較での割安感も残るが、新規分譲地に人気が集まり、不動産市場は二極化している。

（地域要因）比較的良好な住環境は維持されており、小学校や市役所等へ近い利便性の高さ等を背景に、地価は上昇傾向が続いている。

（個別的要因）特に変動はない。

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	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
b	桂川８Ｋ - 204	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	北東5.2 m町道		（都）２低専 (50,80)
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８ＣＤＨ - 1202	嘉穂郡桂川町		建付地	( )	長方形	西3 m町道 北2 m 南1 m 三方路		（都） (80,160)
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	( ) 17,384	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	16,827	100 / [106.6]	15,785	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 [103.0] / 100	16,300
b	( ) 15,370	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	15,262	100 / [96.0]	15,898		16,400
c	( ) 15,482	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.0]	14,971	100 / [96.0]	15,595		16,100
d	( ) 14,666	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.8]	15,248	100 / [90.2]	16,905		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 -0.06	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 -2.0 / 環境 +11.0 行政 -2.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 -0.06	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +1.0 行政 -2.0 / 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 -4.0 / 環境 +1.0 行政 -2.0 / 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 -4.2 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -7.0 / 交通・接近 -1.0 / 環境 -2.0 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：　16,400 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	戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸共同住宅はほとんどなく、賃貸市場が未形成であるため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字土居字戸石ヶ坂１０２９番９	2902000284192-0000
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
桂川(県)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産オトンコンサルティング福岡
桂川(県)　５－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　片江　宏典

鑑定評価額	6,650,000 円	１㎡当たりの価格	26,700 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 ８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	1.2 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	嘉穂郡桂川町大字豆田字深町１３１番６		②地積(㎡)	249 ( )	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	店舗兼住宅 Ｓ 2	駅前の小売店舗、住宅が混在する商業地域	南7.8 m 県道、 東側道	水道	桂川近接

（都）
(70,200)
（その他）
(80,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　150ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　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：特記すべき事項はない。	街路：７m県道	交通施設：桂川駅北方近接
		法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	桂川駅北側の駅前商業地域である。駅南側においては区画整理事業等の結果人口の流入もあり、商業地としてはもちろん住宅地としての需要も高まる可能性があるが、北側は繁華性が低く弱含みの予測である。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　20,600　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、桂川町及び周辺市町に存する普通商業地域、近隣商業地域一帯と判定した。典型的な需要者は、地元事業者等が中心である。商業地需要は概ね堅調であるが、背後住宅地の価格帯とも近いことから、市場は複合的に形成されている。近隣地域は駅前地域として利便性に優れることから上昇傾向は継続しているものの、弱含みの予測もある。地価水準については規模・立地条件等によって個別に決定され、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の２試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方、収益価格は周辺の店舗等の賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでおり、規範性は相対的に低いものと判断した。従って、比準価格を重視して、収益価格も比較考量し、更に周辺公基準地との均衡にも留意の上、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 26,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）飯塚市等との比較における競争力の低下、金利上昇、建築費高騰等の影響から、商業地域の住商混在地域への移行が認められる。 （地域要因）駅南側においては住宅地開発が進んできたが、駅北側商業地域への人流は少なく、店舗の出店はあまり進んでいない状況が続いている。 （個別的要因）特に変動はない。

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	桂川８Ｃ - 1201	嘉穂郡桂川町		更地	( )	ほぼ正方形	北西28.5 m国道		（都）準住居 (60,200)
b	桂川８Ｃ - 301	嘉穂郡桂川町		更地	( )	不整形	北9.6 m県道 南西6.8 m 角地		（都）１住居 (70,200)
c	嘉麻８Ｋ - 809	嘉麻市		建付地	( )	ほぼ台形	北西8 m国道		（都） (70,200)
d	飯塚８Ｃ - 912	飯塚市		更地	( )	台形	南東11.4 m県道		（都）近商 (86,280)
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	( ) 28,449	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	28,620	100 / [110.3]	25,947	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 [105.0] / 100	27,200
b	( ) 18,966	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [87.6]	21,651	100 / [82.4]	26,275		27,600
c	( ) 15,439	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	15,916	100 / [64.0]	24,869		26,100
d	( ) 23,517	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	23,517	100 / [95.4]	24,651		25,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0
			画地 0.0	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 -15.0	環境 -5.0
			画地 -12.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -20.0	環境 -20.0
			画地 -3.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +9.0	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：　**27,000** 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)
	5,256,773	1,074,120	4,182,653	3,999,460	183,193	(0.9785) 179,254	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	⑧収益価格	5,121,543 円　（ 20,600 円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円 （　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗兼共同住宅	150.00	ＬＳ　2 Ｆ	300.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	80 %	200 %	200 %	249 ㎡	11.0 m× 23.0 m	前面道路： 県道　7.8 m 特定道路までの距離：　m

⑥想定建物の概要	１階店舗、２階居宅（３ＬＤＫ２戸）を想定	⑦有効率の理由　100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,830	274,500	2.0 1.0	549,000 274,500
2 ～ 2	居宅	150.00	100.0	150.00	1,200	180,000	2.0	360,000
～								
～								
～								
計		300.00	100.0	300.00		454,500		909,000 274,500

⑨年額支払賃料	454,500 円 × 12ケ月 ＝	5,454,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月+ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金に担保されているため計上しない。	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	5,454,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	272,700 円
⑭以上計　⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		5,181,300 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	909,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	8,636 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年)　運用利回り(1.00 %) 274,500 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	66,837 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益　⑭+⑮+⑯+⑰	5,256,773 円　(21,112 円/㎡)	

(3)-4 １㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,202 円/㎡ 月額支払賃料 (1,200 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階　2 Ｆ　Ｂ

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	321,500 円	64,300,000 × 0.5 %
②維持管理費	163,620 円	5,454,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 10,300 円	
	建物 450,100 円	64,300,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	64,300 円	64,300,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	1,074,120 円 （ 4,314 円／㎡ ）	（経費率 20.4 % ）

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	3.9 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9785

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	64,300,000 円	208,000 円／㎡× 300.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0622	躯体部分 0.0445 × 40 % + 仕上部分 0.0608 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	3,999,460 円 (16,062 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	5,256,773	円
②総費用	1,074,120	円
③純収益 ①－②	4,182,653	円
④建物等に帰属する純収益	3,999,460	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	183,193	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	179,254	円
	(720	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.5 %

5,121,543 円　（ 20,600 円／㎡ ）

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字豆田字深町１３１番６	2902000298118-0000
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
桂川(県)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
桂川(県)　９－１	福岡県	福岡第５	氏名	不動産鑑定士　　桑原　哲治

鑑定評価額	83,400,000 円	１㎡当たりの価格	8,300 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 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.7 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	嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川４３０番３３				②地積（㎡）	10,052 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		（都） 工専 (60,200) （その他） (70,200)
	長方形 2：1	工場	中規模工場等が建ち並ぶ内陸型工業団地	南西11.5 m 町道、背面道	水道	桂川2.6 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　300ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　900ｍ		②標準的使用	中規模工場用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　135 m、　奥行　約　70 m、　規模　10,000 ㎡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	１１．５m町道	交通施設	桂川駅北東方2.6 km	法令規制	（都） 工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場が多い工業地域で、今後も現況同様の推移を予測する。桂川町での新規供給は見られないが、周辺市では複数の工業団地の造成計画が散見される。今後も町内の工業地の需要は安定的に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	中規模工場用地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路であるが効用なし　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏は内陸型の工業地域で、筑豊地区を中心に北部九州にまで広域に渡る。需要者の中心は中規模工場や自用倉庫としての利用を目的とする事業法人である。工業地の供給自体が少なく、顕在化した工業地の事例も少ない。しかし、工業地需要の高まりを背景に県内各地で産業団地の新規供給が計画されており、潜在的な需要は強い。なお、行政上の助成等が自治体により異なる点には留意を要する。中心となる価格帯は、規模により異なることから見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等が中心となる工業地域では、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。したがって、福岡県内の工業地域等で実際に行われた取引価格に基づき試算された比準価格は説得力を有する。一方、当該地域における工業地域の賃貸市場は未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では、周辺地価動向も踏まえ、比準価格をもっ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	地域要因
	公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,850 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 +5.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	県内工業地は物流・工場用地ともに需要旺盛。但し、地域毎の需給バランスや地価水準等により、地価上昇率の強弱の二極化が見られる。
			（地域要因）	製造業主体の中規模工場が多い工業地域。筑豊地方の工業地域の中では、福岡都市圏への接近性も良好で、相応の競争力が認められる。
			（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	飯塚８Ｃ - 1109	飯塚市		建付地	( )	ほぼ長方形	東12 m県道		（都） (80,200)
b	鞍手８Ｃ - 452	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	不整形	北5.8 m町道		（都） (60,200)
c	田川０８Ｃ - 10102	田川市		更地	( )	不整形	西16 m市道 南9.5 m 角地		（都） (80,200)
d	直方０８Ｃ - 10295	直方市		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.6 m市道		（都）工専 (60,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 10,091	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,505	100 [126.7]	8,291	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	8,290
b	( ) 10,555	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	11,111	100 [124.0]	8,960		8,960
c	( ) 10,072	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	10,072	100 [116.3]	8,660		8,660
d	( ) 6,707	100 [100.0]	[103.6] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	9,926	100 [133.4]	7,441		7,440
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 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +16.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0	
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +13.0	環境 +18.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +17.0	環境 +20.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**8,300** 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	既成市街地で再調達原価の把握が困難であるため。

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

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

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

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

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

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

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

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

⑧収益価格	円　（　　円／㎡）
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の工場、倉庫等が多い工業地域であり、貸工場や貸倉庫等の賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は非適用とした。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	嘉穂郡桂川町大字吉隈字石川４３０番３３	2902000301385-0000
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		